Stadtvilla Döbling - großzügige Gartenwohnung inklusive HomeOffice - Open House Samstag 21. November von 10h-14h



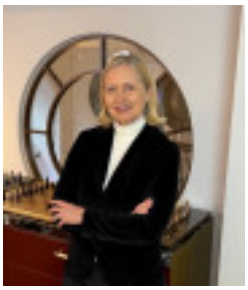
Objektnummer: 2703/2878

Eine Immobilie von Wohnen & Wert Realitätenvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	140,00 m²
Zimmer:	5
Garten:	211,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 49,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	1.695.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Dr. Monika Alram

Wohnen & Wert Realitätenvermittlung GmbH
Rudolfsplatz 9
1010 Wien

T +43 664 832 36 36
H +43 664 832 36 36

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









Objektbeschreibung

Die Stadtvilla Döbling ist ein hochwertiges Neubauprojekt im Herzen von Sievering, das nur 3 Wohnungen umfasst:

Die Erdgeschoss-Wohnung besticht einerseits durch die wunderbaren Freiflächen inkl. Garten in ruhiger Lage abseits der Sieveringer Straße und andererseits durch eine eigene, mit der Wohnung verbundenen "Einliegerwohnung" - ideal für Au-Pair, Gäste, Home Office oder als 4. Schlafzimmer. Somit ist diese Wohnung mit 4 Schlafzimmern und 3 Bädern und dem sonnigen Garten ideal für Familien geeignet.

Highlights:

*) großzügiger nord- und südseitiger Eigengarten

*) integrierte Einliegerwohnung

*) hochwertigster Erstbezug

*) Top Grünruhelage mitten in Sievering

Das Objekt liegt etwas abseits der Sieveringer Straße, in unmittelbarer Nähe von alten Weingärten, traditionellen Heurigen und besticht daher besonders durch eine echte Grünruhelage, verbunden mit guter Verkehrsanbindung & Infrastruktur. Die Bus-Station der Linie 39A befindet sich in unmitelbarer Nähe, diese bringt Sie in wenigen Minuten zum Sonnbergmarkt und zu den beliebten Geschäften in der Obkirchergasse. Der Bus 39A bringt Sie auch zur Straßenbahnlinie 38 (Schottentor) oder direkt zur U-Bahn in Heiligenstadt.

Sievering/Döbling ist bekannt für seine renommierten Schulen, die Volksschule Windhabergasse ist nur wenige Gehminuten entfernt. Weiters tragen traditionelle Heurige, ein beliebter Tennisclub in unmittelbarer Umgebung sowie die Nähe zum Wienerwald zu einer besonders hohen Lebensqualität bei.

Sichern Sie sich Ihren individuellen Besichtigungstermin bzw. Ihren persönlichen "time slot" für eine unverbindliche Besichtigung im Rahmen des "Open House" am Samstag 21. November zwischen 10h und 14h - ich freue mich auf Ihren Anruf/Ihre Mail - Monika Alram 0664 832 36 36 / ma@wwi.at!

Hinweis:

Der Interessent nimmt zur Kenntnis, dass die Wohnen & Wert Realitätenvermittlung GmbH kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig ist.

Courtagepassus:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Alle Nebenkosten, z. B. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten sind vom Käufer zu tragen. Wir stehen Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt und zum Eigentümer zur Verfügung. Die Besichtigung kann nach Vereinbarung mit unserem Mitarbeiter/Beauftragten erfolgen. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Die Courtage in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% Umsatzsteuer ist vom Käufer an die Wohnen & Wert Realitätenvermittlung GmbH zu zahlen.