

**Rarität in Döblinger Bestlage! - Herrschaftliche Villenetage  
in begehrtem Cottageviertel!**



**Objektnummer: 21500**

**Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien, Döbling
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	239,27 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	22,63 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 138,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,26
<b>Kaufpreis:</b>	3.200.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Georg Mels-Colloredo**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien



3SI MAKLER

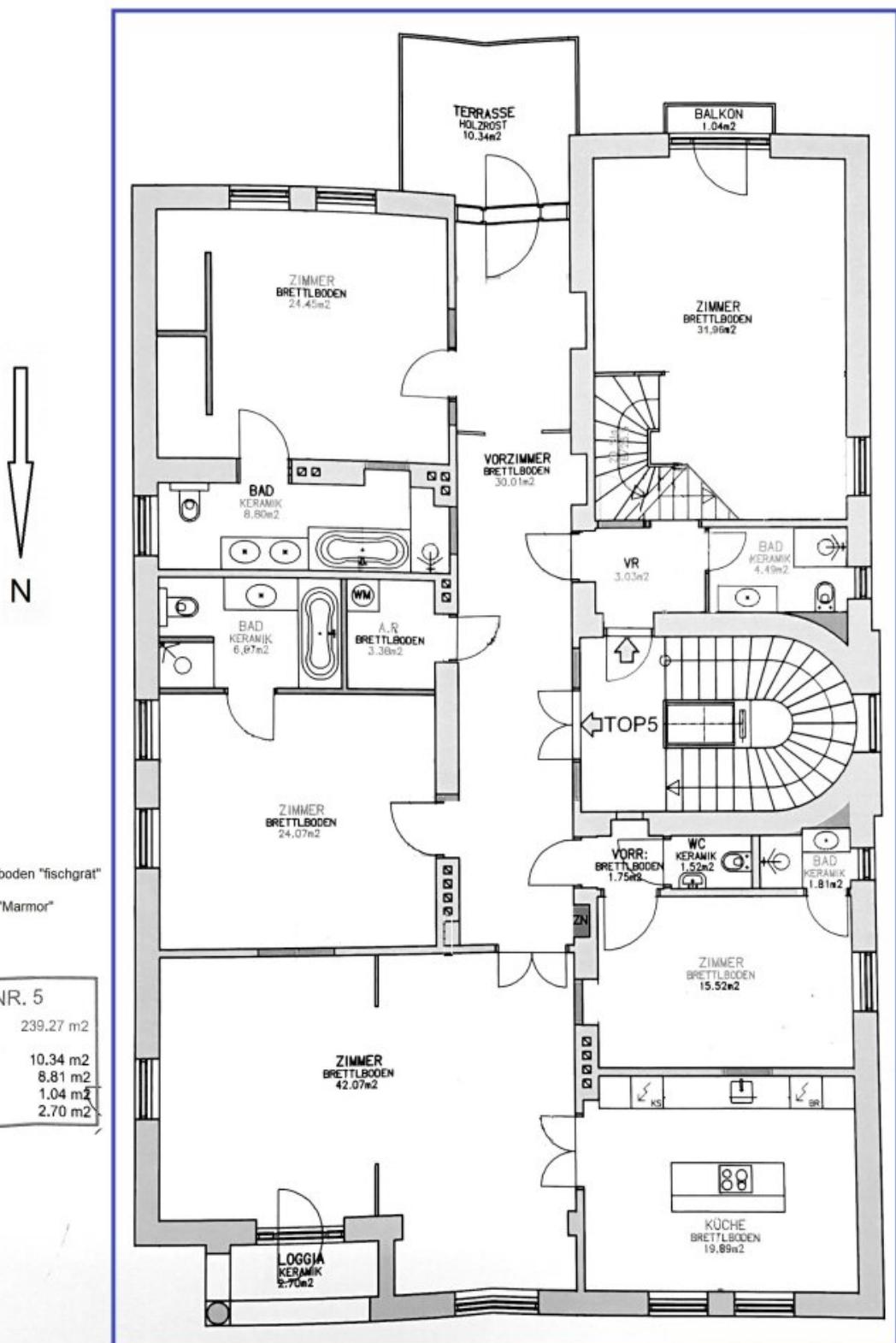


3SI MAKLER



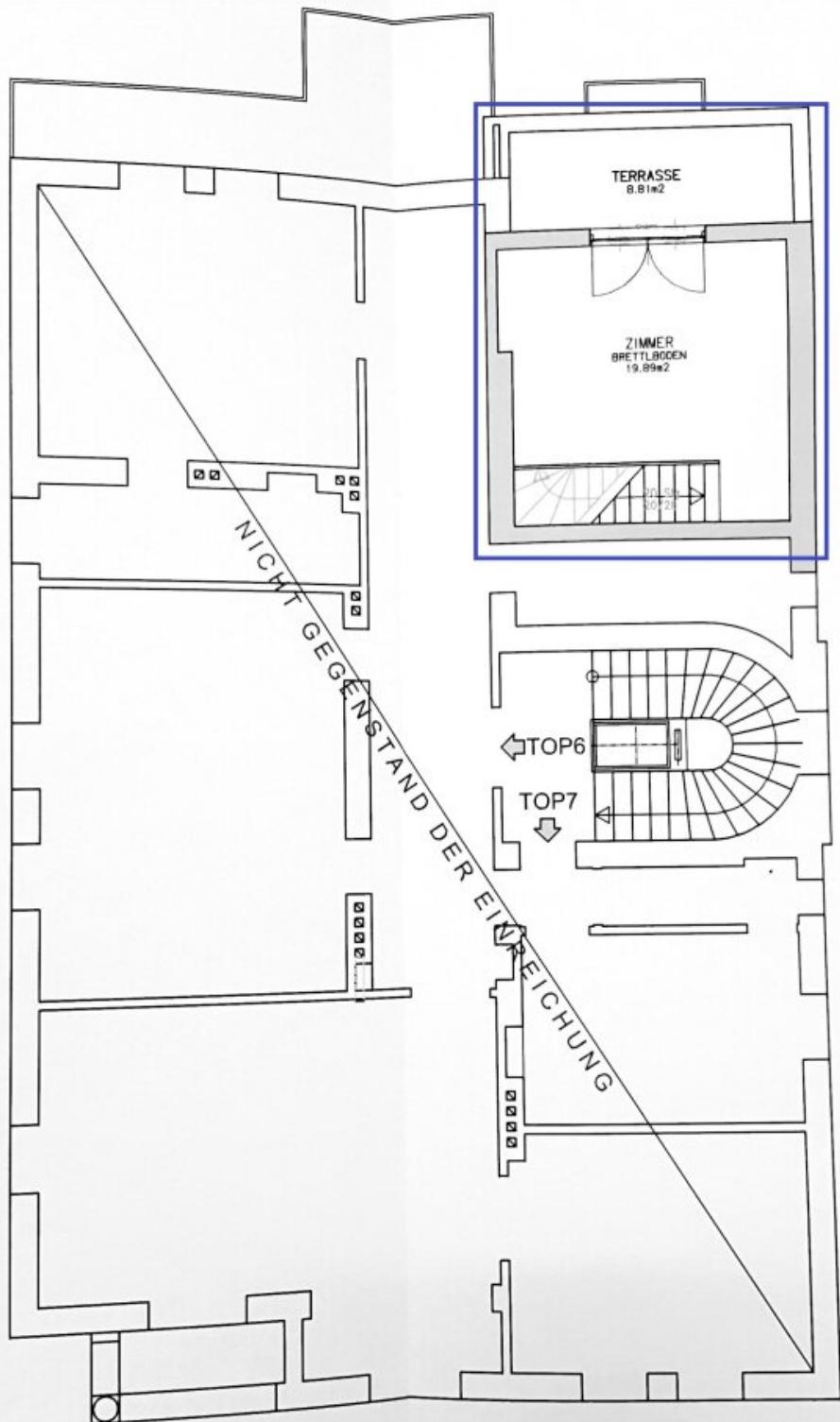
3SI MAKLER





**3SI** MAKLER

2. STOCK



**3SI** MAKLER

**DACHGESCHOSS**

# Objektbeschreibung

## Elegante Stilaltbauwohnung in gefragter Döblinger Cottage-Lage

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien! Diese traumhafte Wohnung in der begehrten Lage des 19. Bezirks verspricht nicht nur höchsten Wohnkomfort, sondern auch einen Lebensstil, der keine Wünsche offenlässt.

In der 3. Etage einer gepflegten Jahrhundertwende-Zinsvilla erstreckt sich diese exklusive Immobilie über beeindruckende 239,27 m<sup>2</sup> und bietet mit großzügigen 7 Zimmern genügend Platz für die Gestaltung Ihrer individuellen Bedürfnisse. Die lichtdurchfluteten Räume bestechen durch ihre hochwertige stilgerechte Ausstattung mit Fischgrät-Parkettböden, Flügeltüren und Holzkastenfenster sowie einer stimmigen Raumaufteilung mit großzügigem Wohn-Essbereich mit angeschlossener Küche, welche den perfekten Rahmen für gesellige Abende mit Familie und Freunden schaffen.

Da die Wohnung über zwei Eingänge verfügt, bestünde die Möglichkeit einen kleineren Teil als separates Büro, bzw. als abgegrenzten Bereich zB. für eine Pflegekraft / Aupair oder auch als kleines Atelier zu nutzen. Für letzteres und der künstlerischen Entfaltung lädt der zugehörige im Dachgeschoß befindliche Galeriebereich mit vorgelagerter Terrasse und Weitblick, ein.

Genießen Sie entweder den Blick auf die pulsierende Stadt oder ins Grüne von einen ihrer beiden südseitigen Terrassen im ruhigen Innenhof. Ob beim Frühstück in der Morgensonne oder beim Ausklang des Tages mit einem Glas Wein – der Fern- und Grünblick wird Sie begeistern.

Die Wohnung verfügt über 4 elegante Badezimmer, die mit modernen Annehmlichkeiten ausgestattet sind, darunter Fenster und Badewannen, die Ihnen die Möglichkeit geben, sich nach einem langen Tag zu entspannen.

Ein Personenaufzug bringt Sie bequem zu Ihrer Etage, sodass Sie auch bei vollem Einkauf keine schweren Lasten schleppen müssen. Die Etagenheizung sorgt für eine angenehme Wärme in den Wintermonaten, während die zentrale Lage eine hervorragende Verkehrsanbindung bietet. Bus, U-Bahn und Straßenbahn sind in unmittelbarer Nähe, sodass Sie in kürzester Zeit in der Innenstadt oder anderen Stadtteilen sind.

Die Umgebung ist ideal für Familien und bietet eine Vielzahl von Einrichtungen. Schulen, Kindergärten, Grünflächen wie den Türkenschanzpark, Universitäten sowie medizinische Versorgungsstellen wie Arztpraxen, Apotheken und Kliniken sind in der Nähe. Auch Supermärkte und Bäckereien sind fußläufig erreichbar, was Ihnen den Alltag erleichtert.

Der Kaufpreis von 3.200.000,00 € spiegelt die Exklusivität und die Lage dieser einzigartigen

Immobilie wider. Nutzen Sie die Gelegenheit, Teil dieser lebendigen und charmanten Nachbarschaft zu werden. Diese Wohnung ist mehr als nur ein Ort zum Leben – sie ist ein Zuhause, das Ihnen und Ihrer Familie Sicherheit, Komfort und Lebensqualität bietet. Das Angebot bezieht sich auf die Immobilie in leerem Zustand (exklusive des auf den Bildern erkennbaren Inventars) aber inklusive der voll ausgestatteten Einbauküche.

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihr neues Zuhause in Wien wartet auf Sie!

## **Nebenkosten**

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap