Exklusive Villa mit Pool in Döbling – Wohnen mit Panoramablick

Objektnummer: 739

Eine Immobilie von BARLEY'S Real Estate & Relocation

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2012
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	383,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	3
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 38,41 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Kaufpreis:	2.980.000,00 €

Provisionsangabe:

107.280,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Baris Basaran

BARLEY'S Real Estate & Relocation
Trattnerhof 2 / 308-312
1010 Wien

KI-bearbeitet

KI-bearbeitet

KI-bearbeitet

KI-bearbeitet

KI-bearbeitet

KI-bearbeitet

KI-bearbeitet

KI-bearbeitet

KI-bearbeitet

KI-bearbeitet

KI-bearbeitet

KI-bearbeitet

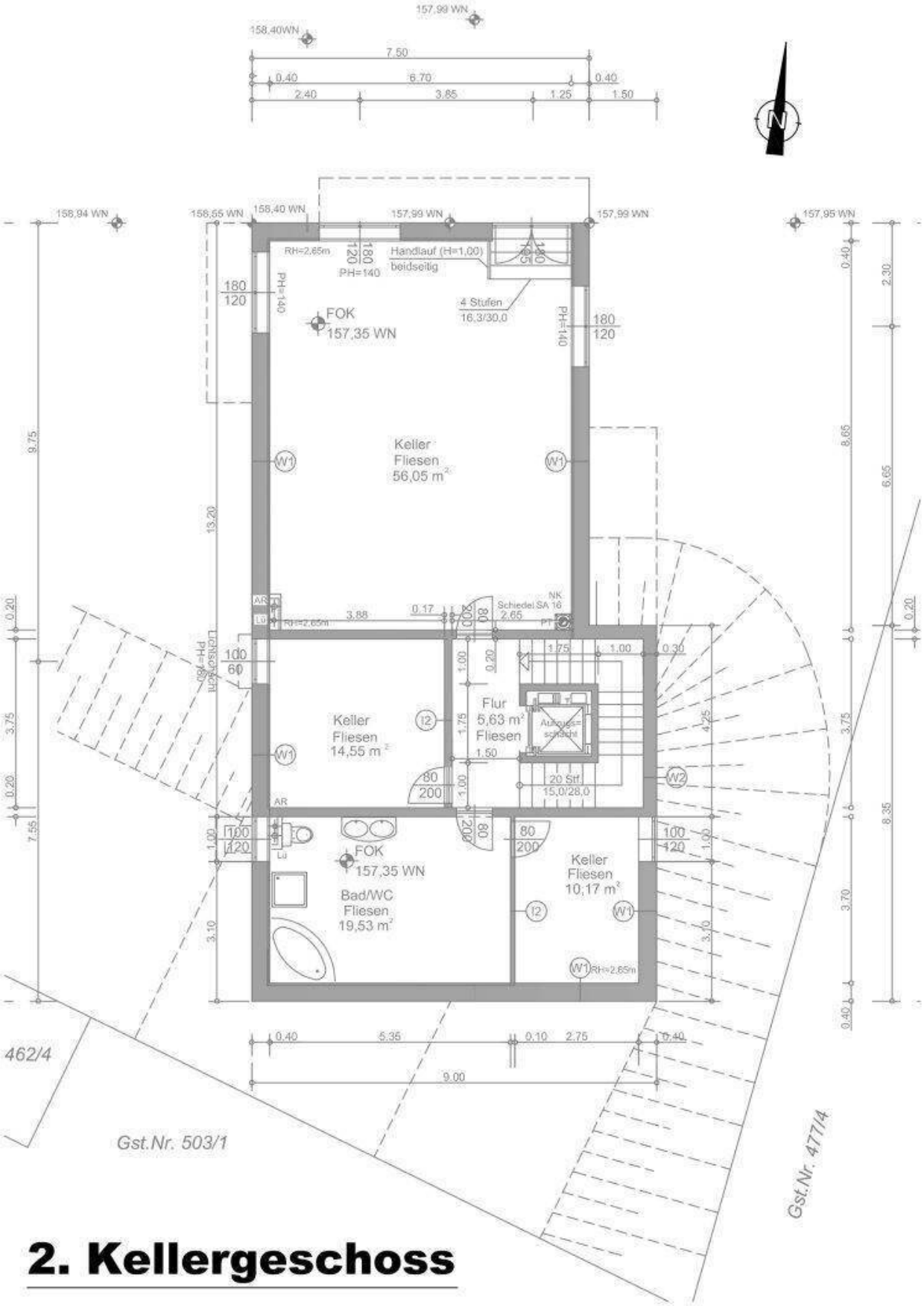
KI-bearbeitet

KI-bearbeitet

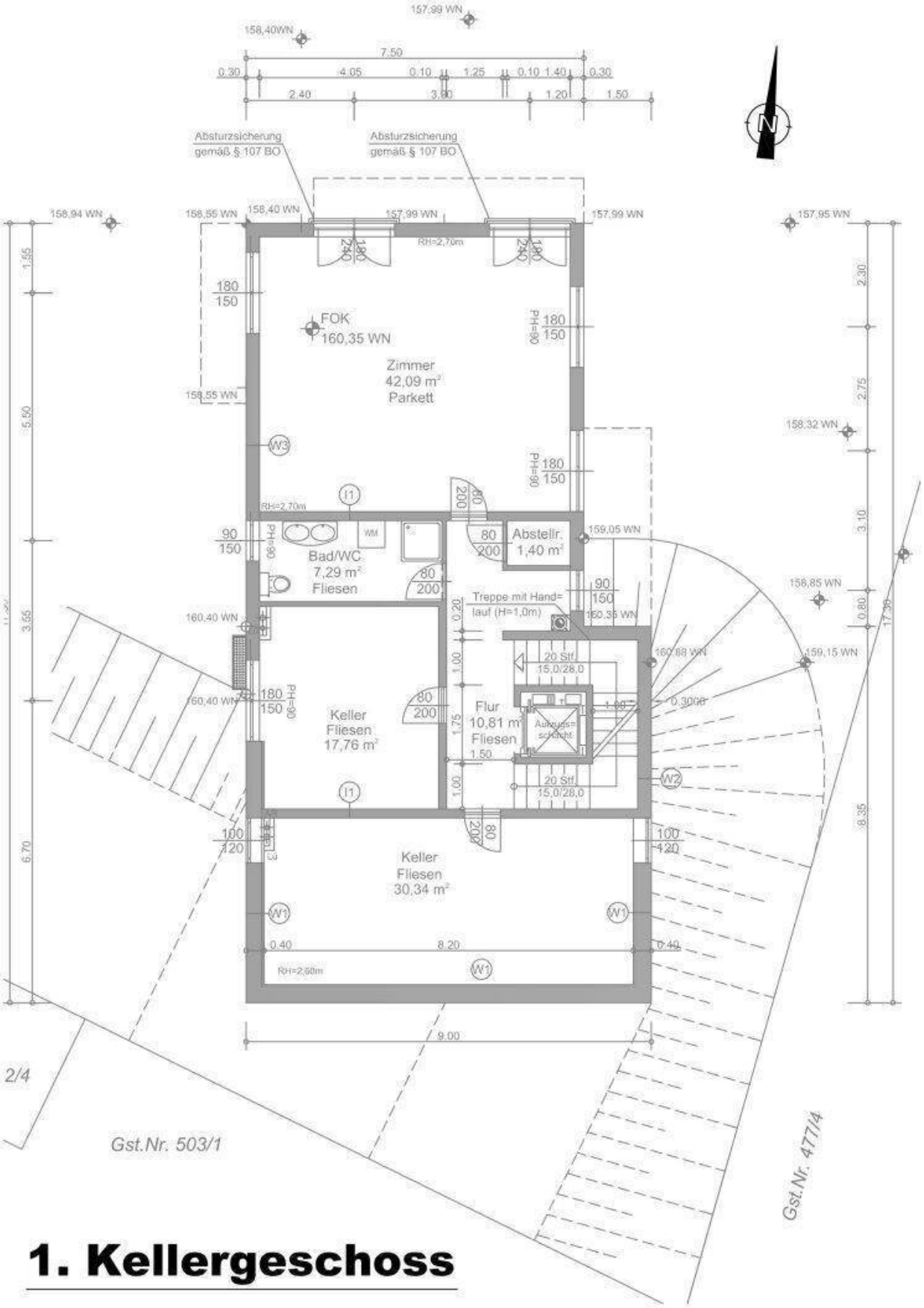
KI-bearbeitet

KI-bearbeitet

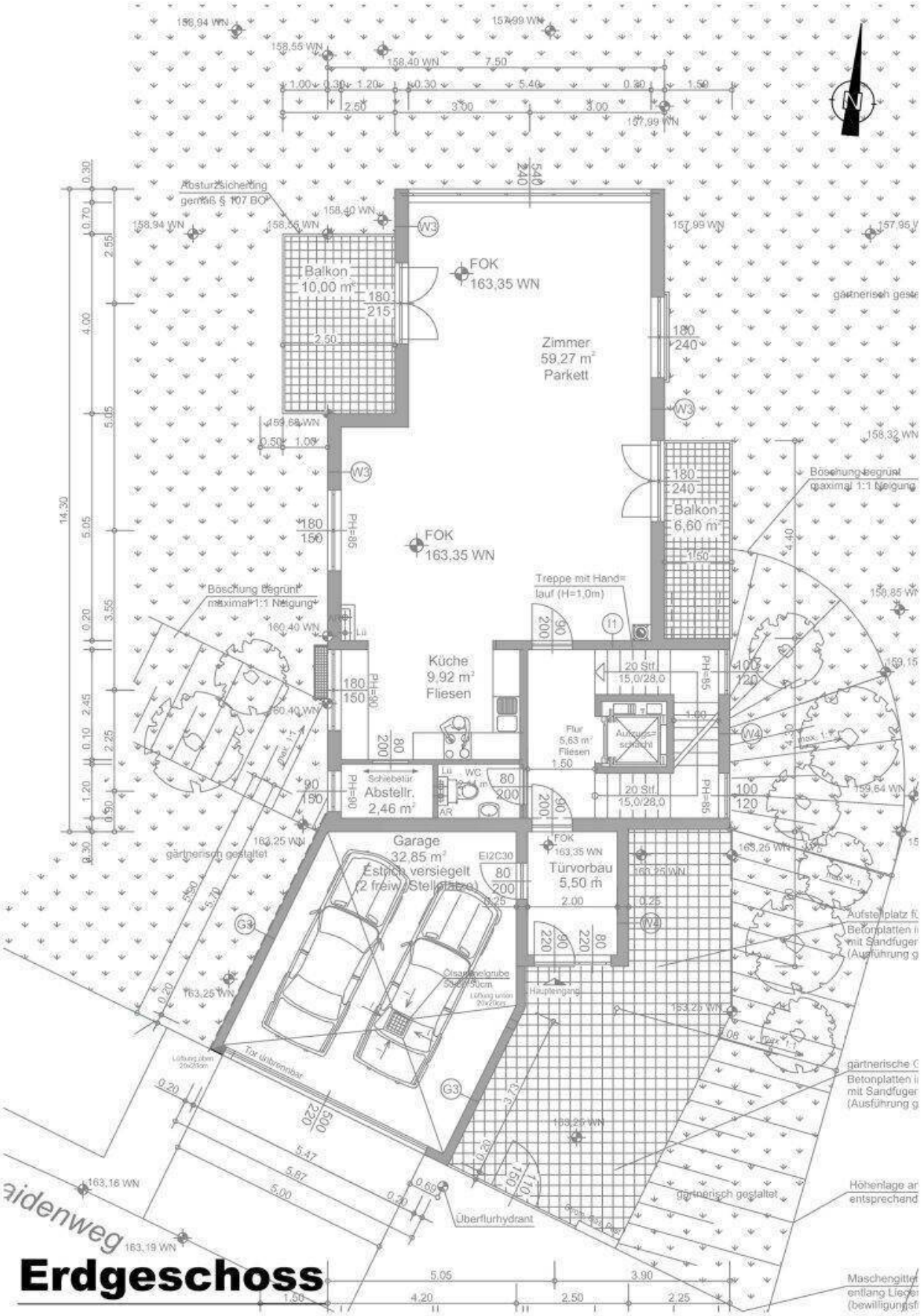
KI-bearbeitet

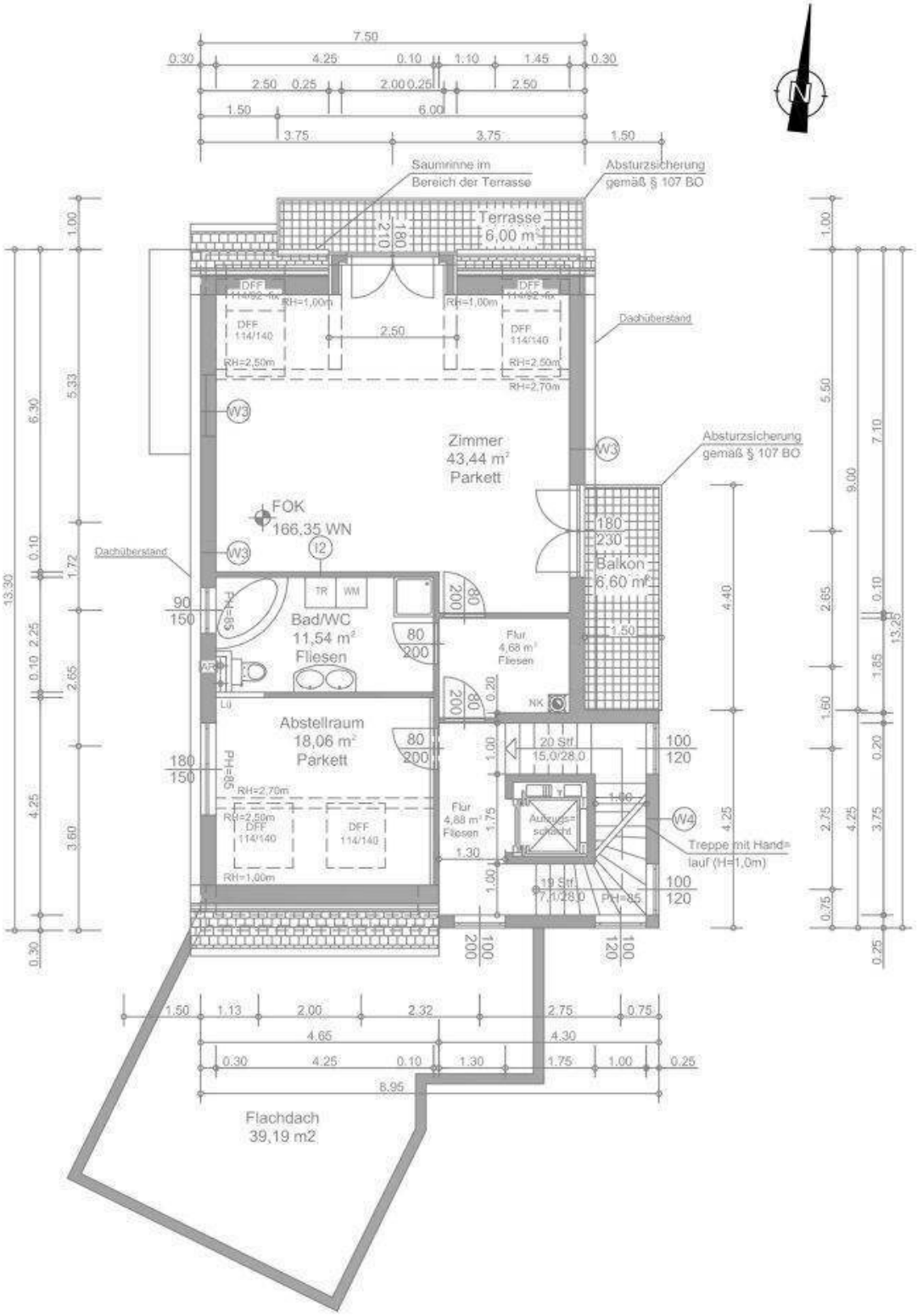


2. Kellergeschoss

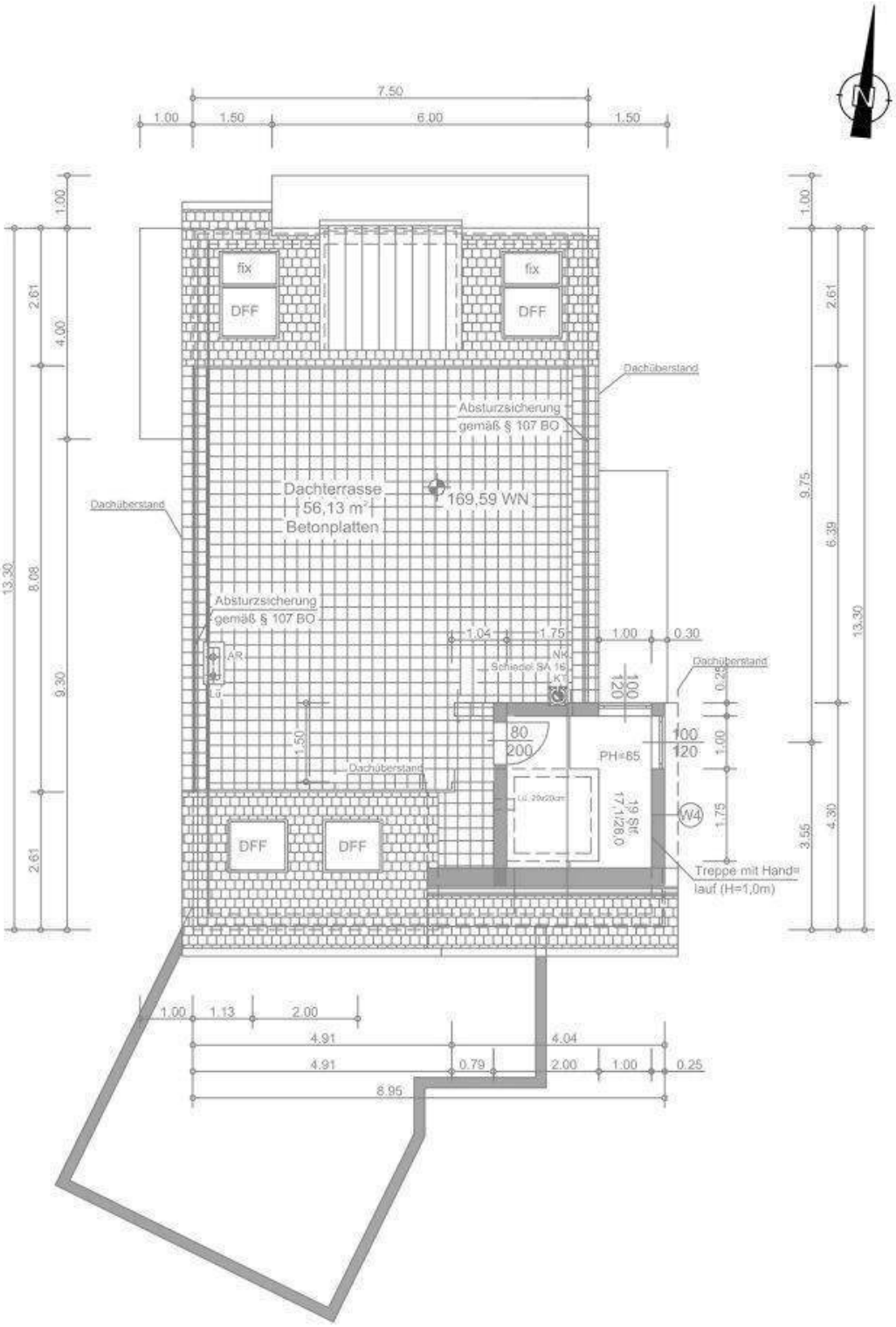


1. Kellergeschoss


Absturzsicherung gemäß § 107 BO
Balkon 10,00 m²
FOK 163,35 WN
Zimmer 59,27 m² Parkett
Balkon 6,60 m²
Böschung begrünt maximal 1:1 Neigung
Treppe mit Handlauf (H=1,0m)
Küche 9,92 m² Fliesen
Flur 5,63 m² Fliesen
Aufzugsschacht
Schiebetür
Abstellr. 2,46 m²
WC
Garage 32,85 m² Estrich versiegelt (2 freiw. Stellplätze)
Türvorbau 5,50 m
Hauptengang
Tor unbrennbar
Überflurhydrant
gärtnerisch gestaltet
Höhenlage an entsprechend
Maschengitter entlang Lieger (bewilligungsf
Aufstellplatz f Betonplatten i mit Sandfuger (Ausführung g
gärtnerische G Betonplatten i mit Sandfuger (Ausführung g
aidenweg
Erdgeschoss



Dachgeschoss



Dachterrasse

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Villa verbindet modernes Design mit naturnaher Ruhe und bietet einen unvergleichlichen Blick über die Weinberge von Salmannsdorf bis hin zum Wienerwald. Auf vier Ebenen, bequem erschlossen durch einen Lift, entsteht ein großzügiges Wohnkonzept.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss: Ein heller Wohnbereich von rund 59 m² mit angrenzender Küche und Zugang zu zwei Balkonen mit Grünblick. Ergänzt durch Gäste-WC und Abstellraum. Großzügige Garage für 2 Stellplätze.

Dachgeschoss: Ein großzügiges Hauptschlafzimmer mit Bad/WC sowie ein weiteres Zimmer und ein Flachdach mit ca. 39,19 m². Highlight ist die ca. 56 m² große Dachterrasse mit Rundumblick über Stadt und Natur

Kellergeschosse:

- **Erstes Kellergeschoss:** Zwei Zimmer, ein Abstellraum und ein 43 m² Zimmer mit Bad/WC.
- **Zweites Kellergeschoss:** Technikraum, Zimmer, großzügiges Bad/WC, Sauna, Wellnessdusche sowie großes Zimmer mit direktem Zugang zum Garten.

Ausstattung:

- Großflächige Fenster mit Panoramablick
- Drei Balkone & zwei Terrassen
- Lift über alle Etagen
- Sauna & Wellnessbereich
- Hochwertige Materialien und Parkettböden
- Erdwärme & moderne Photovoltaikanlage
- Klimaanlage

Es wird für den neuen Käufer noch ein **Pool** mit den Maßen ca. 8 x 3 im Garten errichtet.

Lage und Infrastrukur:

Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke und Ärzte sind in Neustift am Walde schnell erreichbar. Kindergärten und Schulen wie die VS-Celtesgasse oder die renommierte A.I.S. American International School befinden sich in der Nähe. Weiterführende Schulen sind bequem mit der Buslinie 35A erreichbar.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Hr. Baris Basaran

tel: +43 699 1522 4635

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 <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <2.500m

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

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.500m

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