GROßZÜGIGES ANWESEN MIT POOL UND FERNBLICK



Objektnummer: 2307

Eine Immobilie von CB Living Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien,Döbling
Baujahr:	1975
Wohnfläche:	462,00 m²
Nutzfläche:	631,00 m²
Zimmer:	16
Terrassen:	4
Heizwärmebedarf:	D 102,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,91
Kaufpreis:	2.590.000,00 €

Provisionsangabe:

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

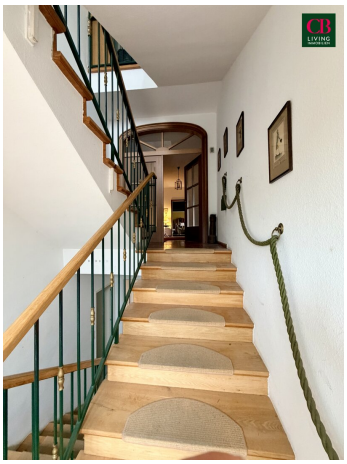














































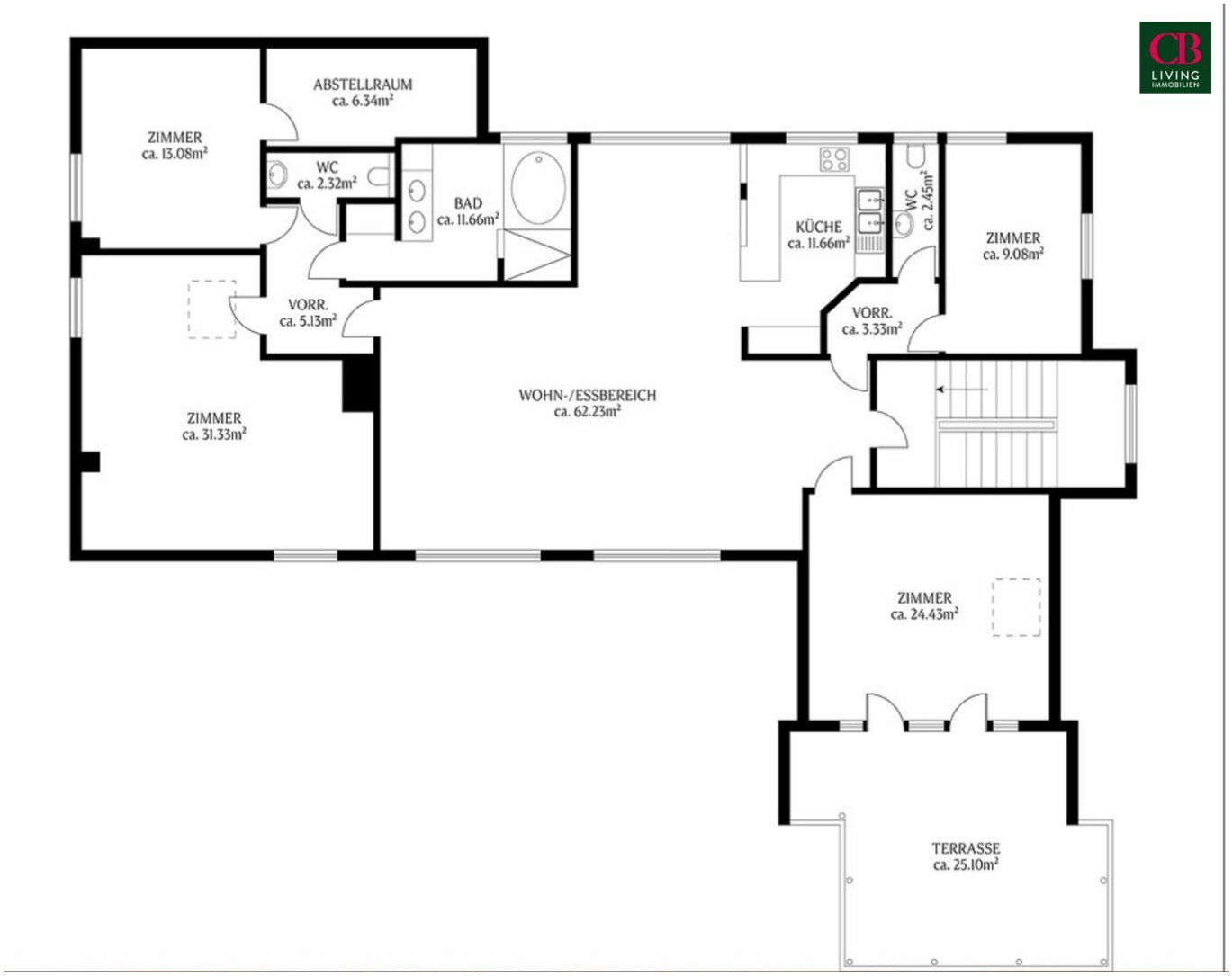


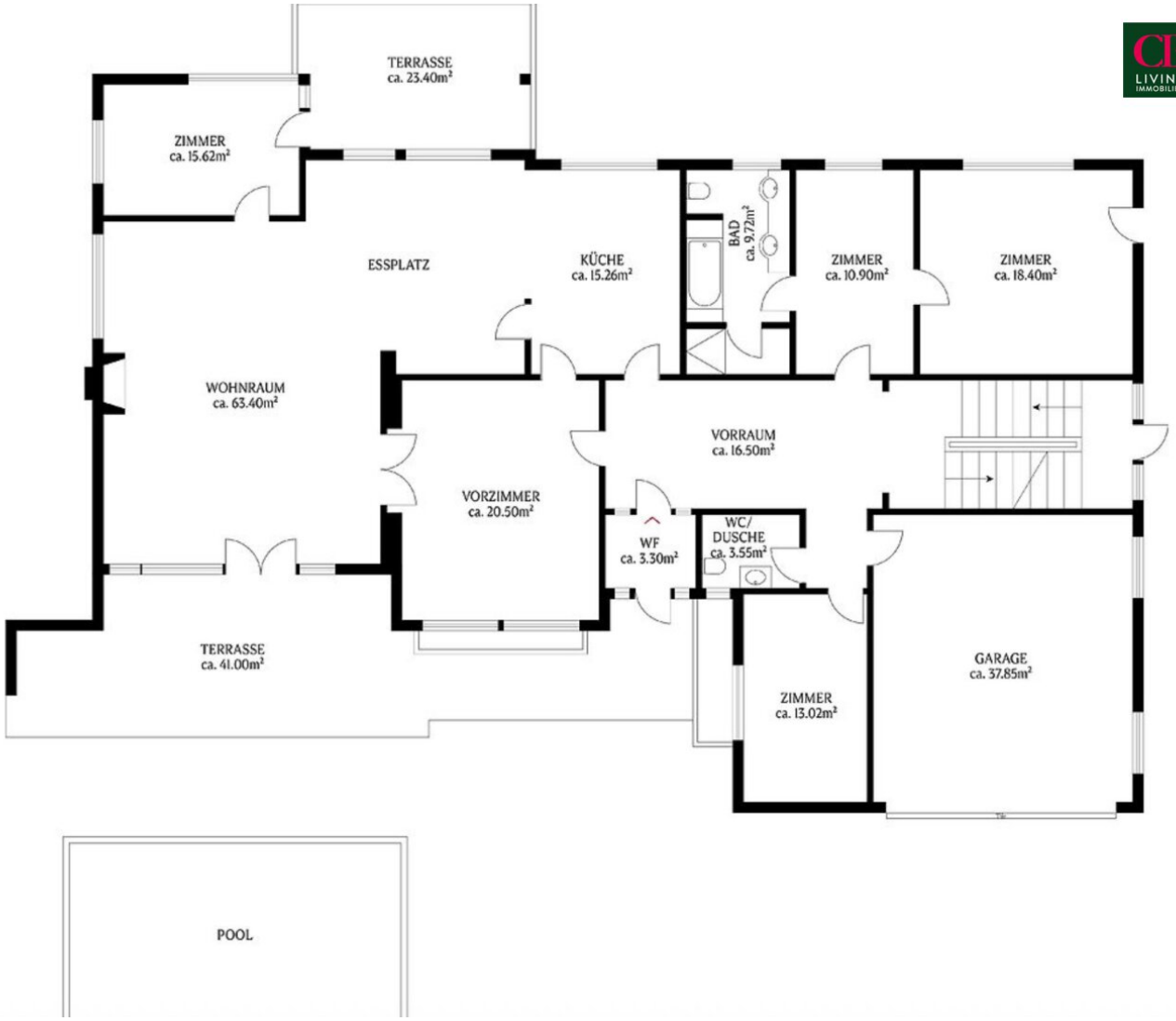


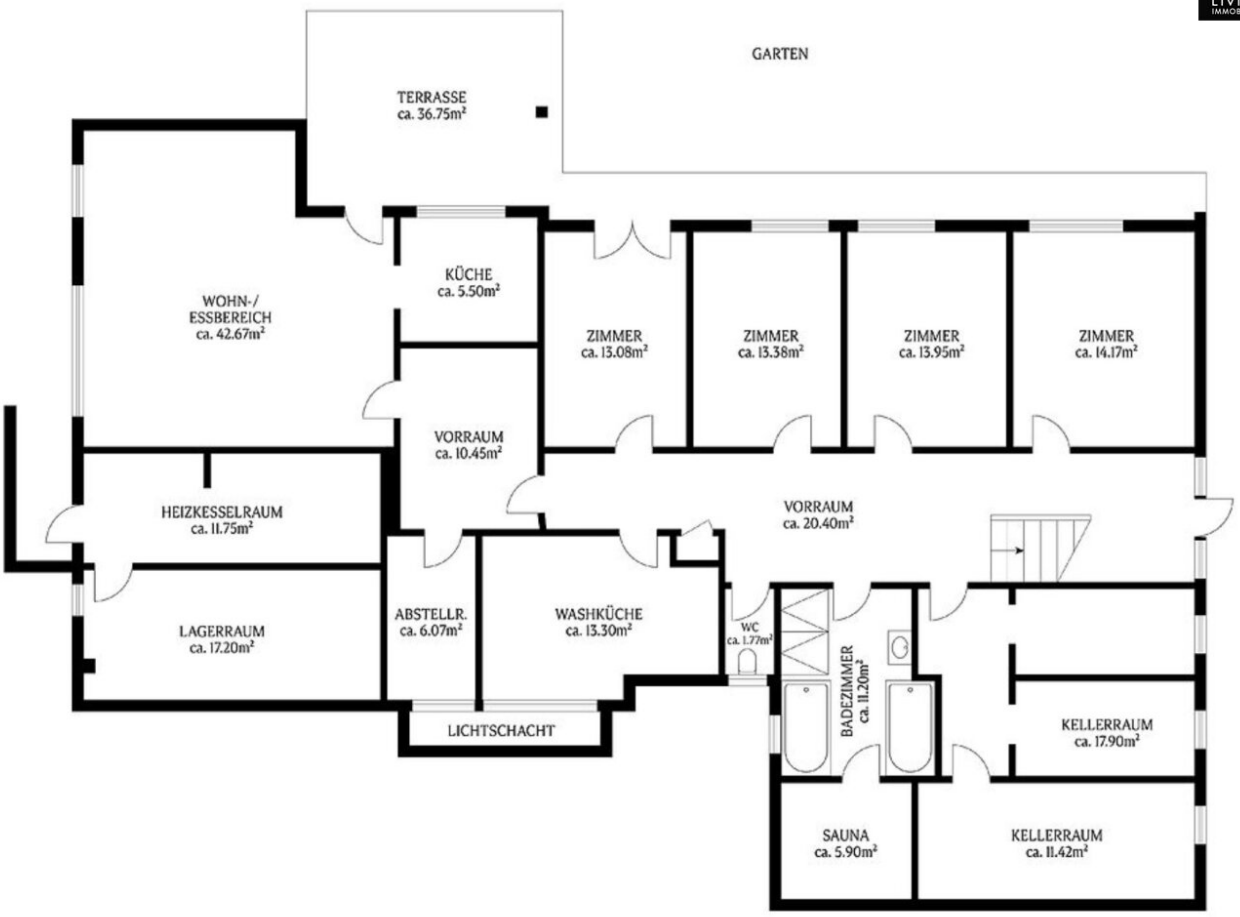





CB
LIVING
IMMOBILIEN


ABSTELLRAUM
ca. 6.34m²
ZIMMER
ca. 13.08m²
WC
ca. 2.32m²
BAD
ca. 11.66m²
KÜCHE
ca. 11.66m²
WC
ca. 2.45m²
ZIMMER
ca. 9.08m²
VORR.
ca. 5.13m²
VORR.
ca. 3.33m²
ZIMMER
ca. 31.33m²
WOHN-/ESSBEREICH
ca. 62.23m²
ZIMMER
ca. 24.43m²
TERRASSE
ca. 25.10m²


TERRASSE
ca. 23.40m²
ZIMMER
ca. 15.62m²
ESSPLATZ
KÜCHE
ca. 15.26m²
BAD
ca. 9.72m²
ZIMMER
ca. 10.90m²
ZIMMER
ca. 18.40m²
WOHNRAUM
ca. 63.40m²
VORRAUM
ca. 16.50m²
VORZIMMER
ca. 20.50m²
WF
ca. 3.30m²
WC/
DUSCHE
ca. 3.55m²
TERRASSE
ca. 41.00m²
ZIMMER
ca. 13.02m²
GARAGE
ca. 37.85m²
POOL


GARTEN
TERRASSE
ca. 36.75m²
WOHN-/
ESSBEREICH
ca. 42.67m²
KÜCHE
ca. 5.50m²
ZIMMER
ca. 13.08m²
ZIMMER
ca. 13.38m²
ZIMMER
ca. 13.95m²
ZIMMER
ca. 14.17m²
VORRAUM
ca. 10.45m²
HEIZKESSELRAUM
ca. 11.75m²
VORRAUM
ca. 20.40m²
LAGERRAUM
ca. 17.20m²
ABSTELLR.
ca. 6.07m²
WASHKÜCHE
ca. 13.30m²
WC
ca. 1.77m²
BADEZIMMER
ca. 11.20m²
KELLERRAUM
ca. 17.90m²
LICHTSCHACHT
SAUNA
ca. 5.90m²
KELLERRAUM
ca. 11.42m²

Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens, im charmanten Neustift am Walde, präsentiert sich dieses großzügige Anwesen als seltene Gelegenheit für anspruchsvolles Wohnen mit viel Platz, Privatsphäre und besonderem Entwicklungspotenzial.

Auf einem ca. **900 m² großen Grundstück** bietet die Liegenschaft eine Wohnfläche von ca. **462 m²** sowie eine Nutzfläche von ca. **631 m²**. Mit insgesamt **16 Zimmern**, **4 Badezimmern** und 2 Garagenplätze sowie **2 Stellplätze** eignet sich dieses Haus ideal für Großfamilien, Generationenwohnen oder die stilvolle Verbindung von Wohnen und Arbeiten.

Das Anwesen wurde im Jahr 1975 errichtet und überzeugt durch seine solide Bausubstanz sowie seine großzügige Raumstruktur. Im Zuge des Dachausbaus im Jahr 1995 entstand eine weitere attraktive Wohnebene, die sich in sehr gepflegtem Zustand präsentiert und unter anderem mit Klimaanlage ausgestattet ist. Die weiteren Ebenen bieten zahlreiche Räume und eröffnen viel Potenzial für eine individuelle Modernisierung nach eigenen Vorstellungen.

Besonders hervorzuheben ist die einzigartige Lage mit herrlichem Blick auf die Weingärten von Neustift am Walde. Großzügige Terrassenflächen schaffen fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich und laden dazu ein, die ruhige Umgebung und die besondere Atmosphäre dieser Lage zu genießen.

Der liebevoll angelegte Garten mit gewachsenem Pflanzenbestand bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und bildet gemeinsam mit dem Swimmingpool einen exklusiven Rückzugsort für Familie, Gäste und entspannte Stunden im Freien.

Durch das außergewöhnliche Raumangebot lässt sich die Immobilie vielseitig nutzen – ob als repräsentatives Familiendomizil, großzügiges Mehrgenerationenhaus oder als Kombination aus Wohnen, Arbeiten und privatem Rückzug.

Vier PKW-Stellplätze direkt auf dem Grundstück sorgen für zusätzlichen Komfort und runden dieses besondere Immobilienangebot ab.

Eckdaten

Wohnfläche: ca. 462 m²

Nutzfläche: ca. 631 m²

Grundstücksfläche: ca. 889 m²

Zimmer: 16

Badezimmer: 4

Stellplätze: 4

Kaufpreis: € 2.595.000,–

Widmung: W I – Wohngebiet, Bauklasse I, 5,5 m

Highlights

- Begehrte Lage in Neustift am Walde
- Herrlicher Blick auf die Weingärten
- Großzügiges Anwesen mit ca. 462 m² Wohnfläche
- Ca. 631 m² Nutzfläche
- Ca. 889 m² Grundstücksfläche
- 16 Zimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Ideal für Großfamilien oder Generationenwohnen
- 4 Badezimmer
- 4 großzügige Terrassenflächen
- Garten mit gewachsenem Pflanzenbestand
- Swimmingpool
- Dachausbau aus 1995 in sehr gepflegtem Zustand

- Klimaanlage im Dachgeschoss
- 2 Garagenplätze und 2 Stellplätze direkt am Grundstück
- Solide Bausubstanz mit Modernisierungspotenzial

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Geldautomat <2.500m
Bank <2.500m
Post <1.000m

Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap