

**VILLA IN BESTLAGE BEI HOHER WARTE MIT POTENZIAL  
!!!**



**Objektnummer: 2100**

**Eine Immobilie von CB Living Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1985
<b>Nutzfläche:</b>	410,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	13
<b>WC:</b>	6
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Garten:</b>	1.062,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	2.950.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



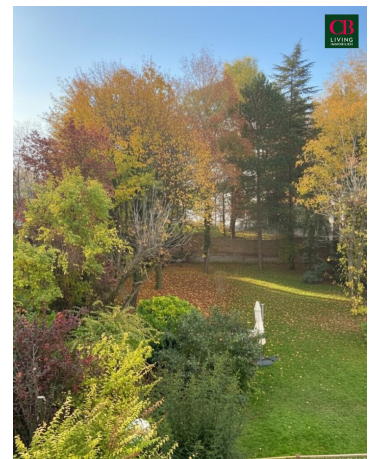
### Ronald Rybin

CB Living Immobilien GmbH  
Leopoldstrasse 1  
3400 Klosterneuburg

T +43 6767779090  
H +43 6767779090

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

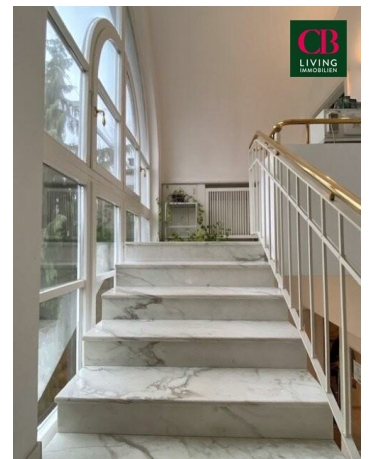
Verfügung













# Objektbeschreibung

## **Eine außergewöhnliche Gelegenheit in bester Döblinger Lage:**

Diese großzügige Villa wird zu einem äußerst attraktiven Preis angeboten und stellt eine seltene Marktchance in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens dar.

Bei der Liegenschaft handelt es sich um Baugrundstück der Bauklasse II, 10,5, offene Bauweise, somit könnte man bei einem Neubau eine Nettowohnnutzfläche von ca. 1000 m<sup>2</sup> zuzüglich Nebenflächen, ( Terrassen, Garagen, Gartenanteile ) erzielen.

Die moderne Liegenschaft aus dem Baujahr 1985 befindet sich seit rund 20 Jahren in derselben Hand und wurde laufend gepflegt sowie technisch und optisch in sehr gutem Zustand gehalten. Charakteristisch sind die großflächigen, teils raumhohen Fenster, die in allen Ebenen für ein lichtdurchflutetes Ambiente sorgen und den Blick in den weitläufigen Garten freigeben.

## **Raumaufteilung und Nutzung:**

Das Erdgeschoss präsentiert sich mit hochwertiger Verfliesung in edler Holzoptik. Mehrere großzügige Räume verfügen über direkten Zugang zu den weitläufigen Terrassen, die harmonisch in den über 1.000 m<sup>2</sup> großen Garten übergehen. Diese Ebene eignet sich ideal für repräsentative Wohn- oder Arbeitsbereiche.

Im ersten Obergeschoss befinden sich weitere großzügige Räume mit eleganten Parkettböden. Küche, Nassräume und Stiegenhaus sind mit weißem Marmor ausgestattet.

Ein besonderes Highlight bildet der vollverglaste Wintergarten, der derzeit als Konferenzraum genutzt wird und einen unvergleichlichen Blick in den liebevoll angelegten Garten bietet. Ergänzt wird dieser Bereich durch eine Küche, ein Badezimmer sowie ein separates WC.

Das Dachgeschoss verfügt über einen loftartigen Hauptraum mit ca. 42 m<sup>2</sup>, einen Vorraum, ein Badezimmer sowie ein zusätzliches Dachzimmer. Diese Ebene ist flexibel nutzbar, sowohl als exklusiver Wohnbereich als auch als eigenständige Büro- oder Atelierfläche.

## **Untergeschoss:**

Im gartenseitig ebenerdigen Untergeschoss befindet sich eine unabhängige Einliegerwohnung mit ca. 50 m<sup>2</sup>, die im Jahr 2020 hochwertig und umfassend saniert wurde. Sie verfügt über Fußbodenheizung, einen separaten Zugang über den Garten sowie einen internen Zugang. Wohn- und Schlafzimmer bieten einen herrlichen Grünblick.

Zusätzlich stehen im Untergeschoss großzügige Lagerflächen sowie drei Garagenplätze und

ein Carport zur Verfügung.

### **Ausstattung & Technik:**

Alle Ebenen sind klimatisiert. Die Beheizung erfolgt über ein eigenes Gasheizsystem von Bosch Junkers, das 2017 erneuert wurde.

### **Lage & Grundstück:**

Die Immobilie liegt in absoluter Toplage des 19. Bezirks, Döbling, an der nordwestlichen Stadtgrenze Wiens. Die Umgebung ist geprägt von Villen, viel Grün und hoher Lebensqualität. Das nahezu rechteckige Grundstück ist leicht nach Osten abfallend, wodurch das Kellergeschoss gartenseitig ebenerdig ausgeführt ist. Der östlich gelegene Garten grenzt direkt an das Areal der wunderschön neu renovierten chinesischen Botschaft.

NEU EINGERICHTETE BILDER SIND KI !!!

Wir von CB Living GmbH bieten unseren Kunden ein komplett Sorglos Paket.

Von A wie Architekt über B wie Baumeister und M wie Makler oder I wie Interieur bis hin zu V wie Versicherung. Wir haben durch unsere jahrelange Erfahrung im Makler und Bauträgergeschäft sehr gute, zuverlässige und seriöse Partner, die wir gerne an Sie weiterempfehlen.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap