

## **Luxuriöse Gartenresidenz mit privatem Indoor-Pool & Design-Highlights in Döbling!**



Wohnzimmer

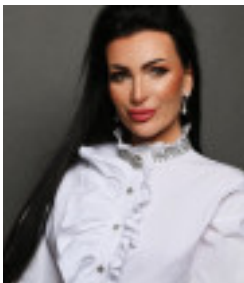
**Objektnummer: 10090**

**Eine Immobilie von Ideal Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	220,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 174,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,65
<b>Kaufpreis:</b>	1.499.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	291,20 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	224,04 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Nataliya Schweda**

Ideal Real Immobilien GmbH  
Strebersdorfer Platz 6  
1210 Wien

H +43 660 905 48 95

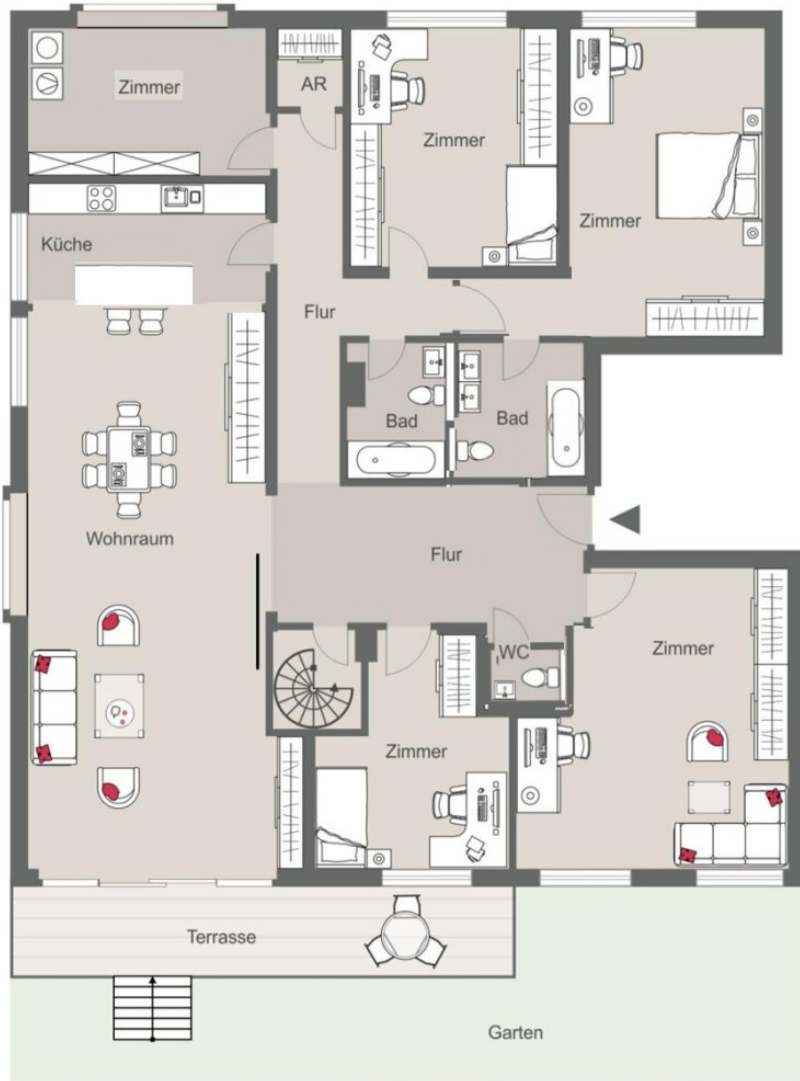
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



