

# Luxuriöse Parkvilla mit einzigartigem Fernblick am Kahlenberg



**Objektnummer: 3592**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1877
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	327,46 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	507,26 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Keller:</b>	179,80 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 35,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,62
<b>Kaufpreis:</b>	5.950.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Aleksandar Mihajlovic**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26





































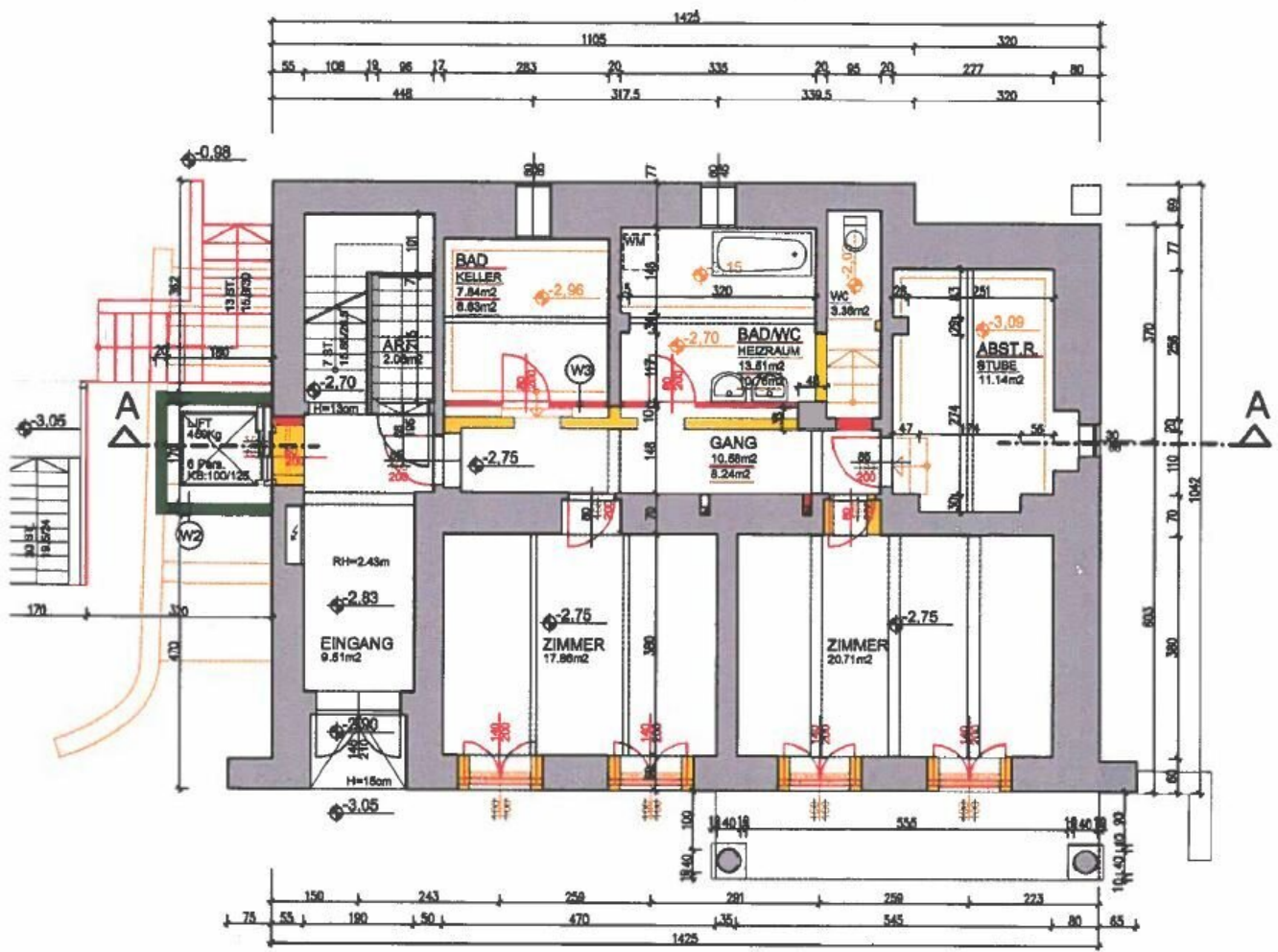




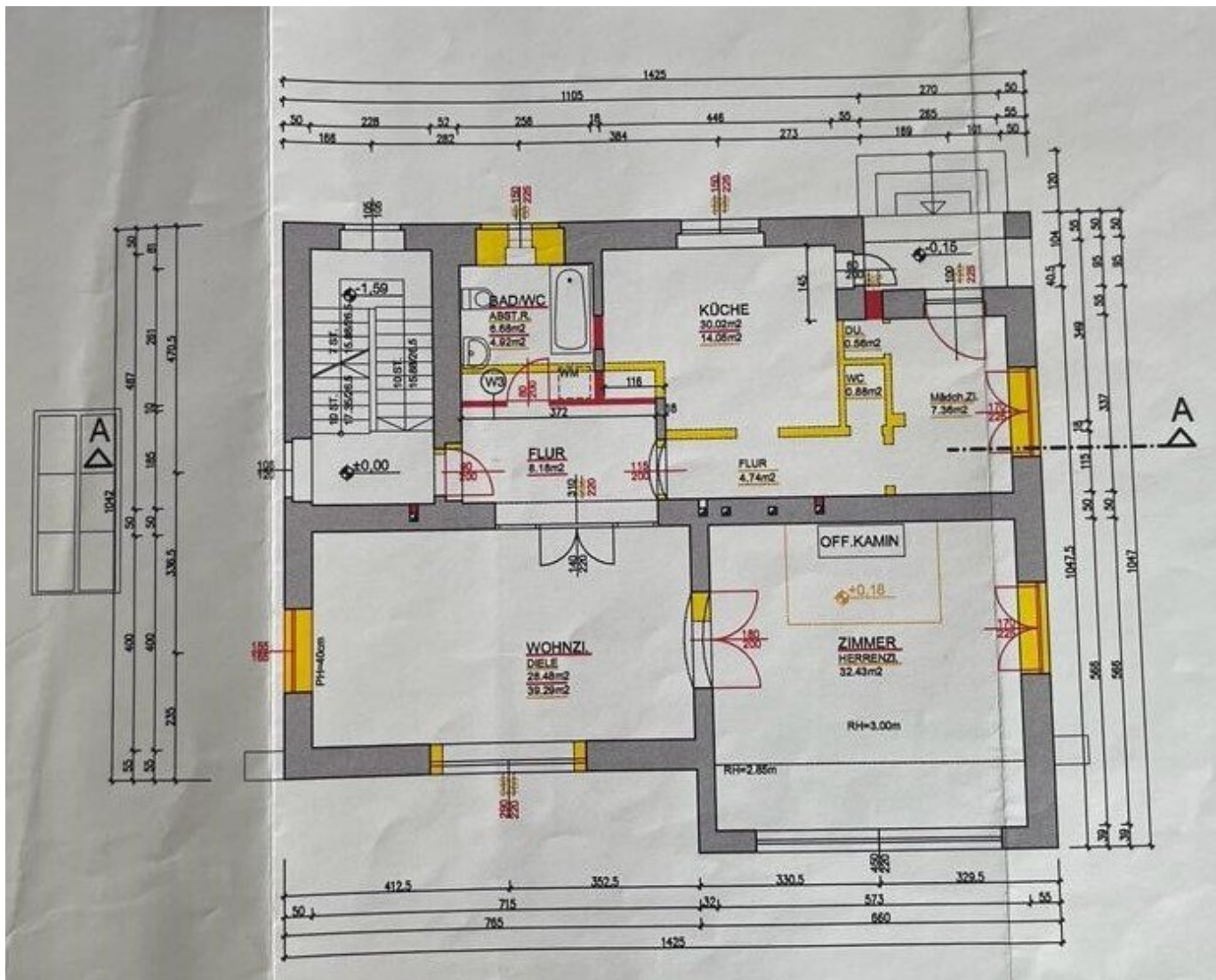


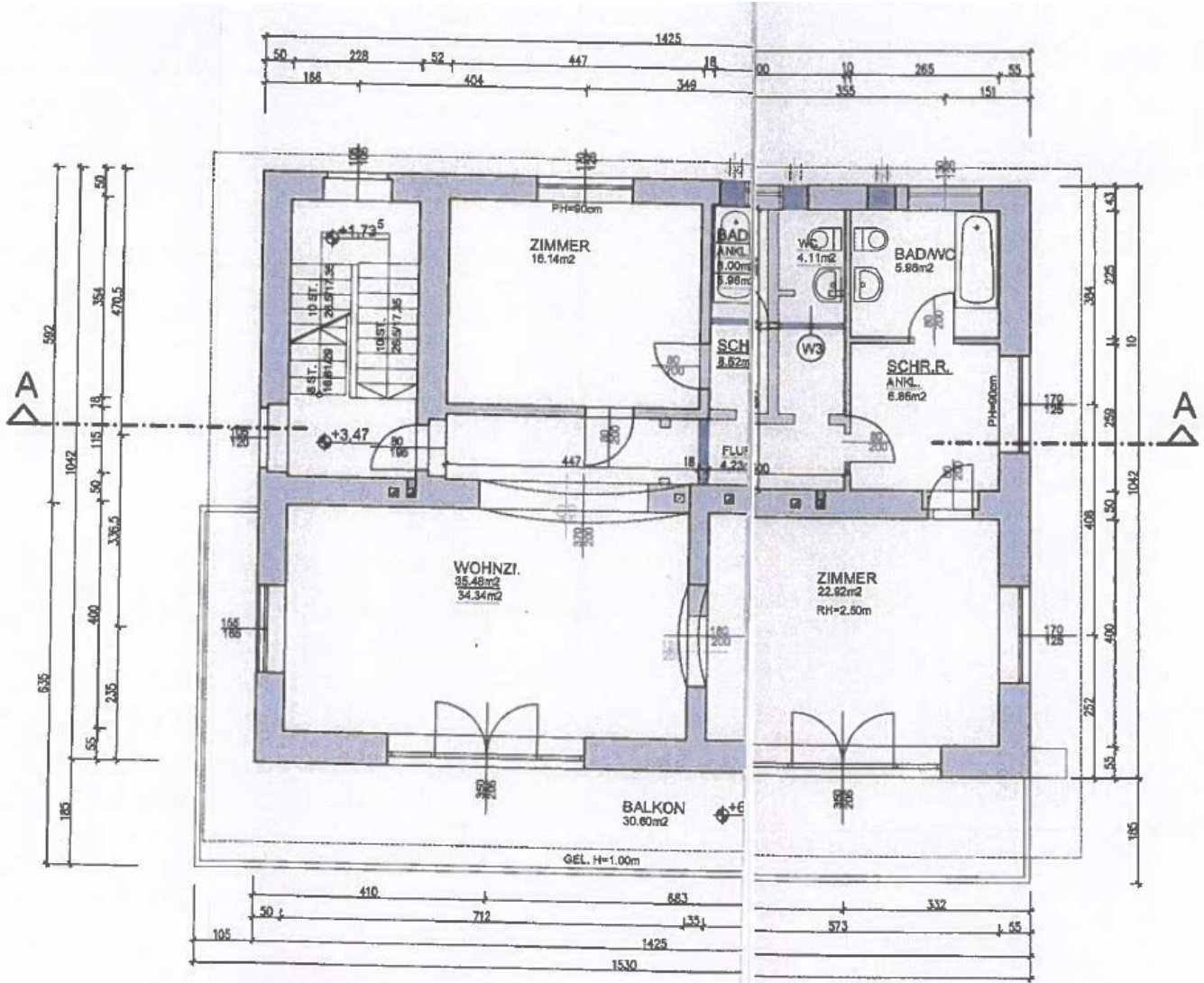




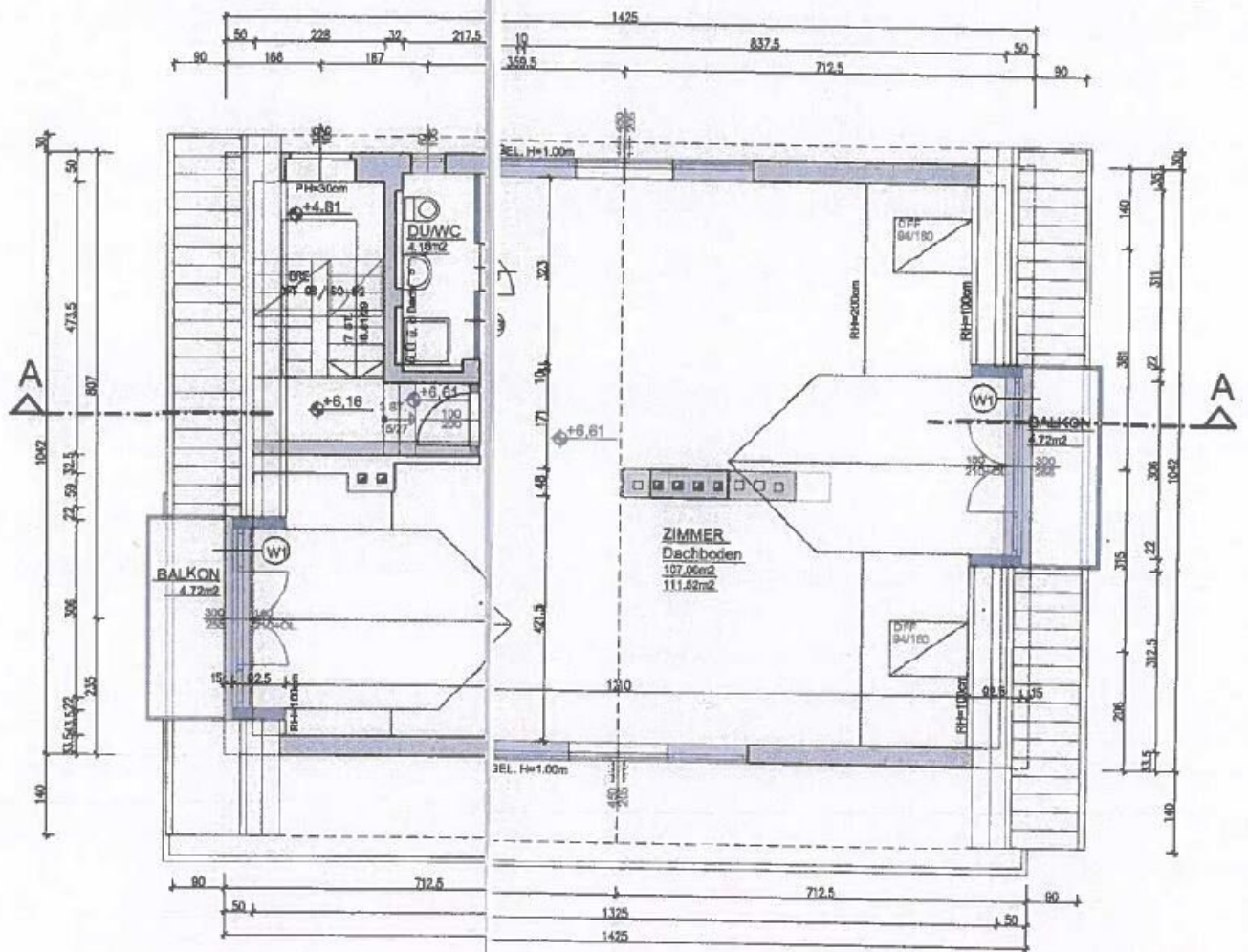


KELLER





OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



SÜD ANSICHT



80D ANSICHT



NORD ANSICHT



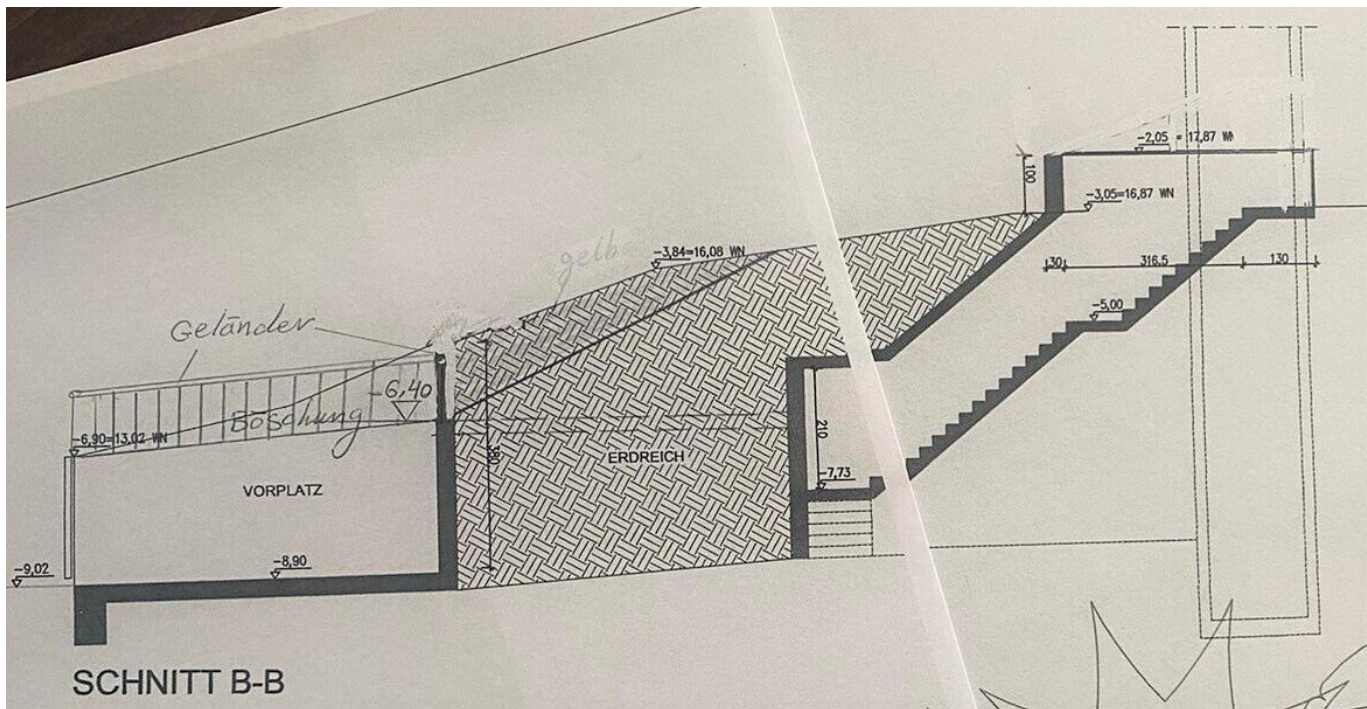
OST ANSICHT

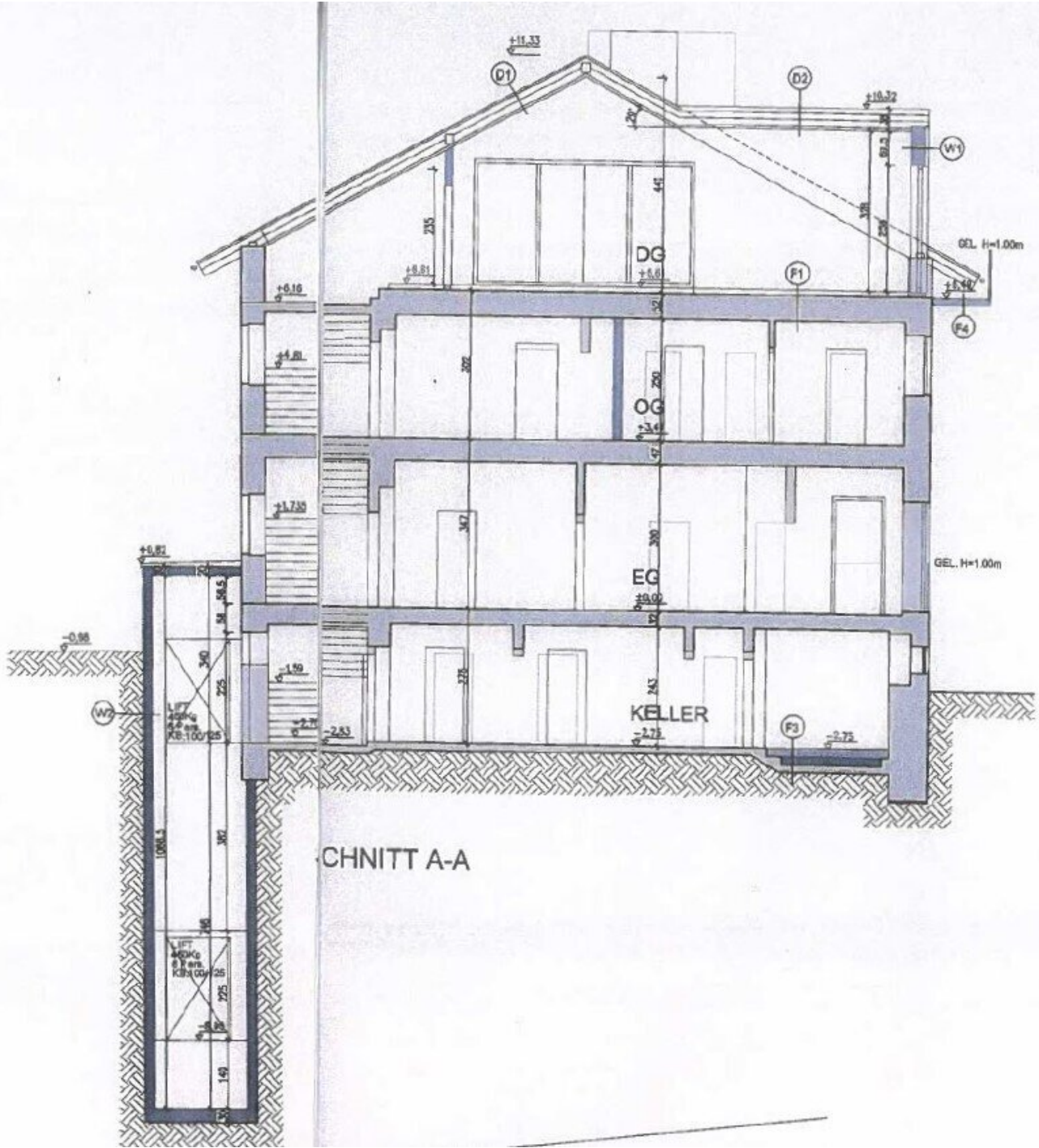




WEST ANSICHT  
SCHNITT U/NDI 177







CHNITT A-A

## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf gelangt eine einzigartige, luxuriöse 8-Zimmer Villa mit großer Parkanlage und traumhaftem Weitblick am wunderschönen Kahlenberg.

Das traumhafte Anwesen wurde im Jahr 1877 auf einem Grundstück mit einer unglaublichen Fläche von ca. 2.870 m<sup>2</sup> erbaut und befindet sich in absoluter Toplage von Döbling. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 327 m<sup>2</sup> und wurde im Jahr 2010 generalsaniert. Sie erstreckt sich über einen bewohnbaren, ebenerdigen Keller, ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ein Dachgeschoss und teilt sich auf in acht Zimmer, vier Bäder, einen Fitnessraum, ein Abstellraum, zwei Schrankräume und ein Gäste-WC. In den Haupträumen treffen Sie auf hochwertigen Parkett sowie Marmor, die Nassräume sind gefliest. Zusätzlich verfügt das Anwesen über eine Garage mit Platz für drei Autos sowie über fünf Außenstellplätze. Die Highlights des Objekts sind zweifelsohne der weitläufige Garten und der atemberaubende Ausblick bis hin zum Schneeberg.

Sie betreten die Immobilie und befinden sich im ebenerdigen Keller. Über einen Gang erreichen Sie hier zentral alle Räumlichkeiten. Ihnen stehen ein Zimmer, ein Zimmer mit einer Küche in der Nische, ein Fitnessraum, ein Abstellraum und ein Bad mit WC zur Verfügung. Von hier aus gelangen Sie außerdem auf eine Terrasse sowie in den Garten, von welchem aus Sie einen atemberaubenden Fernblick genießen können.

Über eine Treppe gelangen Sie in das Erdgeschoss der Villa. Dort treffen Sie auf ein Wohnzimmer, eine Küche, ein Esszimmer und ein Badezimmer. Die großen Fensterfronten durchfluten das Wohnzimmer mit viel Licht und lassen es sehr hell und einladend erscheinen. Der offene Kamin sorgt zudem für eine besonders gemütliche Atmosphäre. Der Raum bietet Ihnen viel Platz für eine Couchlandschaft sowie weitere Möbel. Das Esszimmer ist direkt mit dem Wohnzimmer verbunden und bietet viel Platz für einen großen Esstisch. Die großzügige Küche ist in schönem Weiß gehalten und mit modernen Geräten ausgestattet. Sie verfügt über viel Stauraum sowie über einen Ausgang auf die Terrasse. Das moderne Bad ist mit einer Dusche sowie einer Toilette ausgestattet.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer mit jeweils einem Schrankraum, ein Vorraum sowie ein Badezimmer. Von der Treppe aus gelangen Sie auf einen Gang. Von hier können Sie die beiden Zimmer erreichen, welche mit den großen Fenstern für wunderbar lichtdurchflutete Räume sorgen. Zusätzlich bieten Ihnen diese Zugang zu einer Terrasse, von der aus Sie den wunderschönen Ausblick genießen können. Gegenüber befinden sich zwei praktische Schrankräume, welche Ihnen viel Stauraum für Ihre Kleidung bieten. Weiters finden Sie ein helles Badezimmer in diesem Geschoss vor.

Das loftartige Dachgeschoss erstreckt sich über ca. 111 m<sup>2</sup>, welches unzählige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Eine große Fensterfront bietet Ihnen einen einmaligen Ausblick und lässt den Raum sehr hell und einladend erscheinen. Separat befindet sich ein Badezimmer, welches derzeit über ein Waschbecken und eine Toilette verfügt. Hier gibt es die Möglichkeit, eine Badewanne anzuschließen. Wie in den Plänen ersichtlich, gibt es außerdem, die Möglichkeit einen Personenaufzug einbauen zu lassen. Die Immobilie verfügt über eine Klimaanlage, die Sie im Sommer angenehm kühlt. Beheizt wird die Immobilie mittels Fußbodenheizung und Kamin im Erdgeschoss.

Zu den Kosten kommen jährlich ca. € 225 ,- für Müll und ca. € 220 ,- für Wasser hinzu.

Diese wunderbare Villa befindet sich in bester Lage. Geschäfte des täglichen Bedarfs erreichen Sie in ca. 10 Minuten. Unzählige Heurige in der nahen Umgebung laden zum gemütlichen Zusammensitzen ein. Mit dem Auto erreichen Sie das Schottentor in ca. 25 Minuten. Auch die öffentliche Anbindung ist sehr gut. Der Bus 38A bringt Sie in ca. 20 Minuten nach Heiligenstadt, von wo Sie viele Anschlussmöglichkeiten vorfinden. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser atemberaubenden Immobilie.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Herr Aleksandar Mihajlovic, MSc

national - Tel: [0660 652 5500](tel:06606525500)

international - Tel: [+43 660 652 5500](tel:+436606525500)

e-mail: [mihajlovic@lifestyle-properties.at](mailto:mihajlovic@lifestyle-properties.at)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <500m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <2.500m  
Post <2.000m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.000m  
Straßenbahn <2.500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap