GEKÜHLTER ERSTBEZUG NACH SANIERUNG - Exklusives Familienrefugium mit traumhaftem Garten - 1190 Wien



Objektnummer: 19377

Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1988
Wohnfläche:	236,83 m²
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	220,00 m²
Keller:	61,20 m²
Kaufpreis:	1.850.000,00 €
Betriebskosten:	343,40 €
USt.:	34,34 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Wolfgang Konsel

equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG
Am Grünen Prater 13/1
1020 Wien

H +43 6763505425





































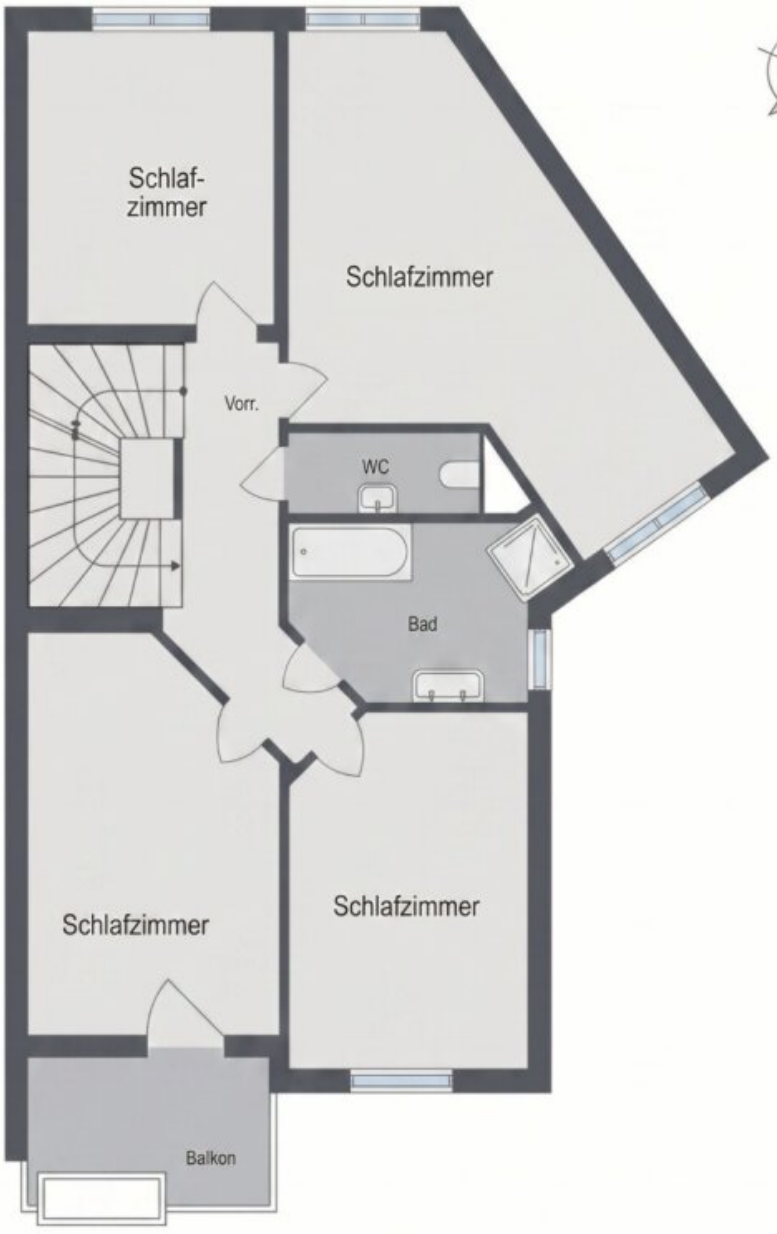






Erdgeschoss

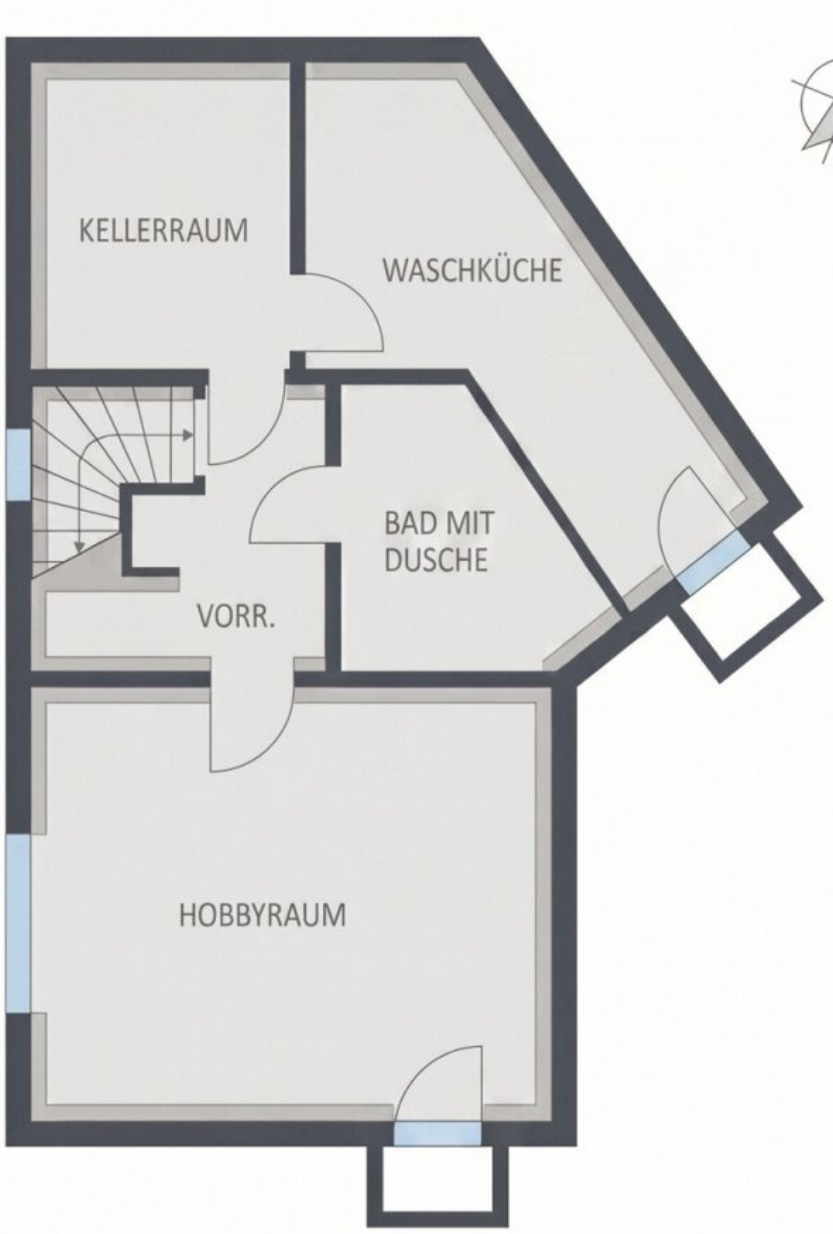
EQUILIBRIA
MAKLEREI



Obergeschoss

EQUILIBRIA
MAKLEREI


DF
DF
DF
DF
EQUILIBRIA
MÄKLEREI



EQUILIBRIA
MAKLEREI

Objektbeschreibung

HAUS UND UMGEBUNG :

In einer der begehrtesten und ruhigsten Wohnlage von Döbling präsentiert sich dieses außergewöhnliche charmante und **voll klimatisierte** Reihenhaus als perfektes Zuhause für Familien mit höchsten Ansprüchen an Lebensqualität, Ruhe und Wohnkomfort.

Auf rund ca .175 m2 Wohnfläche und ca. 236 m2 Nutzfläche und einen wunderschönen Garten , vereint diese Immobilie stilvolles Wohnen mit einer durchdachten Raumaufteilung und einem einzigartigen Wohngefühl.

Bereits die besondere Zugangssituation unterstreicht den exklusiven Charakter des Hauses: Einer der beiden Eingänge führt direkt durch den idyllischen Garten in den hellen Wohnbereich – ein beeindruckender Empfang mit unmittelbarem Wohlfühlfaktor. Große Fensterflächen schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenraum und verleihen dem Wohnzimmer eine angenehme Leichtigkeit und Eleganz.

Im Erdgeschoss befinden sich neben dem großzügigen Wohnbereich, ein einladendes Vorzimmer mit Garderobenbereich sowie ein Gäste-WC und in einem separaten Raum mit den Anschlüssen für Ihre Traumküche.

Das erste Obergeschoss wurde ideal für Familien konzipiert: Vier vielseitig nutzbare Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Kinder, Homeoffice oder Gäste. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Badezimmer, ein separates WC, einen praktischen Abstellraum sowie einen charmanten Balkon mit Blick ins Grüne.

Das Dachgeschoss bildet den privaten Rückzugsort des Hauses: Das Master Bedroom überzeugt mit angenehmer Ruhe, einem eleganten Badezimmer en suite sowie einer großzügigen Garderobe und schafft damit eine luxuriöse Atmosphäre auf höchstem Wohnniveau.

Auch das Kellergeschoss bietet außergewöhnlich viel Platz und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Hobbyraum, Fitnessbereich, Sauna oder zusätzlicher Stauraum. Zusätzlich stehen hier eine Dusche sowie ein Waschbecken zur Verfügung.

Die Lage in einer ruhigen Seitengasse des 19. Bezirks zählt zu den gefragtesten Wohnadressen Wiens. Umgeben von viel Grün, ausgezeichneter Infrastruktur und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten bietet dieses Haus die perfekte Kombination aus urbanem Wohnen und entspannter Lebensqualität.

Ein stilvolles Zuhause für Familien, die Großzügigkeit, Ruhe und eine exklusive Wohnlage zu schätzen wissen.

Bei den Fotos , handelt es sich teilweise um Symbolfotos.

INTERESSE?

Für mehr Informationen oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen Hr. Wolfgang Konsel unter der Telefonnummer 0676/3505425 oder per E-Mail unter wolfgang.konsel@equilibria.at zur Verfügung!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap