

Wien, Döbling – Wien

# Wunderschöne Villa im Grünen mit Ausblick in Wien Döbling

Número de propiedad: 2023344110



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DE COMPRA: 3.450.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 304 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 738 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## De un vistazo

Número de propiedad	2023344110	Precio de compra	3.450.000 EUR
Superficie habitable	ca. 304 m <sup>2</sup>	Casa	
Ocupación a partir de	Previo acuerdo	Comisión	3% plus UST
Habitaciones	7	Estado de la propiedad	como nuevo
Dormitorios	5	Método de construcción	Sólido
Baños	3	Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>
Año de construcción	2007	Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje		

Número de propiedad: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Gas

Número de propiedad: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## La propiedad



Número de propiedad: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## La propiedad



Número de propiedad: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## La propiedad



Número de propiedad: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## La propiedad





Número de propiedad: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## La propiedad



Número de propiedad: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## La propiedad



Número de propiedad: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## La propiedad



Número de propiedad: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## La propiedad



Número de propiedad: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## La propiedad



Número de propiedad: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## La propiedad



Número de propiedad: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## La propiedad



Número de propiedad: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## La propiedad





Número de propiedad: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## La propiedad



Número de propiedad: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## La propiedad



Número de propiedad: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## La propiedad



Número de propiedad: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## La propiedad



Número de propiedad: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## La propiedad



Número de propiedad: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## La propiedad



Número de propiedad: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## La propiedad



Número de propiedad: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## La propiedad





Número de propiedad: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## La propiedad



Número de propiedad: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## La propiedad



Número de propiedad: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## La propiedad



Número de propiedad: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## La propiedad



Número de propiedad: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## La propiedad



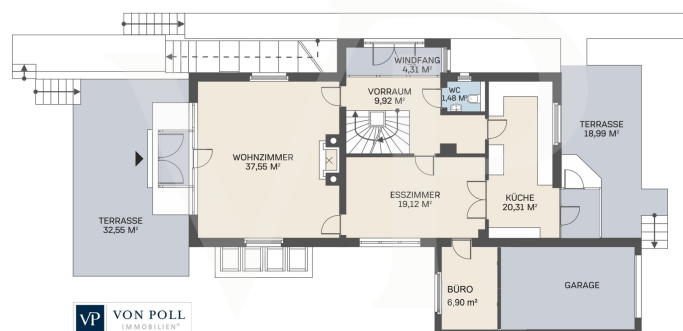
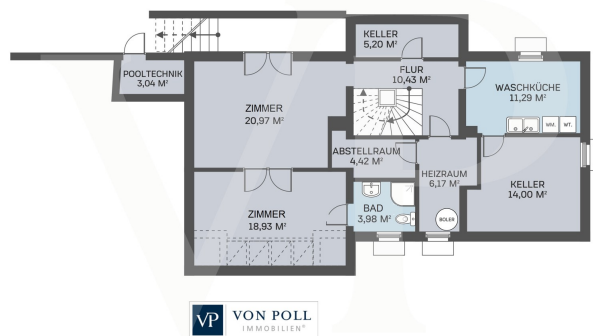
Número de propiedad: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

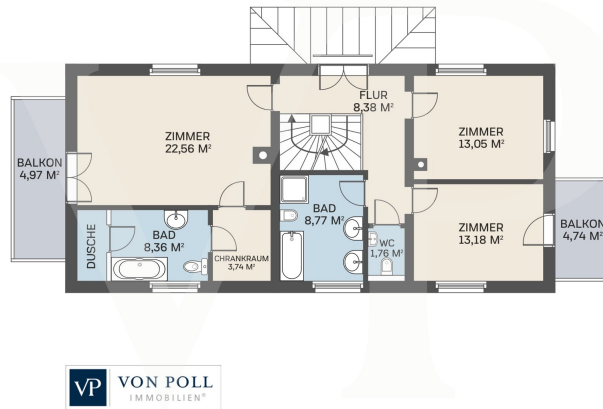
## La propiedad



Número de propiedad: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.



Número de propiedad: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## Una primera impresión

Träumen Sie von einer Villa in Bestlage? Im ruhigen Teil von Neustift am Walde? Dann werden Sie hier fündig. Die aktuellen Eigentümer haben mit viel Gespür und Geschmack einen Wohnraum erschaffen, der Wohlgefühl und Funktionalität perfekt vereint. Die Villa liegt im Grünen, in vollkommener Ruhelage mit Blick auf die Weinberge. Für ein Auto gibt es natürlich eine Garage. Vom Eingangsbereich, in dem sich auch ein Gäste-WC befindet, geht es rechterhand in das geräumige Wohnzimmer, das durch einen offenen Kamin zusätzliche Behaglichkeit vermittelt. Wunderschön ist der Blick von hier aus in den Garten. Direkt vom Wohnzimmer gelangt man auf die gut nutzbare Terrasse und von dort weiter in den Garten. Ein Esszimmer bietet reichlich Platz, auch für größere Gesellschaften, und liegt ideal zwischen Wohnzimmer und Küche. Die moderne, helle und hochwertige Küche verfügt über alle notwendigen, elektrischen Küchengeräte – und einen eigenen Essplatz. Die südseitige Terrasse grenzt unmittelbar an die Küche und ist auch von dieser aus begehbar. Das vorhandene Arbeitszimmer liegt ebenfalls im Erdgeschoss. Im Obergeschoss gelangt man sternförmig in drei Schlafzimmer. Der master-bedroom mit eigenem Schrankraum und einem Bad mit Badewanne, Walk-in Dusche und WC sowie eigenem Balkon, sowie zwei weitere Schlafräume, von denen einer ebenfalls einen Balkon sein Eigen nennt. Ein zweites Bad mit Badewanne und Dusche und ein extra WC sind vorhanden. Im Untergeschoss gibt es einen zusätzlichen Wohnbereich mit zwei Zimmern. Beide verfügen über Tageslicht und ein Raum bietet zusätzlich einen Ausgang in den seitlichen Garten. Ein Bad mit Dusche und WC sorgt auch auf dieser Ebene für Komfort. Eine Waschküche, der Heizraum mit Gastherme, weitere Kellerräume und die Pooltechnik sind hier ebenfalls situiert. Der ein wenig im englischen Stil anmutende, gepflegte Garten ist kaum einsehbar und bietet genügend Platz für Spiel, Spaß und erholsame Stunden. Der Außenpool fügt sich harmonisch in den Garten und im unteren Bereich des Gartens findet man ein wirklich idyllisches Plätzchen. Am unteren Teil des Grundstückes ist eine weitere Bebauung mit einer gesamten Wohnfläche von 240 m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf drei Ebenen, möglich. Dieser Teil des Grundstückes wäre theoretisch abtrennbar und getrennt zu verkaufen. Bauweise: Ziegelbau massiv In Summe eine wunderschöne Liegenschaft in unmittelbarer Nähe von Neustift am Walde.

Número de propiedad: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## Detalles de los servicios

- 3 Ebenen
- 7 Zimmer, 1 Kabinett
- Küche in einem Extra Raum
- 3 Bäder
- Garage
- Outdoor-Pool
- Garten
- Gasheizung
- Fußbodenheizung

Número de propiedad: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## Todo sobre la ubicación

Infrastruktur in Form von Einkaufsmöglichkeiten, einem Ärztezentrum und vielen Heurigen. Die Buslinie 35A, die in Richtung Billrothstrasse fährt (U4, U6, S-Bahn), ist in 5 Minuten zu Fuß erreichbar. Weitere Verkehrsanbindungen, wie die Straßenbahnlinie 38 und 39 Richtung Schottentor, sind gut erreichbar. Die amerikanische Schule ist in Fußnähe und der Wiener Wald ebenfalls.

Número de propiedad: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Herten Immobilien GmbH

---

Marc-Aurel-Straße 3 Viena - 1er distrito

E-Mail: [wien@von-poll.com](mailto:wien@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)