

**Bestlage Döbling - Zwei großzügige Wohnungen oder das komplette Haus als Einheit - Cottageviertel !**



**Objektnummer: 27764**

**Eine Immobilie von TRISTAR Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien,Döbling
<b>Zustand:</b>	Entkernt
<b>Wohnfläche:</b>	225,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	236,00 m²
<b>Gesamtfläche:</b>	336,00 m²
<b>Zimmer:</b>	7,50
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	2
<b>Garten:</b>	80,00 m²
<b>Keller:</b>	11,00 m²
<b>Kaufpreis:</b>	1.350.000,00 €
<b>Kaufpreis / m²:</b>	5.378,49 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nedeljko Bakic**

TRISTAR Immobilien  
Am Hof 5 Top 10  
1010 Wien





































## Objektbeschreibung

### Exklusives Altbauhaus mit Ausbaupotenzial – Zwei großzügige Wohnungen oder das komplette Haus als Einheit!

Nur 250 Meter von Wiens schönsten Weinbergen entfernt erwartet Sie ein seltenes Wohnjuwel, das klassischen Altbaucharme mit modernem Gestaltungsspielraum vereint. Dieses Objekt eröffnet Ihnen die Möglichkeit, zwei großzügige Wohnungen zu gestalten – oder das gesamte Haus als Einheit zu nutzen. Durch eine durchdachte Ausbauvariante gewinnen Sie bis zu **40 m<sup>2</sup> zusätzliche Wohnfläche** – und damit spürbar mehr Lebensqualität pro Euro.

#### Ausbauvariante – Mehr Raum, mehr Wert

Mit der geplanten Erweiterung entsteht vollwertiger zusätzlicher Wohnraum in bisher ungenutzten Bereichen. Der Ausbau wurde technisch geprüft und ist wirtschaftlich realisierbar. So verwandeln Sie rund **225 m<sup>2</sup> Bestandsfläche** in insgesamt **266 m<sup>2</sup> reine Wohnfläche** – ein Zugewinn, der sich langfristig bezahlt macht.

#### Ihre Vorteile:

- +41 m<sup>2</sup> zusätzliche Wohnfläche bei gleichem Kaufpreis
- Zwei Balkone & privater Garten inklusive
- Helle, offene Raumkonzepte mit Altbauhöhe
- Flexibel nutzbar: Maisonette, Familienwohnung oder Gesamtobjekt
- **Hinweis:** Durch unsere Doppeltätigkeit als Makler sind wir sowohl dem Abgeber als auch den Interessenten verpflichtet. Wir vertreten aktiv Ihre Interessen und werden ausschließlich bei Erfolg honoriert. **Daher sollte Ihre Entscheidung vorrangig nach Lage, Umfeld, Größe, Raumaufteilung und persönlichem Wohlfühlfaktor erfolgen** – der Preis wird im Rahmen der Marktgegebenheiten im Zuge der Verhandlung behandelt.
- Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin mit mir – gerne bespreche ich mit Ihnen alle Details persönlich.



## Die Fakten im Überblick

Wohnfläche (IST)

Wohnfläche (nach Ausbau)

Gartenfläche

Balkone

Zimmer

Einheiten

Kaufpreis (Blockverkauf)

Mit dem Ausbau sichern Sie sich rund 40 m<sup>2</sup> Mehrwert – das entspricht einer deutlichen Wertsteigerung ohne zusätzliche Grundstückskosten.

## Lage & Lebensqualität

Das Objekt liegt in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens – dem **noblen Ober-Sievering** im 19. Bezirk. Hier verbinden sich Ruhe, Sonne und Natur mit urbaner Infrastruktur.

### Umgebung:

- Nur 250 m zu den Weinbergen & Wanderwegen
- Exklusive Nachbarschaft im Döblinger Cottageviertel

- Schulen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten & Cafés in Gehweite
- Rasche Anbindung zur U4 Heiligenstadt und ins Stadtzentrum

## **Wohnmodelle – Drei clevere Optionen**

- **Für Eigennutzer:** Modernisiertes Traumzu Hause mit langfristigem Wertzuwachs.
- **Für Investoren:** Sichere Mieteinnahmen & steuerliche Vorteile durch Ausbau und Abschreibung.
- **Für Kombi-Käufer:** Eine Einheit selbst nutzen, die andere vermieten – profitieren Sie doppelt.

## **Fazit**

Dieses Objekt vereint **Lage, Potenzial und Preis** auf einzigartige Weise. Ob als stilvolles Eigenheim oder wertbeständige Kapitalanlage – die Kombination aus Altbaucharme, Garten, Ausbaureserve und Döblinger Adresse ist eine seltene Gelegenheit.

**Kontaktieren Sie uns für eine unverbindliche Besichtigung oder Detailberatung.**

Wir begleiten Sie persönlich bei jedem Schritt – von der Planung bis zum Ausbau.

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.