

**EXCLUSIVES WOHNEN in Döbling- Saniertes
Einfamilienhaus mit 2 separaten Nebengebäuden auf 2.788
m2 Grundstück**



Gebäude 1- Terrasse

Objektnummer: 1945/2723

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien,Döbling
Baujahr:	1969
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	228,80 m ²
Lagerfläche:	100,00 m ²
Bürofläche:	100,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	6
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	6
Garten:	800,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 58,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,14
Kaufpreis:	1.190.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	5.201,05 €
Provisionsangabe:	

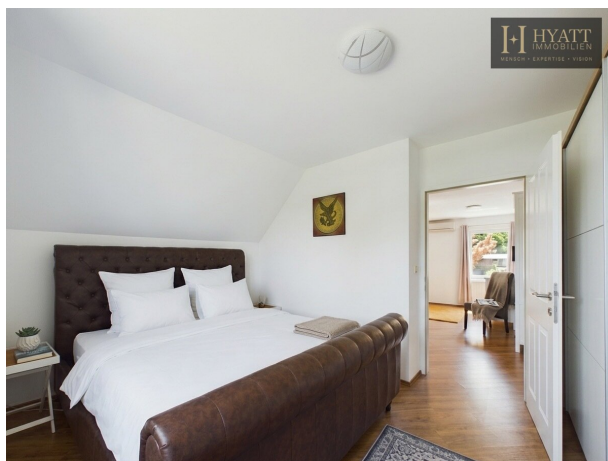
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

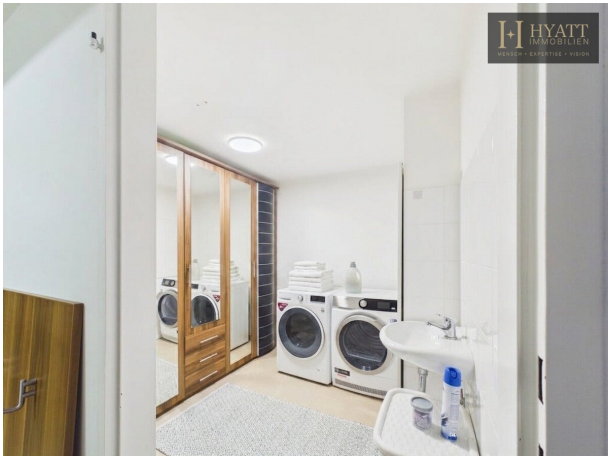
Ihr Ansprechpartner



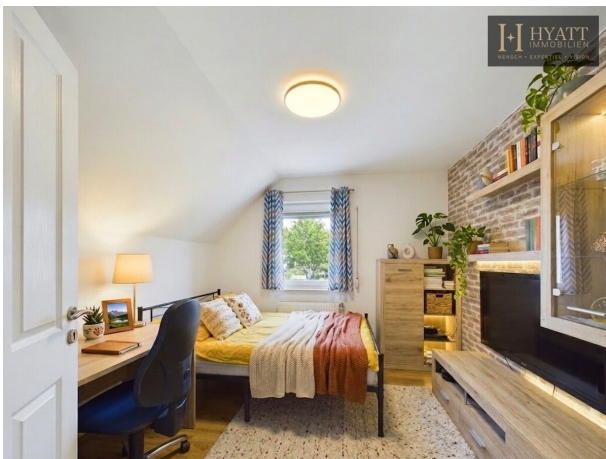
Mena Shindy

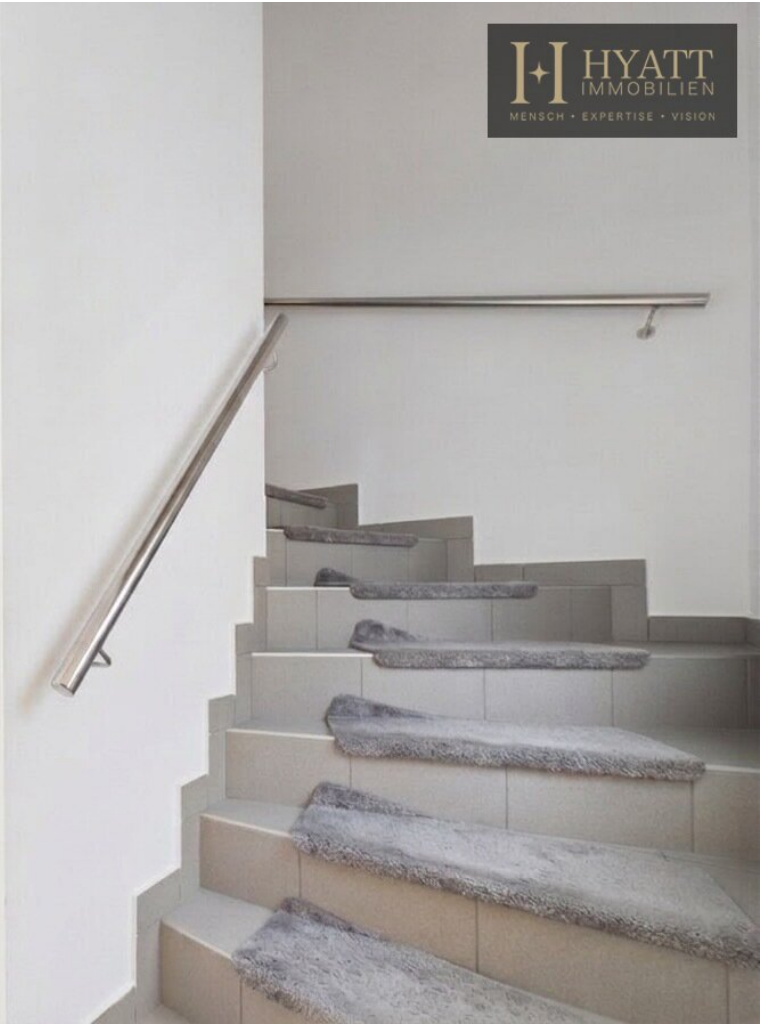








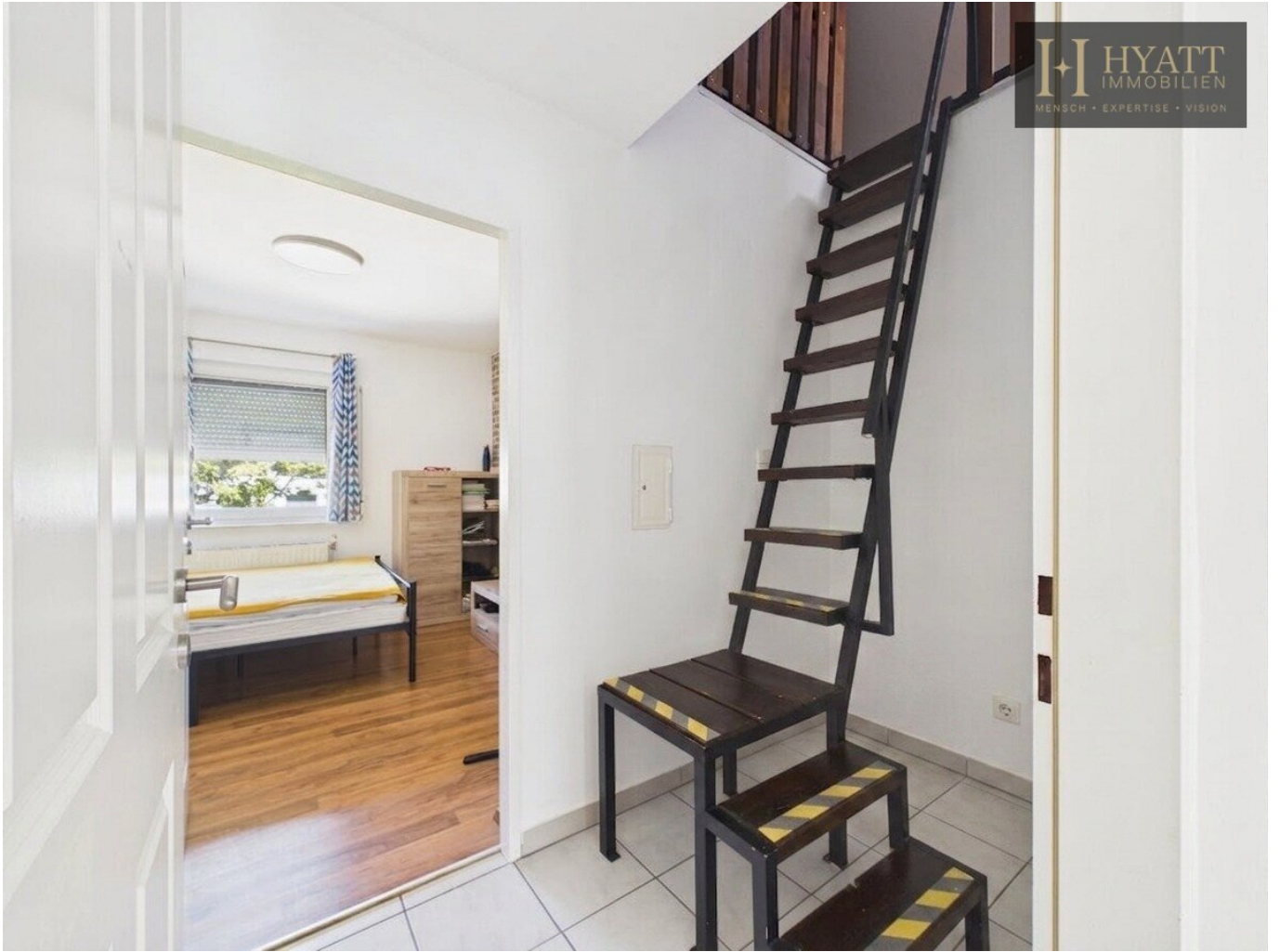


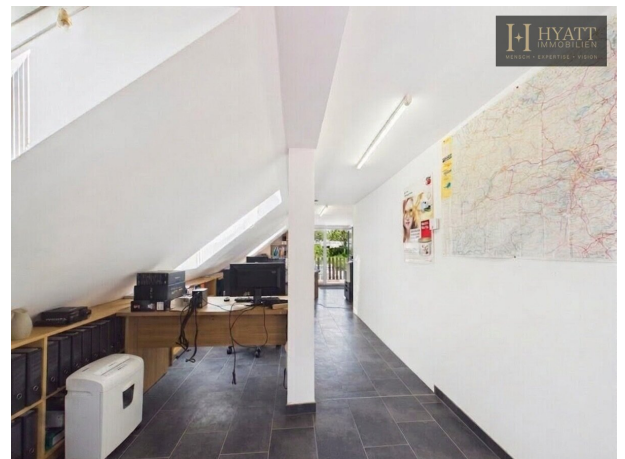


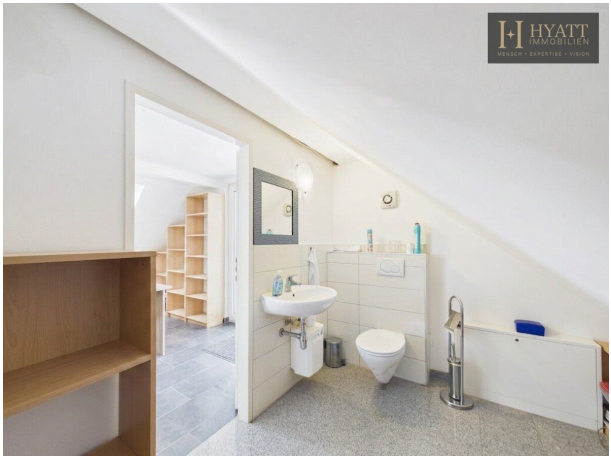


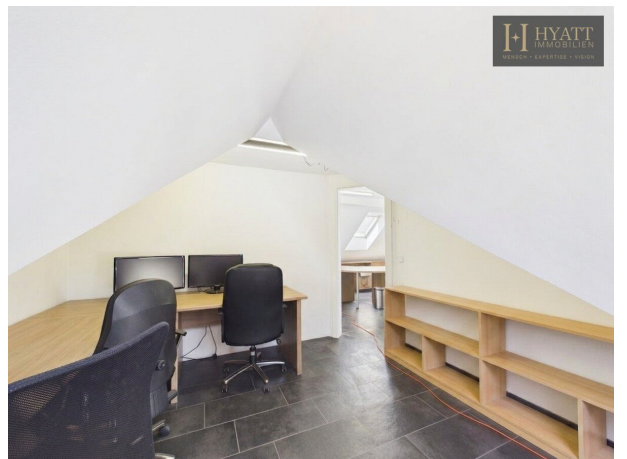
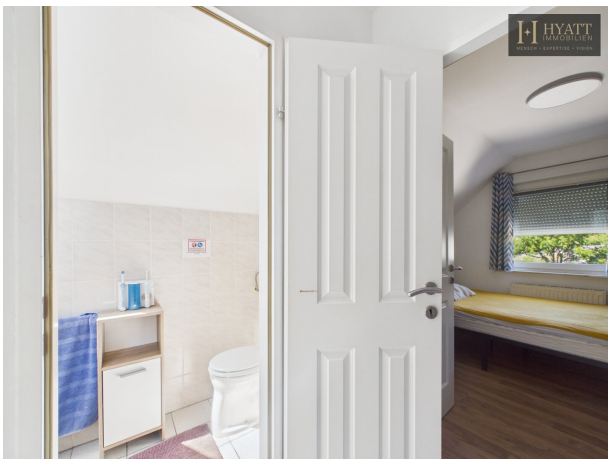




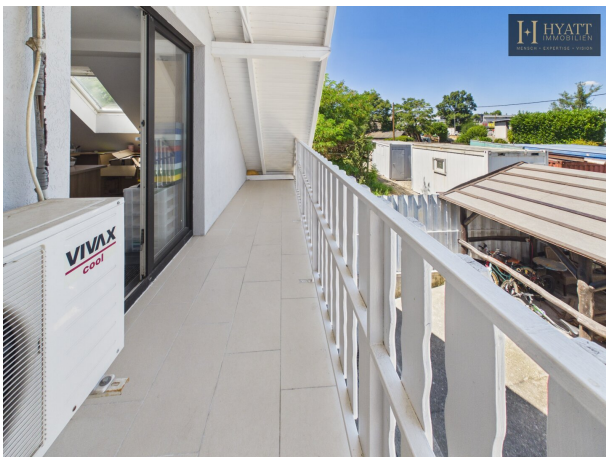


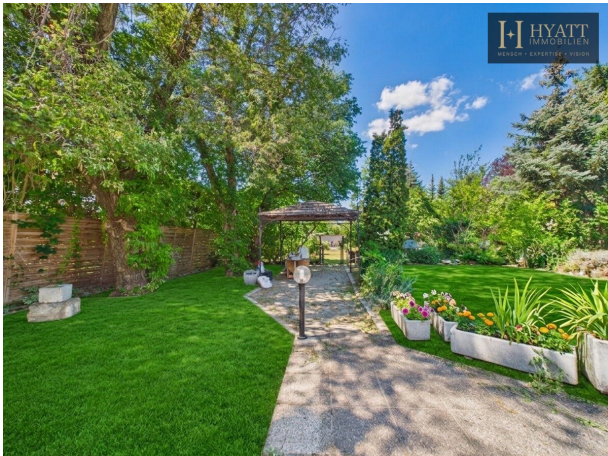














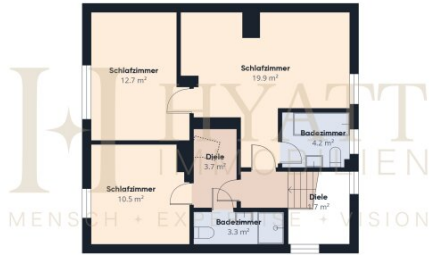




Etage -1 Gebäude 1



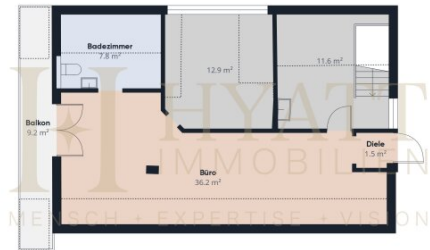
Etage 0 Gebäude 1



Etage 1 Gebäude 1



Etage 2 Gebäude 1



Etage 0 Gebäude 2



Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾

298.8 m²

Balkone und Terrassen

52.7 m²

Reduzierte Kopffreiheit

35.2 m²

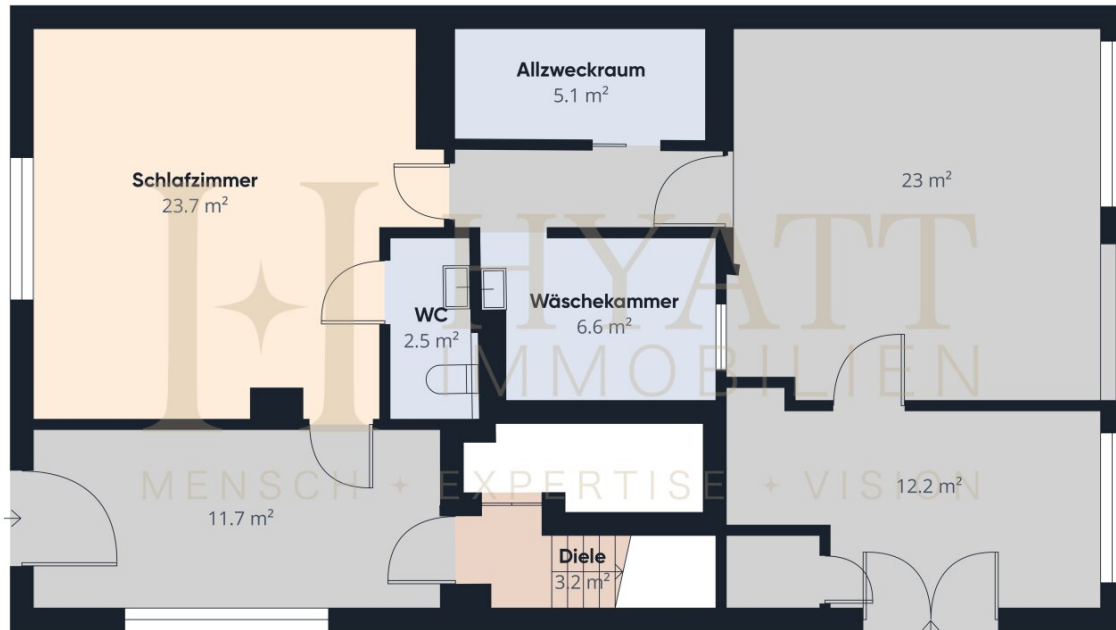
(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit

..... Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



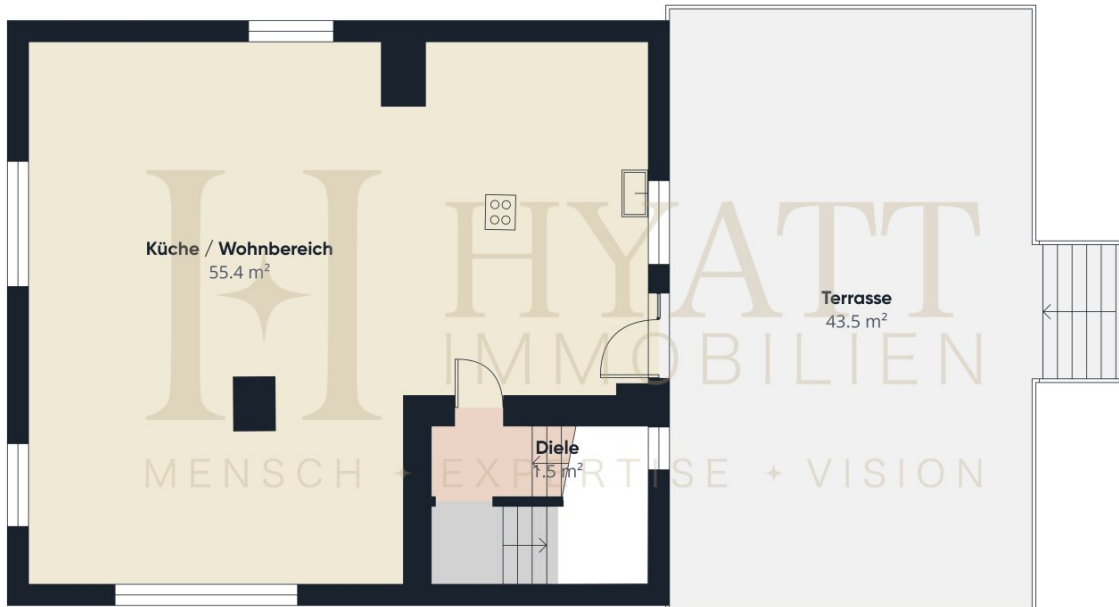
Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
92.3 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss
dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

Etage -1 Gebäude 1



Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾

58.9 m²

Balkone und Terrassen

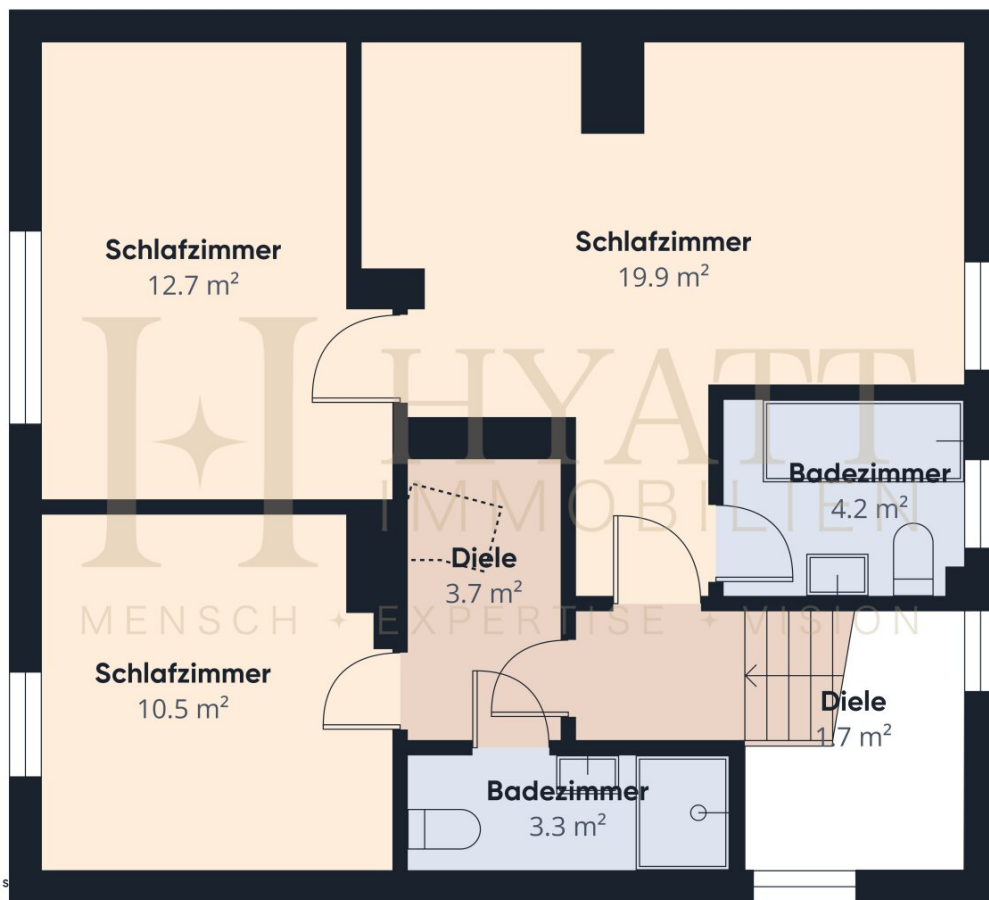
43.5 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss
dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

Etage 0 Gebäude 1



Etage 1 Gebäude 1

Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
56 m²

Reduzierte Kopffreiheit
0.5 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
..... Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Etage 2 Gebäude 1

Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
21.6 m²

Reduzierte Kopffreiheit
9.1 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
..... Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss
dient nur zur Veranschaulichung.

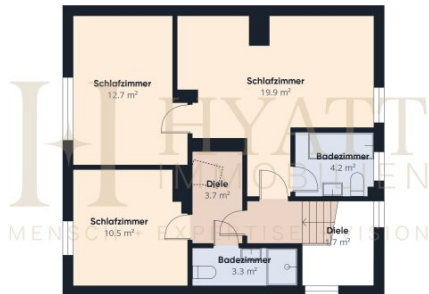
GIRAFFE 360



Etage -1 Gebäude 1



Etage 0 Gebäude 1



Etage 1 Gebäude 1



Etage 2 Gebäude 1



Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
228.8 m²

Balkone und Terrassen
43.5 m²

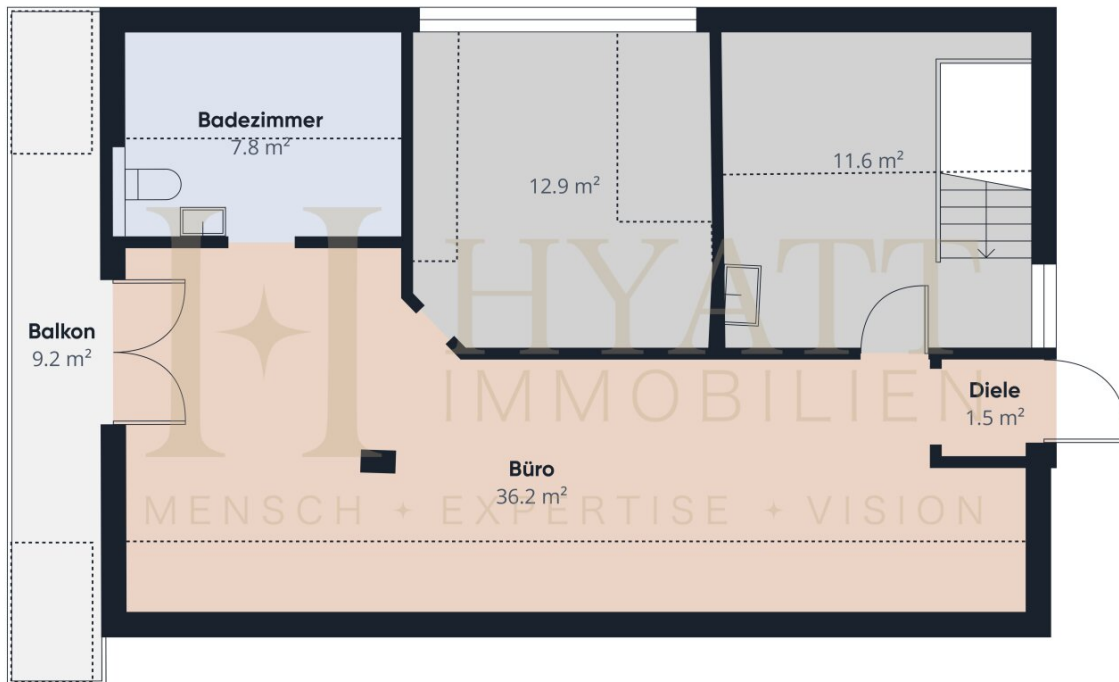
Reduzierte Kopffreiheit
9.5 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
..... Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
70 m²

Balkone und Terrassen
9.2 m²

Reduzierte Kopffreiheit
25.7 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
..... Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 19. Bezirk von Wien!

Zum Verkauf gelangt ein außergewöhnliches Immobilienobjekt in Wien, das Wohnen, Arbeiten und Lagern auf einem großzügigen Grundstück vereint. Das Objekt besteht aus einem Wohnhaus (ca. 200 m² Wohnnutzfläche) sowie einem separaten Wirtschaftsgebäude (Büro) und einer kleinen Solarium-Hütte mit ca. 100 m² Lagerfläche und ca. 100 m² modernem Büro.

Das gesamte Anwesen steht als Superädifikat auf einem Pachtgrund mit einer Grundstücksgröße von ca. 2.880 m².

Da es sich bei der Liegenschaft um ein Superädifikat handelt, beträgt die monatliche Pacht für das Grundstück € 1.200,- inklusive USt.

Highlights auf einen Blick:

Haupthaus (ca. 200 m² Wohnfläche):

- Viele helle, geräumige Zimmer
- Ideal für Wohnen, Wohnen + Arbeiten oder Mitarbeiterunterkünfte
- Modernisierungsfähig nach persönlichen Bedürfnissen

Nebengebäude (Büro & Lager)

- Büro ca. 100 m², optimal für Kleinunternehmen, Handelsbetrieb, Werkstatt oder Start-up
- Lager ca. 100 m², ebenerdig zugänglich, auch für Fahrzeuge oder Maschinen

Großes Grundstück – ca. 2.880 m² Pachtgrund

- Viel Freifläche, ideal für Bauunternehmen, Fuhrpark, Container, Holzlager, Materiallager, Fuhrbetrieb, Gartenbauunternehmen, Handelslager, Oldtimer-Sammler

uvm.

- Zufahrt auch für größere Fahrzeuge möglich

Grillplatz mit ca. 100 m² überdachter Fläche

- Perfekt für Firmenfeiern, Familienfeste, Mitarbeiterlounge oder Kunden-Events
- Nutzung auch als Outdoor-Workshop, Gastro-Konzept (Food-Truck-Base, Eventgarten, etc.)

Eignung:

- ideal für Handwerksbetriebe (Maler, Installateur, Elektrobetrieb, Baumeister, Tischlerei, Garten- & Landschaftsbau usw.)
- Speditions- oder Transportfirmen (Fuhrpark, Container-Lager)
- Gastronomie-Konzepte (Food-Truck-Zentrale, Grill-Event-Location)
- Wohn- und Arbeitskombination
- Generationenwohnen mit Business
- Vermietung von Lagerflächen und Büros
- Oldtimer- oder Motorrad-Sammler (Top Platz & Zufahrt)

Im Jahr 2010 wurde das Haus umfassend generalsaniert. Die Fassade wurde anschließend im Jahr 2019 erneuert.

Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage sowie 6 Stellplätze zur Verfügung – ein seltener Luxus in Wien! Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch den nahegelegenen Bus ideal, sodass Sie schnell und unkompliziert in die Innenstadt gelangen. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Arzt, Kindergarten und Supermarkt sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe und gewährleisten eine hervorragende Infrastruktur.

Dieses Haus verbindet modernes Wohnen mit einer traumhaften Lage und bietet Ihnen und Ihrer Familie den perfekten Rückzugsort. Überzeugen Sie sich selbst von diesem außergewöhnlichen Angebot und erfüllen Sie sich Ihren Traum vom Eigenheim im Grünen und doch stadtnah! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und starten Sie in ein neues Kapitel Ihres Lebens in 1190 Wien.

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 <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <3.500m

U-Bahn <5.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap