Moderne Villa in Döbling mit großzügiger Wohnfläche und privatem Garten



Objektnummer: 8425/177

Eine Immobilie von von Alten Immobilientreuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	300,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	268,00 m²
Keller:	49,77 m²
Heizwärmebedarf:	C 71,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,00
Kaufpreis:	3.990.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Lucie von Alten

von Alten Immobilientreuhand GmbH
Taubstummengasse 17/4
1040 Wien

T +4369910816911

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN

Objektbeschreibung

Die wichtigsten Eckdaten dieser Immobilie:

- Wohnfläche gesamt: ca. 300 m²
- 2 Terrassen & Garten
- Ruhiges Grundstück in Grünlage mit privatem Garten
- 5 Zimmer zzgl. 2 Arbeits- oder Schrankräume sowie 2 Badezimmer & 3 WCs

Wohnflächen nach Ebenen

- Keller: ca. 50 m² (50%)
- Erdgeschoss: ca. 89 m²
- 1. Obergeschoss: ca. 103 m²
- 2. Obergeschoss/DG: ca. 82 m²

Zusätzliche Flächen

- Terrasse Erdgeschoss: ca. 17 m²
- Terrasse Dachgeschoss: ca. 20 m²
- Garten ca. 268 m²

Parken

- Garage: ca. 21 m²
- Carport-Stellplatz

Raumaufteilung

- 5 Zimmer
- 2 Badezimmer
- 3 WCs
- Garderobenbereich im Erdgeschoss
- Abstellraum im 1. Obergeschoss

Ausstattung

- Dunkle Eichenparkettböden
- Moderne Bäder
- Hochwertige Materialien
- Klimaanlage
- Elektrische Außenbeschattung

- 2 Kamine (EG und DG)

Die Villa

Dieses Haus befindet sich im begehrten 19. Wiener Gemeindebezirk Döbling, einer der exklusivsten und zugleich grünsten Wohngegenden Wiens und wurde **2008 kernsaniert**.

Die Liegenschaft verbindet moderne Architektur mit einer großzügigen Raumstruktur und bietet eine ruhige Wohnatmosphäre in einer der gefragtesten Lagen der Stadt.

Das Haus erstreckt sich über **drei Wohnebenen** sowie einen **Keller** und verfügt über eine Gesamtwohnfläche von **rund 300 m²**. **Großzügige Fensterflächen** sorgen in allen Räumen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereichen.

Das **Erdgeschoss** bildet den zentralen Wohnbereich und umfasst **ca. 89 m².** Der **offen gestaltete Wohn- und Essbereich** öffnet sich über große Glasflächen direkt zum **Garten (ca. 268 m?)** und vermittelt ein helles, großzügiges Raumgefühl. Von hier aus besteht Zugang zur **Terrasse (ca. 17 m²).**

Die **Küche** ist funktional in den Wohnbereich integriert. Ergänzt wird diese Ebene durch einen **Garderobenbereich**, ein **Gäste-WC** sowie **zusätzliche Stauraumflächen**.

Im **1. Obergeschoss** mit **rund 103 m²** befinden sich **drei gut geschnittene Zimmer**, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ein **Badezimmer**, ein **separates WC** sowie ein **Abstellraum** komplettieren diese Etage.

Das **2. Obergeschoss** umfasst **rund 82 m² Wohnfläche** und bietet ein **Masterbedroom** mit **en-suite Bad (Badewanne, WC, Dusche)**. Ein besonderes Merkmal ist die **Terrasse mit ca. 20 m²** , die einen privaten Außenbereich mit Blick ins Grüne schafft.

Der **Keller** mit **ca. 50 m²** bietet zusätzliche Nutz- und Lagerflächen. Zur Liegenschaft gehören zudem eine **Garage** mit **ca. 21 m²**, die zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Gartengeräte oder Ähnliches bietet.

(Die Flächenangaben basieren auf den derzeit vorliegenden Unterlagen. Die Pläne werden aktuell überarbeitet und neu vermessen, sodass es zu geringfügigen Anpassungen kommen kann.)

Die Lage

Die Liegenschaft befindet sich in einer der besten Wohnlagen des **19. Wiener Gemeindebezirks Döbling**, einem der exklusivsten und gefragtesten Bezirke Wiens. Die Umgebung ist geprägt von Villen, gepflegten Gärten und einer angenehm ruhigen Wohnatmosphäre.

Die Lage verbindet eine gute städtische Infrastruktur mit unmittelbarer Nähe zur Natur. In der Umgebung finden sich zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten**, **Cafés**, **Restaurants** sowie **Geschäfte des täglichen Bedarfs**. **Schulen**, **internationale Bildungseinrichtungen** und **Kindergärten** sind gut erreichbar und unterstreichen die Eignung der Lage für Familien.

Für **Freizeit und Erholung** bieten die nahegelegenen **Weinberge**, der **Wienerwald** sowie zahlreiche **Spazier- und Wanderwege** vielfältige Möglichkeiten im Grünen.

Öffentliche Anbindung

- **U-Bahn-Station:**
    - Heiligenstadt: ca. 1,7 km (U4 sowie Fernbahn-, S-Bahn- und Regionalverbindungen)
- **Fernbahn-, S-Bahn- und Regionalverbindungen**
    - Oberdöbling: ca. 750 m (Linie: S 45)
    - Heiligenstadt: ca. 1,7 km (Linie: R 40, REX, REX 4, REX 41, S 40, S 45)
- **Straßenbahn-Haltestellen:**

- Perntergasse: ca. 300 m (Line 37)

- **Bushaltestelle:**
  - Saarplatz: ca. 450 m (Line 10A, 39A)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
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 <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap