

Charmante Familienvilla aus den 1930er Jahren in zentraler Döblinger Lage



Objektnummer: 583270

Eine Immobilie von Elisabeth Rohr Real Estate e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien, Döbling
Baujahr:	1937
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	275,00 m ²
Nutzfläche:	362,00 m ²
Zimmer:	9
Bäder:	3
WC:	5
Balkone:	1
Terrassen:	3
Garten:	519,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 187,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,98
Kaufpreis:	2.990.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nina Kathan

Elisabeth Rohr Real Estate e.U.
Mariahilfer Straße 47/5/2

1060 Wien

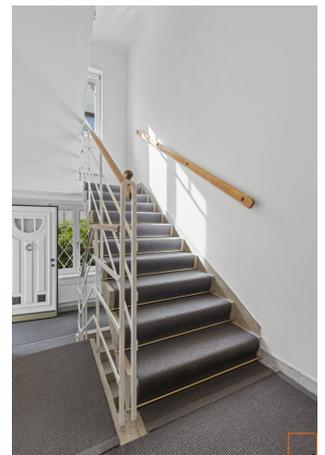
T +43 1 585 36 63 - 14

H +43 664 516 5466

Gerne stehe ich Ihnen f
Verfügung.



gstermin zur







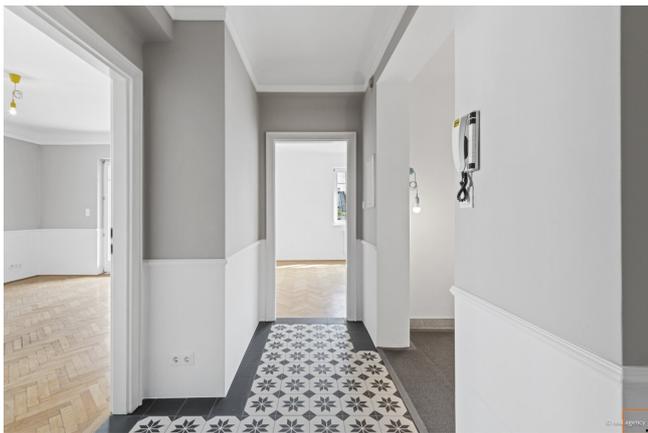
© real agency



© real agency













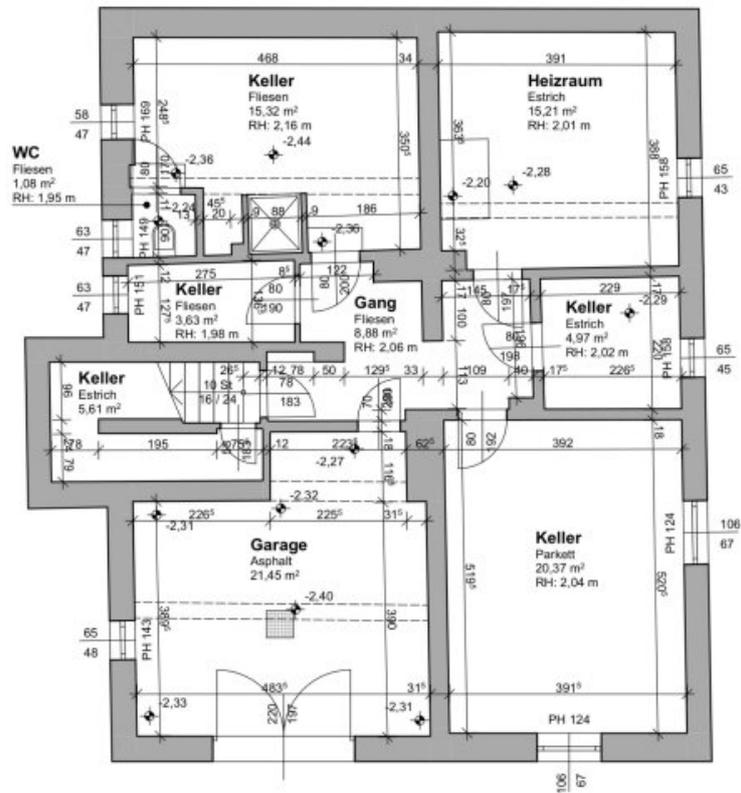








Flächenaufstellung Kellergeschoss	
Nutzfläche	96,52 m ²
NGF-Summe	96,52 m²
BGF-Summe	127,35 m²



BESTANDSPLAN

projekt: 1190 Wien, Paradisgasse 46

planinhalt: Kellergeschoss

maßstab: 1:100

planformat: A4 (21,0x29,7)

plannummer: 035_485

datum: 29.09.2024

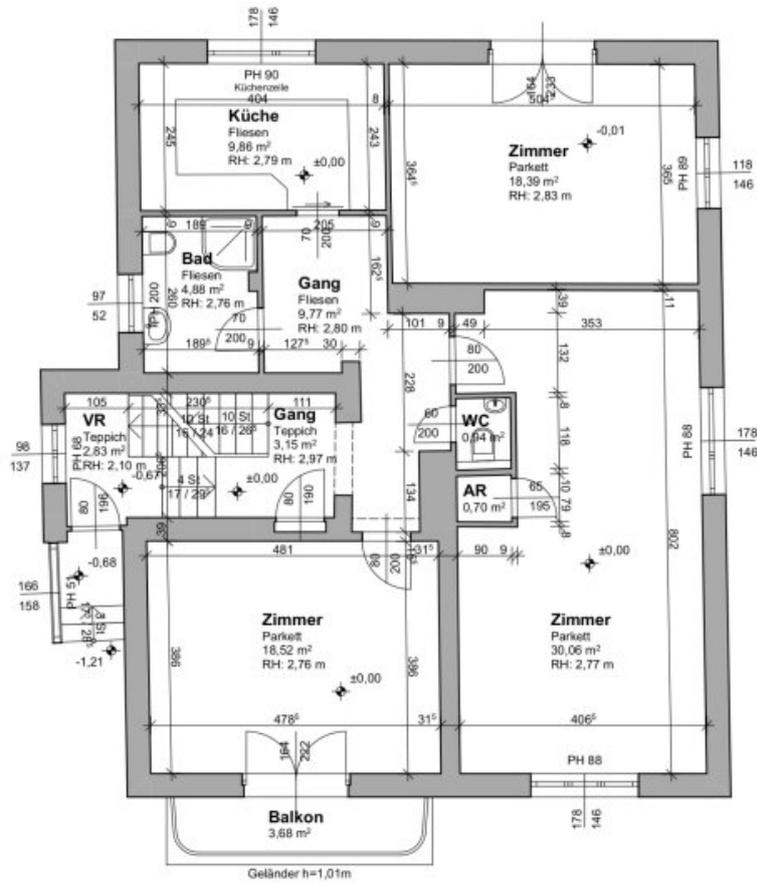
Empfänger	Datum

Hauseigentümer:

AR BE

035_485

Flächenaufstellung Erdgeschoss	
Balkon	3,68 m ²
Nutzfläche	99,10 m ²
NGF-Summe	102,78 m²
BGF-Summe	133,67 m²



BESTANDSPLAN

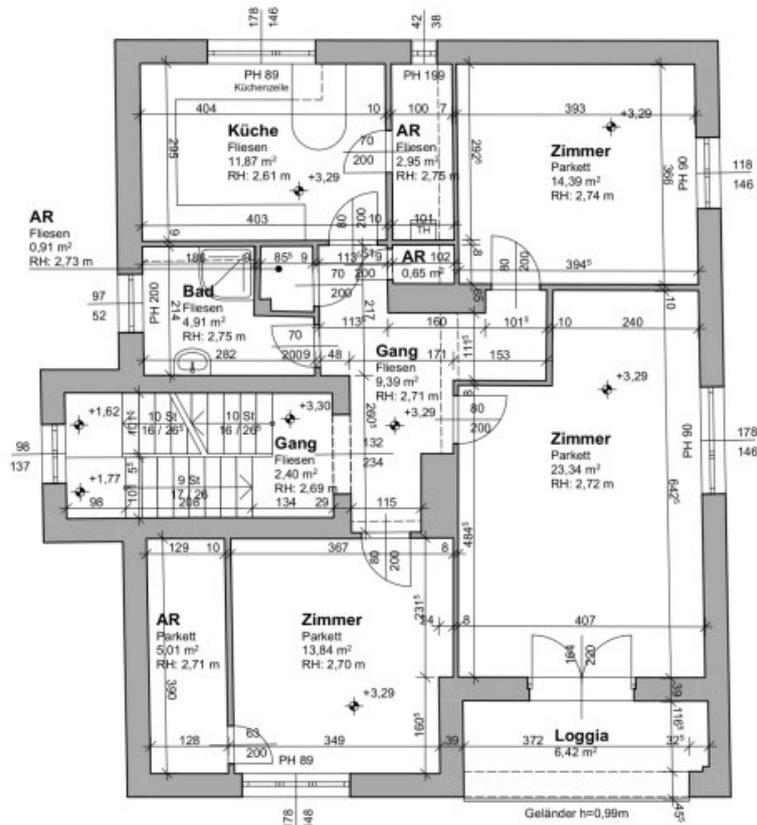
projekt:	1190 Wien, Paradisgasse 46		
planinhalt:	Erdgeschoss		
maßstab:	1:100	planformat:	A4 (21,0x29,7)
plannummer:	035_485	datum:	29.09.2024

Empfänger	Datum

Hauseigentümer:	

AR	BE
035_485	

Flächenaufstellung Obergeschoss	
Loggia	6,42 m ²
Nutzfläche	89,66 m ²
NGF-Summe	96,08 m²
BGF-Summe	129,00 m²



CAD
OFFICE

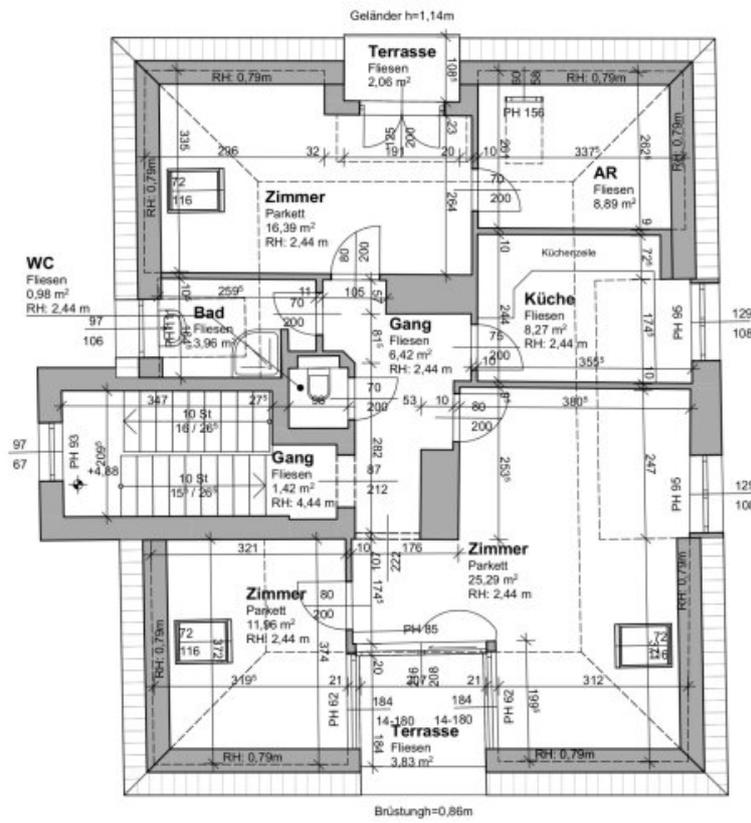
BESTANDSPLAN

projekt:	1190 Wien, Paradisgasse 46	
planinhalt:	Obergeschoss	
maßstab:	1:100	planformat: A4 (21,0x29,7)
plannummer:	035_485	datum: 29.09.2024

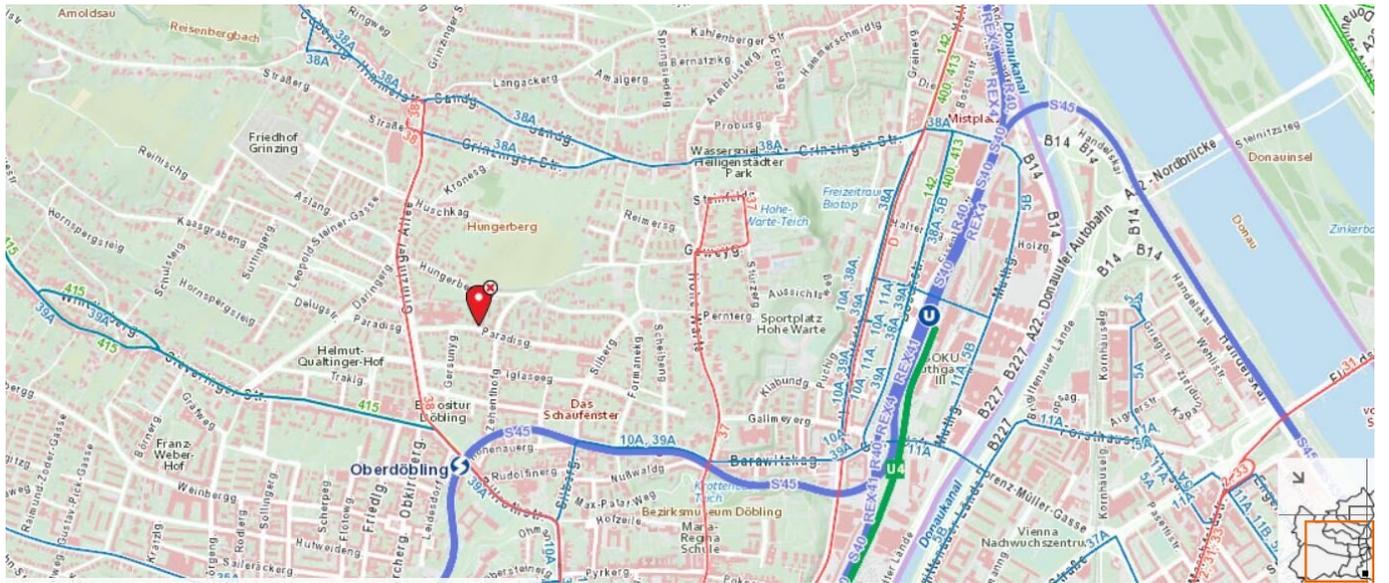
Empfänger	Datum	Hauseigentümer:	AR	BE

035_485

Flächenaufstellung Dachgeschoss	
Nutzfläche	83,58 m ²
Terrasse	5,89 m ²
NGF-Summe	89,47 m²
BGF-Summe	128,74 m²



	BESTANDSPLAN					
	projekt: 1190 Wien, Paradisgasse 46					
	planinhalt: Dachgeschoss					
	maßstab: 1:100	planformat: A4 (21,0x29,7)				
plannummer: 035_485	datum: 29.09.2024					
Empfänger:	Datum:	Hauseigentümer:				
		<table border="1"> <tr> <td>AR</td> <td>BE</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">035_485</td> </tr> </table>	AR	BE	035_485	
AR	BE					
035_485						



Objektbeschreibung

Charmante und elegante Familienvilla aus den 1930er Jahren in zentraler Döblinger Lage

Sie sind auf der Suche nach dem perfekten Familiendomizil, das allen Familienkonstellationen gerecht wird? Im Herzen des 19. Wiener Gemeindebezirks, zwischen Grinzing und Sievering gelegen, befindet sich dieses, in den 1930er Jahren errichtete, Schmuckstück.

Packen Sie Ihre Koffer und ziehen Sie ein!

Das Haus besticht durch seine schlichte Eleganz, ganz im Stil der 1930er, den klaren Linien und dem durchdachten Grundriss. Die für das Baujahr typischen Proportionen der Räume tragen ganz wesentlich dazu bei, dass Sie sich gleich zu Hause fühlen.

Durch einen hübschen Vorgarten gelangen Sie zum überdachten Hauseingang und in das zentrale Treppenhaus, wo jede Etage zu einer eigenen Wohneinheit umfunktioniert werden kann, so wie das zum Entstehungszeitpunkt der Fall war.

RAUMAUFTeilUNG

Erdgeschoss (ca. 99 m²)

- Zimmer mit kleinem Balkon - südseitig
- Salon mit Abstellraum und Ausgang auf die Terrasse und den Garten
- großzügige, moderne Einbauküche mit großem Fenster in den Garten
- Gästetoilette
- Badezimmer mit Toilette

1. Obergeschoss (ca. 89 m²)

- Zimmer 1 mit begehbare Garderobe - südseitig
- Zimmer 2 mit Loggia - südseitig
- Zimmer 3 - ostseitig
- moderne Küche mit separater Speis
- Abstellraum
- Badezimmer
- separate Toilette

Mansarde - 2. Obergeschoss (ca. 83 m²)

- Zimmer 1 mit Ausgang auf eine kleine Terrasse - südseitig
- angrenzend Zimmer 2
- Zimmer 3 mit begehbare Garderobe und Ausgang auf die kleine nordseitige Terrasse
- Wirtschaftsraum
- Badezimmer
- separate Toilette

Kellergeschoss / Souterrain (ca. 96m²)

- originelles Kellerstübchen
- ehemaliger Wellnessbereich mit Toilette und Dusche
- Eingang in die Garage
- Heizraum
- diverse Abstellräume

AUSSTATTUNG

Böden: schöner Fischgrätparkett in den Wohnräumen, moderne Fliesen

Küche (Erdgeschoss & 1 OG): moderne Einbauküche mit Markengeräten

Badezimmer & WC's: im Retro Style - aber durchaus ansprechend

Heizung: Gasetagenheizung / separate Zähler in jedem Stockwerk

Das Haus liegt inmitten eines bezaubernden Gartens, in dem es sich gut leben lässt - ein kleines Gartenhäuschen am Grundstücksende bietet ausreichend Stauraum für Gartenmöbel, Rasenmäher & Co.

Hier geht es zu unserer virtuellen Tour: <http://my.matterport.com/show/?m=nanQrkTUvk5>
©RealAgency

Verkehrsanbindung / Infrastruktur:

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist durch die Straßenbahnlinie 38, die Buslinien 35A & 10A und die S-Bahn 45 gegeben, die in fußläufiger Distanz rasch zu erreichen sind. Schnell befindet man sich auf dem "Sieveringer Platzl" und der Obkirchergasse, wo sich alle Geschäfte, die Sie für den täglichen Bedarf benötigen (BILLA, SPAR Gourmet, Bäckerei, Banken) befinden. Schulen, Kindergärten und auch die ärztliche Versorgung sind von hier aus bestens erreichbar.

Es ist uns ein Anliegen, Sie mit sämtlichen Informationen zu versorgen, die für Sie sinnvoll und nützlich sein könnten. Jeder hat aber andere Prioritäten. Sollten Sie zu einem bestimmten Thema mehr Informationen wünschen, übermitteln wir diese gerne oder recherchieren für Sie!

Wir weisen darauf hin, dass wir in diesem Fall als Doppelmakler tätig sind.

Wir würden uns sehr freuen, Ihnen diese Immobilie persönlich zeigen zu dürfen.

Ihr Team von Elisabeth Rohr Real Estate

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap