

# **EIN ZUHAUSE FÜR GENERATIONEN – GROßZÜGIGES ANWESEN MIT GARTEN; POOL und GARTEN**



**Objektnummer: 2307**

**Eine Immobilie von CB Living Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien, Döbling
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Wohnfläche:</b>	462,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	631,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	16
<b>Terrassen:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 102,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,91
<b>Kaufpreis:</b>	2.595.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Ronald Rybin

CB Living Immobilien GmbH  
Leopoldstrasse 1  
3400 Klosterneuburg

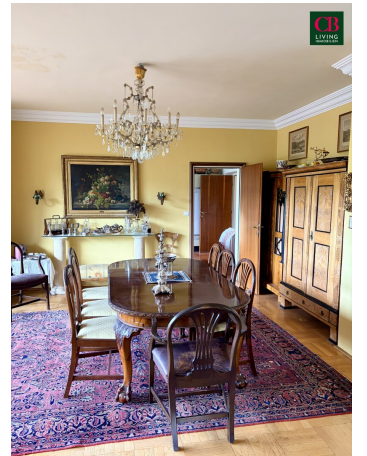
T +43 6767779090  
H +43 6767779090

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





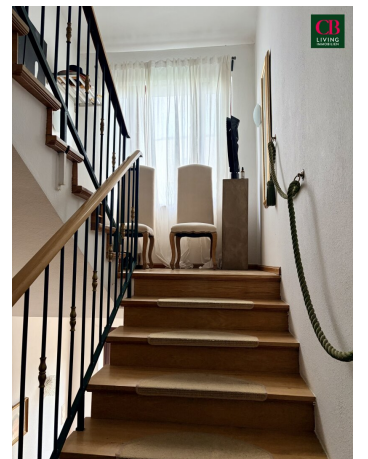


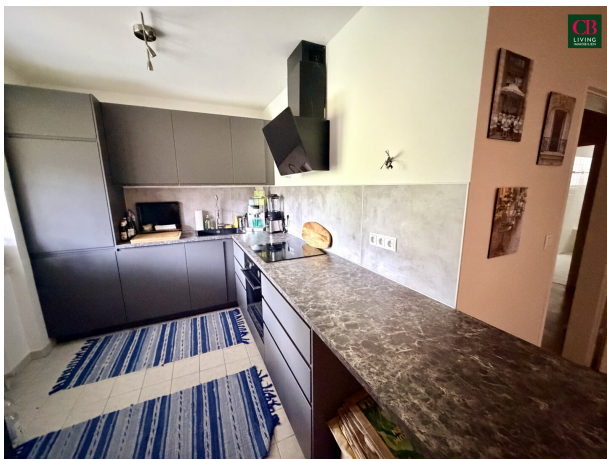






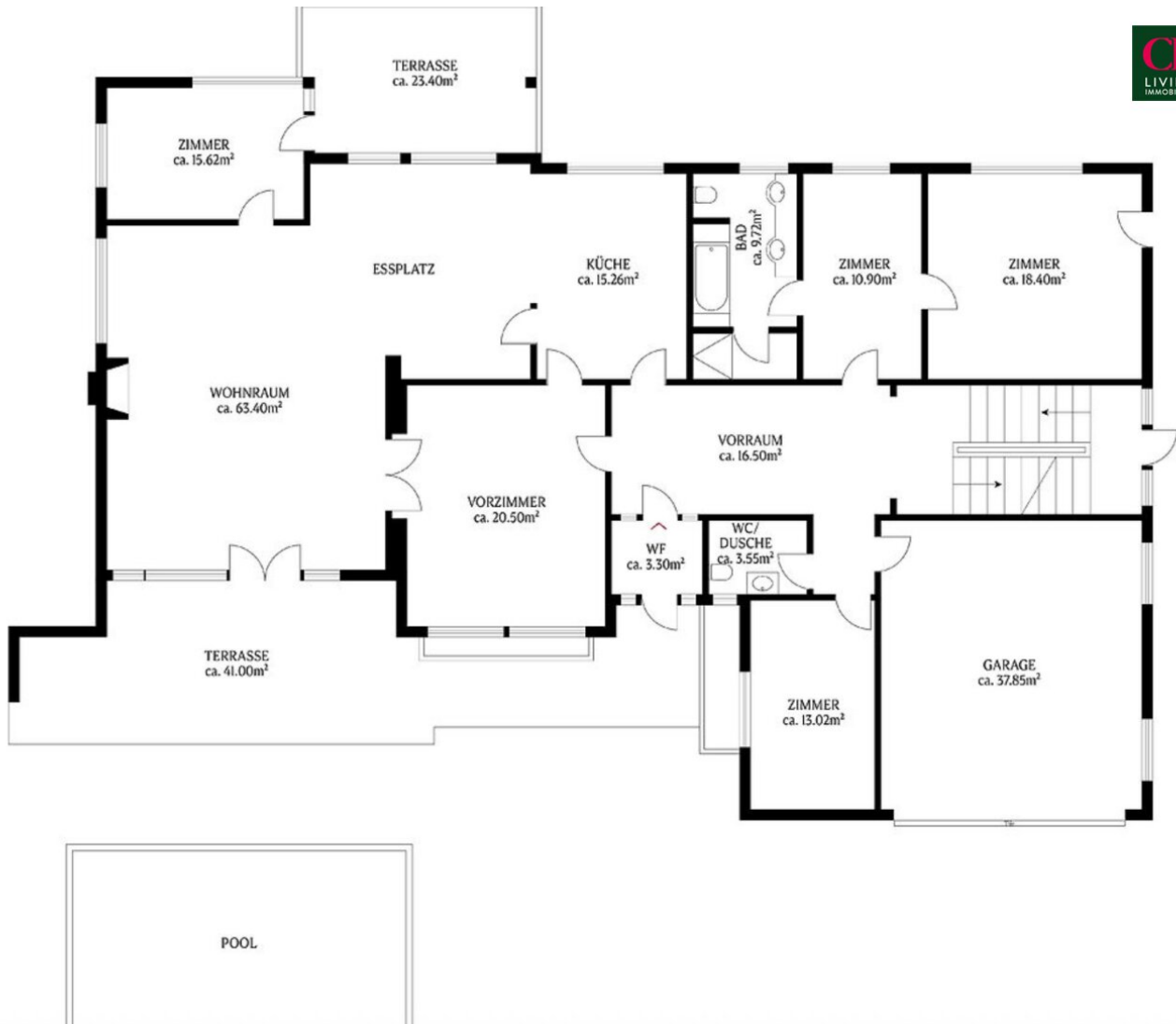


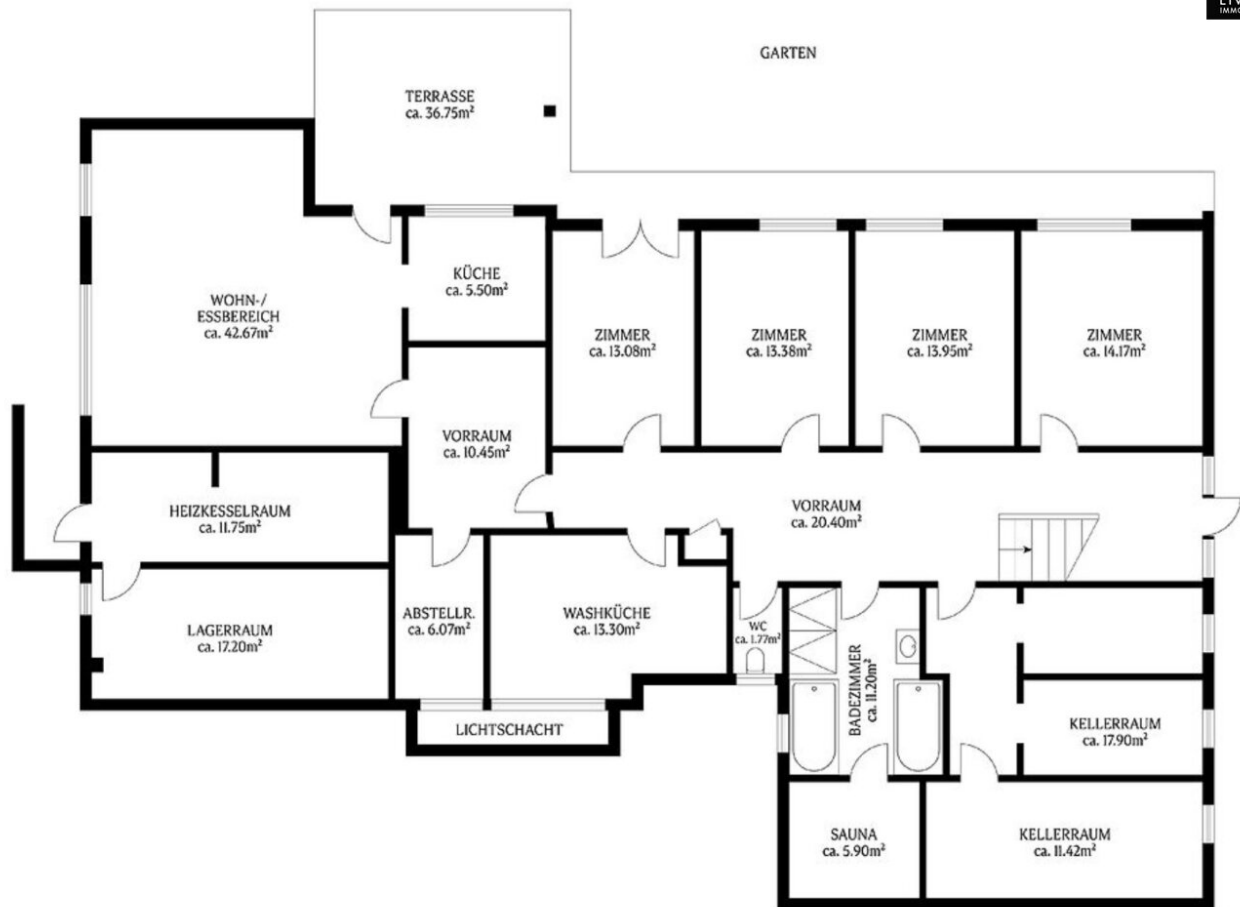












## Objektbeschreibung

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 m<sup>2</sup> großen Grundstück** bietet die Liegenschaft eine Wohnfläche von ca. **462 m<sup>2</sup>** sowie eine Nutzfläche von ca. **631 m<sup>2</sup>**. 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 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche:** ca. 631 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** ca. 889 m<sup>2</sup>

**Zimmer:** 16

**Badezimmer:** 4

**Stellplätze:** 4

**Kaufpreis:** € 2.495.000,–

**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 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 631 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Ca. 889 m<sup>2</sup> 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