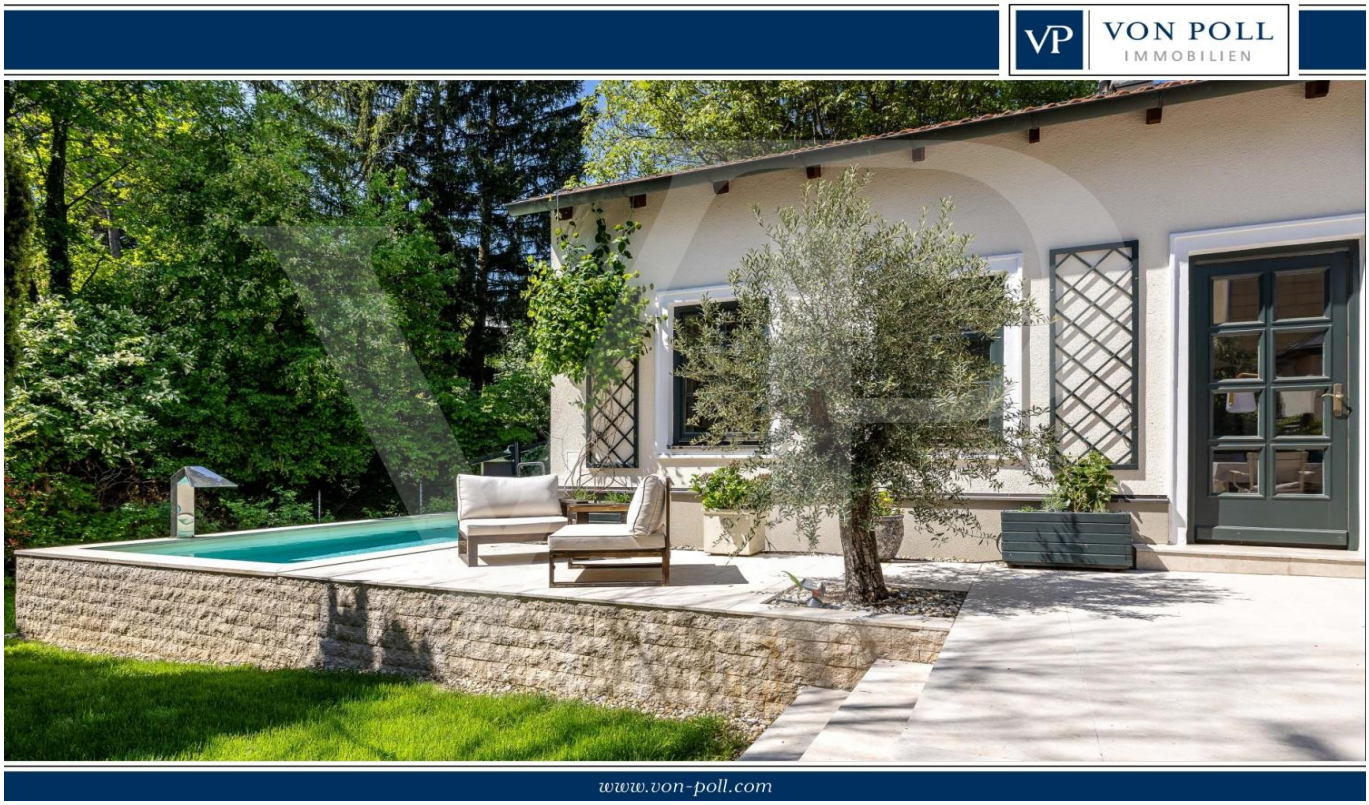
Wien, Döbling – Wien

# Stilvolles Wohnen im Herzen von Döbling - Nähe American Int. School

***VP azonosító: 20253441016***




**VÉTELÁR: 2.485.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 249 m$^2$ • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 509 m$^2$**

**VP azonosító: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien**


- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien**

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 20253441016 |
| Hasznos lakótér | ca. 249 m² |
| Szobák | 6 |
| Hálószobák | 3 |
| FÜRDOSZOBÁK | 2 |
| ÉPÍTÉS ÉVE | 1860 |
| PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK | 1 x Garázs |

| | |
|---|---|
| Vételár | 2.485.000 EUR |
| Jutalék | 3% zzgl. UST |
| AZ INGATLAN ÁLLAPOTA | Újszeru |
| Hasznos terület | ca. 66 m² |
| Felszereltség | Vendég WC, Úszómedence, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha |

**VP azonosító: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien**

# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| Futési rendszer | Padlófutés |
| Energiaforrás | Hoszivattyú |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 09.07.2034 |
| Energiaforrás | Hoszivattyú |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energetikai tanúsítvány |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | E |

**VP azonosító: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien**

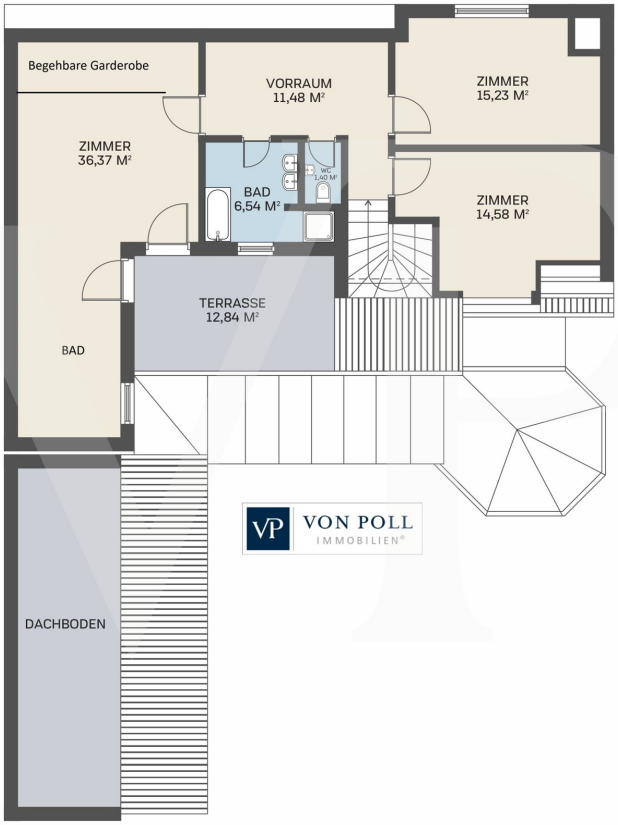
# Az ingatlan

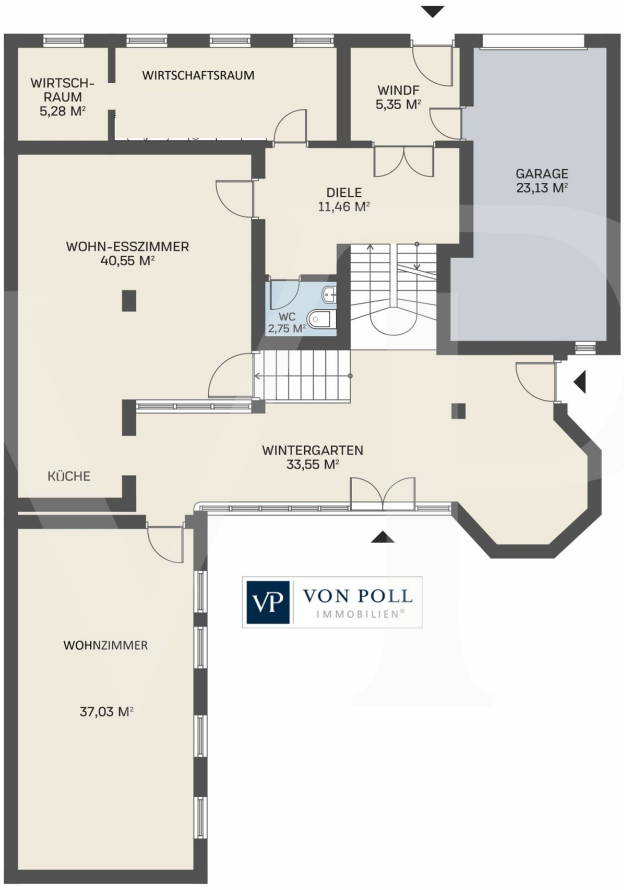
**VP azonosító: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien**

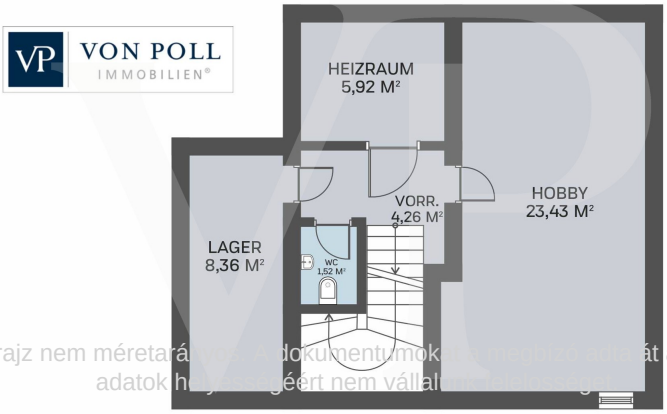
# Az ingatlan

**VP azonosító: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien**

# Alaprajzok






Ez az alaprajz nem méretarányos dokumentumokon alapuló ajánlat a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien**

# Az elso benyomás

Gediegenes Ambiente trifft modernen Wohnkomfort – Traumhaus mit Garten, Terrasse und Pool

In einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens – im eleganten 19. Bezirk – erwartet Sie dieses einzigartige Einfamilienhaus, das stilvolle Gemütlichkeit mit moderner Ausstattung auf harmonische Weise vereint.

Das Haus ist im Stile eines für die Umgebung charakteristischen Winzerhauses gebaut. Die Grundmauern gehen bis ca. ins Jahr 1860 zurück, wobei alles von Grund auf im Laufe der Jahre ständig modernisiert wurde.

Die durchdachte Raumaufteilung über drei Ebenen, großzügige Fensterflächen und liebevoll gestaltete Außenbereiche machen diese Immobilie zu einem wahren Rückzugsort mit höchstem Wohnkomfort.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein eleganter Eingangsbereich, der sich offen zum großzügigen, lichtdurchfluteten Wohnraum hin öffnet. Dieser bildet das Herzstück des Hauses und vereint stilvoll den Essbereich mit einer modernen, hochwertig ausgestatteten Küche – ideal für geselliges Beisammensein und kulinarische Abende.

Einige Stufen führen hinab in einen hellen Wintergarten, der sich perfekt als Ruhezone oder als stilvolle Leseecke eignet. Von hier aus gelangt man in den liebevoll angelegten Garten, der mit einer uneinsehbaren Terrasse, gepflegter Grünfläche und einem Outdoor-Pool mit Gegenstromanlage zum Entspannen und Genießen einlädt.

Das angrenzende, großzügige Büro mit Gartenblick bietet zudem einen idealen Raum für konzentriertes Arbeiten in inspirierender Umgebung. Eine Nutzung als Wohnzimmer ist natürlich auch denkbar.

Im oberen Stockwerk befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie zwei moderne Bäder. Jedes Zimmer überzeugt mit Helligkeit, angenehmer Atmosphäre und Blick ins Grüne – ein perfekter Rückzugsort für jedes Familienmitglied. Vom Master-Bedroom gelangt man auf einen Balkon Richtung Garten – ein wunderschönes Plätzchen für den Morgencafe – begleitet vom Vogelgezwitscher!

Ein kleiner Arbeitsplatz ist ebenfalls auf dieser Ebene zu finden.

Ein großzügiger Wirtschaftsraum im Erdgeschoss ist der einzige Raum Richtung Straße.

Die Raumhöhe sorgt für ein offenes und freies Wohnfeeling – die Schrägen im ersten Stock engen die Räume auf Grund der Raumhöhe nicht ein!
Der Keller ist trocken und verfügt über ein großes Platzangebot. Ein großer Raum, der aktuell als Fitness-Center genutzt wird, sowie weitere Räume für Lebensmittel und ein kleiner Weinkeller runden das Platzangebot ab.

Parkettböden, eine Alarmanlage und eine Klimaanlage garantieren Komfort und Sicherheit.
Energetisch ist das Haus mit Wärmepume und Photovoltaikanlage auf dem neuesten Stand.
Eine Garage mit einem E-Anschluss ist vorhanden.

Dieses Haus vereint stilvolles Ambiente, großzügige Architektur und moderne Lebensqualität in einer der besten Lagen Wiens. Ideal für Menschen, die Ruhe, Privatsphäre und gehobenes Wohnen in einer der schönsten Gegenden der Stadt suchen.

**VP azonosító: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien**

# Részletes felszereltség

•Exklusive Wohnlage im noblen Döbling
•Repräsentatives Erscheinungsbild mit gepflegter Architektur
•Sonnige Terrasse mit Outdoor-Pool – uneinsehbarer Garten
•Hochwertige Materialien und stilvolle Ausstattung
•Großes Home-Office mit Gartenblick
•Ideale Raumaufteilung für Familien, Paare oder berufstätige Individualisten
•Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Nahversorgung

**VP azonosító: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien**

# Minden a helyszínrol

Die Liegenschaft befindet sich in Neustift am Walde, eingebettet in das gediegene Umfeld des 19. Bezirks. Döbling zählt zu den exklusivsten Wohngegenden Wiens – mit Weinbergen, Parks, exzellenten Schulen sowie schneller Anbindung an das Stadtzentrum. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, internationale Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar.

**VP azonosító: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien**

# Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna
Tel.: +43 1 532 25 50
E-Mail: wien@von-poll.com

*A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához*

www.von-poll.com