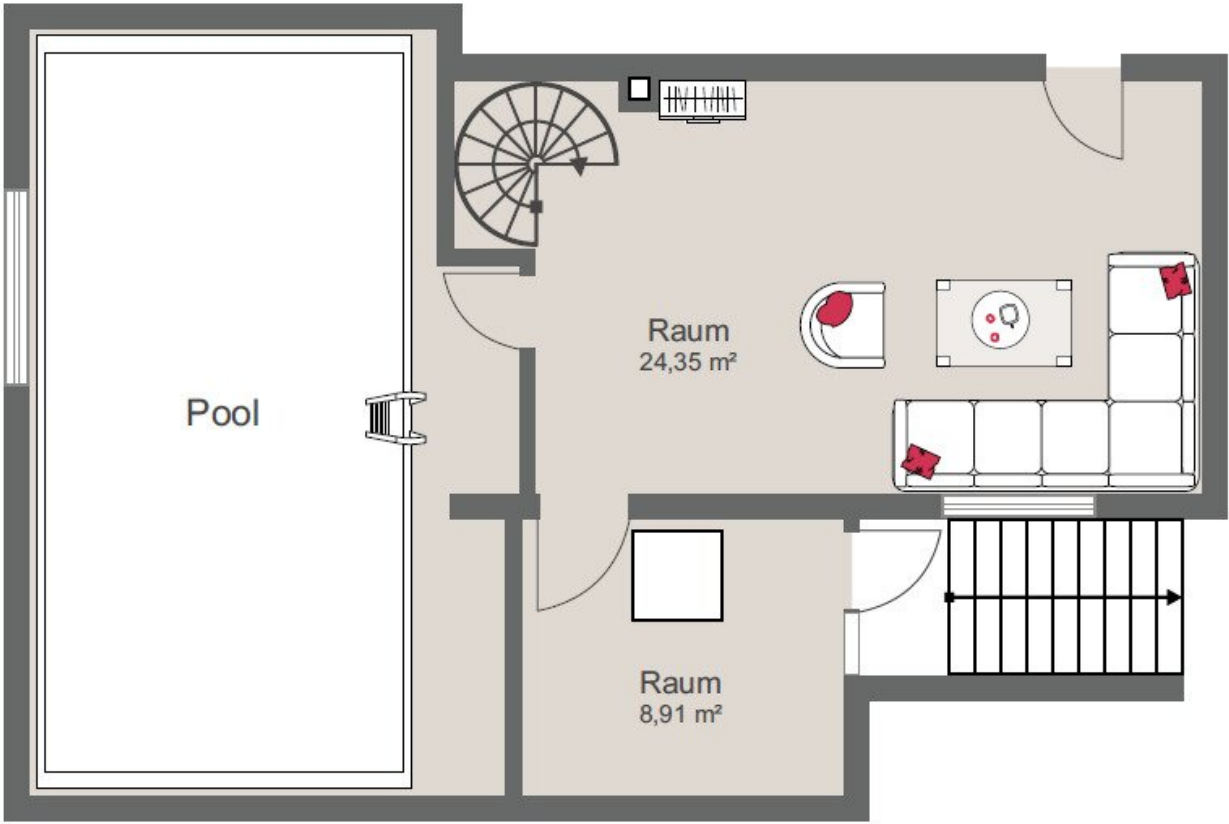








Erdgeschoss



## Objektbeschreibung

Inmitten der begehrten Grünruhelage des 19. Bezirks offenbart sich eine wahre Wohnrarität – eine stilvoll konzipierte Gartenresidenz, die anspruchsvolle Architektur mit exklusivem Komfort vereint. Eingebettet in eine gepflegte, ruhige Wohnanlage, erleben Sie hier die perfekte Harmonie von Natur, Design und urbanem Lebensstil.

Wohnqualität auf höchstem Niveau!

Schon beim Betreten eröffnet sich ein Gefühl von Weite und Eleganz. Die großzügige Raumaufteilung, durchdacht bis ins kleinste Detail, vermittelt den Eindruck eines eigenständigen Hauses innerhalb eines Hauses. Herzstück dieser außergewöhnlichen Immobilie ist der lichtdurchflutete Wohnbereich mit direktem Zugang zur rund 300 m<sup>2</sup> großen Gartenlandschaft – ein Ort der Ruhe und des Rückzugs, eingebettet in sattes Grün.

Eine hochwertige Designerküche in offenem Loft-Stil bildet den Mittelpunkt des Wohnens: ideal für Genussmenschen, Gastgeber und Ästheten. Großzügige Fensterflächen mit Dreifachverglasung eröffnen faszinierende Blickachsen in die Natur und lassen Licht und Lebensfreude einziehen.

Wellness und Entspannung – privat und exklusiv!

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der bereits installierte Indoor-Pool im Untergeschoss – mit direktem Ausgang in den Garten. Begleitet wird der private Spa-Bereich von einer eleganten Sauna mit 9 m<sup>2</sup>, die zu jeder Jahreszeit für Erholung sorgt. Hier verschwimmen Innen- und Außenwelt auf sinnliche Weise miteinander – ein Rückzugsort, der Luxus neu definiert.

Die beiden Badezimmer sind mit edlem Carrara-Marmor veredelt und verfügen jeweils über exklusive Jacuzzi-Badewannen sowie hochwertige Designerarmaturen – eine Symbiose aus Funktionalität und Ästhetik.

Stilvoll. Smart. Zeitlos!

In sämtlichen Wohnräumen liegt ein hochwertiger Fischgrät - Parkettboden, der klassisches Handwerk mit modernem Wohnen verbindet. Maßgefertigte Tischlertüren, ein innovatives Smart Home-System und feinste Materialien runden den Anspruch an Qualität und Eleganz ab. Der 25 m<sup>2</sup> große Terrassenbereich lädt zum Verweilen ein und erweitert den Wohnraum in die Natur hinein.

Diese Residenz ist mehr als nur eine Immobilie – sie ist ein Statement. Für Menschen mit Sinn für Ästhetik, Qualität und das Besondere. Für Familien, die Privatsphäre schätzen. Für Genießer, die Wohnen als Erlebnis verstehen.

Erleben Sie urbanen Luxus mit dem Charme eines privaten Refugiums – im Herzen von Döbling.

Highlights auf einen Blick:

- 300 m<sup>2</sup> Privatgarten mit direktem Zugang
- 25 m<sup>2</sup> sonnige Terrasse mit Grünblick
- Indoor-Pool & 9 m<sup>2</sup> Sauna
- Zwei luxuriöse Badezimmer mit Carrara-Marmor & Jacuzzi
- Designerküche in offener Ausführung
- Hochwertiger Fischgrät-Parkett
- Dreifachverglaste Fenster & Tischlertüren
- Smart Home-System
- Ruhige, gepflegte Wohnanlage in Bestlage des 19. Bezirks

Gerne präsentieren wir Ihnen diese außergewöhnliche Immobilie bei einem persönlichen Besichtigungstermin.

Willkommen zu Hause. Willkommen in Döbling.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap