

# Elegantes Einfamilienhaus in Aussichtslage in Döbling



Objektnummer: 2691

Eine Immobilie von Marschall Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	192,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 44,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,61
<b>Kaufpreis:</b>	1.490.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

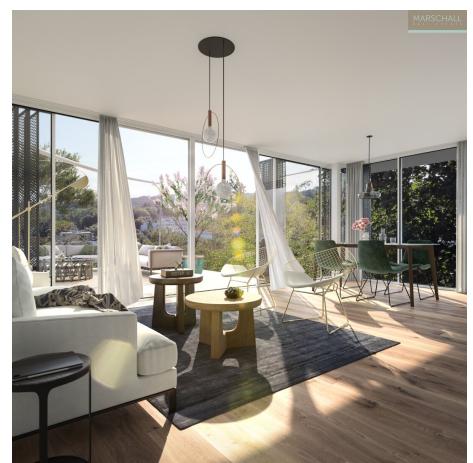
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

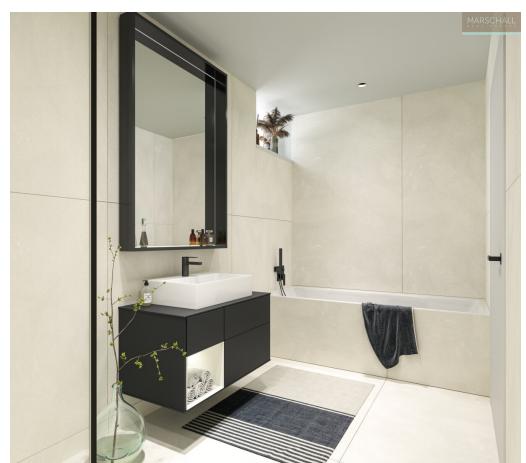
## Ihr Ansprechpartner

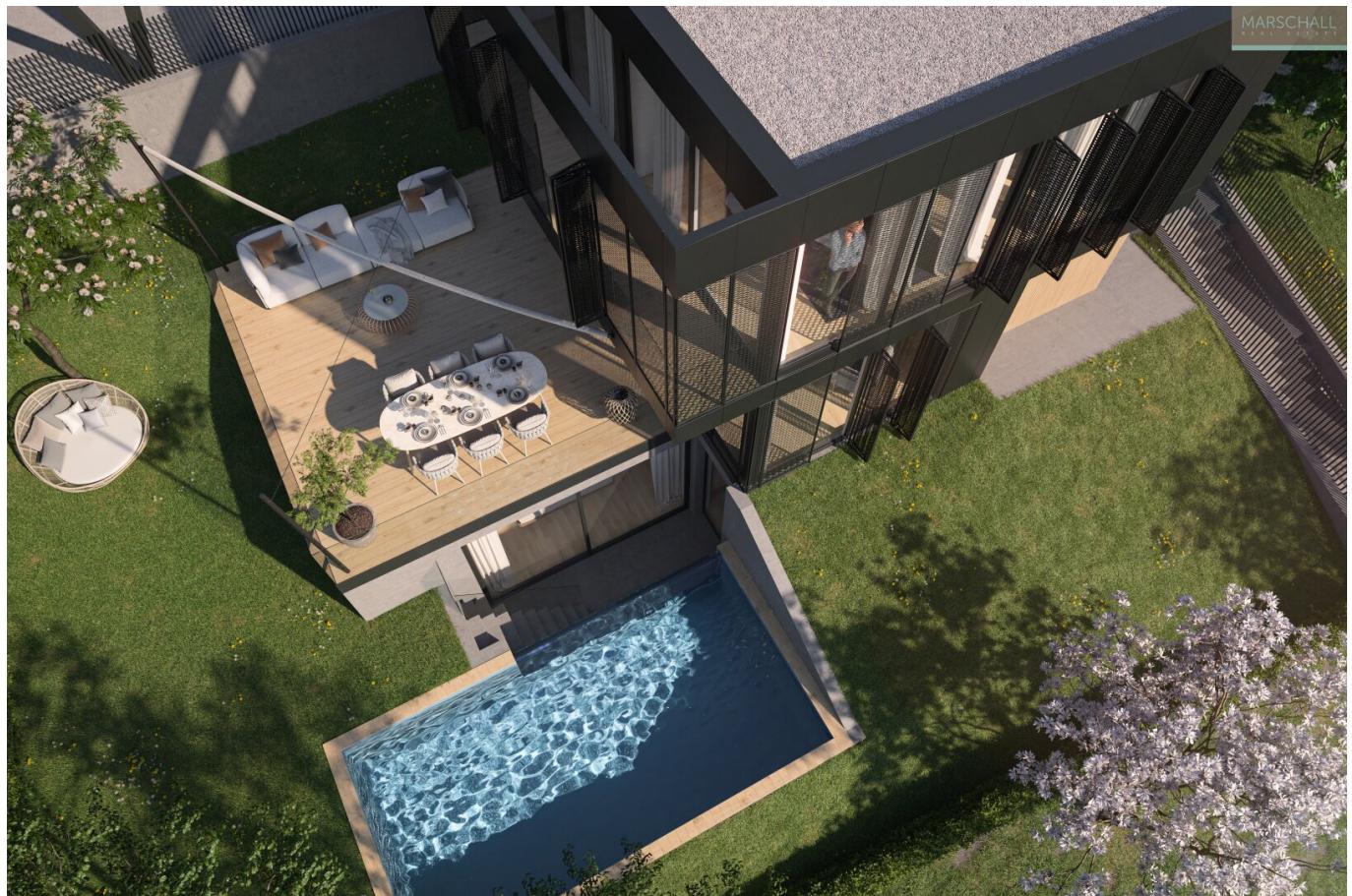


**Alexander Hamersky**

Marschall Immobilien GmbH  
Währinger Straße 2-4  
1090 Wien









Villa 13 · UG, EG

Nutzfläche 129,79 m<sup>2</sup>  
Terrasse 33,44 m<sup>2</sup>  
Balkon 7,37 m<sup>2</sup>

1	Ruhebereich	6,42 m <sup>2</sup>
2	Stiegenhaus	9,10 m <sup>2</sup>
3	Sauna	5,54 m <sup>2</sup>
4	Zimmer	27,02 m <sup>2</sup>
5	Bad	7,74 m <sup>2</sup>
6	WC	1,91 m <sup>2</sup>
7	Technikraum	6,25 m <sup>2</sup>
8	Gang	2,53 m <sup>2</sup>
9	Wohnküche	28,58 m <sup>2</sup>
10	WC	1,48 m <sup>2</sup>



Untergeschoß



Erdgeschoß

A4 | M 1:100

0 5



Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten.  
Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: Oktober 2022.

Villa 13 · OG

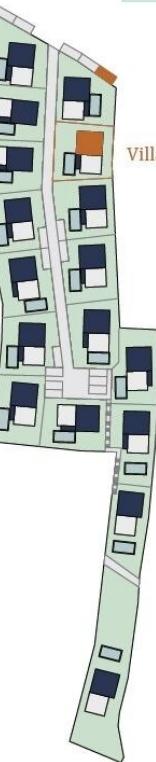
Nutzfläche	129,79 m <sup>2</sup>
Terrasse	33,44 m <sup>2</sup>
Balkon	7,37 m <sup>2</sup>
11 Gang	2,36 m <sup>2</sup>
12 Zimmer	16,01 m <sup>2</sup>
13 Zimmer	10,01 m <sup>2</sup>
14 Bad	4,84 m <sup>2</sup>



Obergeschoß

A4 | M 1:100

0 —————— 5



Übersicht | Lage



Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten.  
Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: Oktober 2022

Lageplan



Übersicht | Lage



# Objektbeschreibung

Am sonnigen Südhang des Hackenbergs im Herzen Sieverings stehen einige einzigartige Villen mit Pool, PKW-Stellplatz, Sauna und wunderschöner Aussicht zum Verkauf.

## RAUMAUFTEILUNG

Erdgeschoß: Vorraum, WC, Wohnküche, 33,5 m<sup>2</sup> Terrasse

Untergeschoß: Schlafzimmer, Bad mit Dusche, Wanne und WC, Sauna, Ruhebereich mit Dusche, Technikraum, WC, Zugang zum Pool und 192 m<sup>2</sup> Garten

Obergeschoß: 2 Schlafzimmer, Bad mit Doppelwaschbecken, Dusche und WC, 7,5 m<sup>2</sup> Balkon

## AUSSTATTUNG

- Hochwertige Eichendielen
- Holz-Alu-Fenster mit Isolierverglasung
- Fußbodenheizung
- Elektrischer Sonnenschutz
- Klimaanlage
- Vorbereitung für Außenküchen
- E-Ladestation optional
- Smart-Home-Steuerung
- Sauna und Outdoor-Pool
- PKW-Stellplätze in der Anlage - teilweise mit Carport
- Aufbewahrungsbox für Gartengeräte

## LAGE

Die wunderschöne Lage mitten in Döbling ermöglicht nicht nur eine schnelle Anbindung an die Innenstadt, sondern zugleich auch zahlreiche Freizeitaktivitäten in der umgebenden Natur sowie kulinarischen Genuss in den verschiedensten namhaften Heurigen.

Öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls erreichbar: die Buslinie 35A befindet sich einen kurzen Spaziergang entfernt.

## INFORMATION

Derzeit stehen noch weitere Villen zum Verkauf zur Verfügung.

Der Anlegerpreis für dieses Objekt beträgt 1.385.700,- € (zzgl. 20 % MwSt.)

Provision: 3 % + 20 % USt.

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
U-Bahn <3.500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap