

Stylisches Einfamilienhaus in Aussichtslage in Döbling



MARSCHALL
REAL ESTATE

Objektnummer: 2687

Eine Immobilie von Marschall Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	192,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 44,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	1.649.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

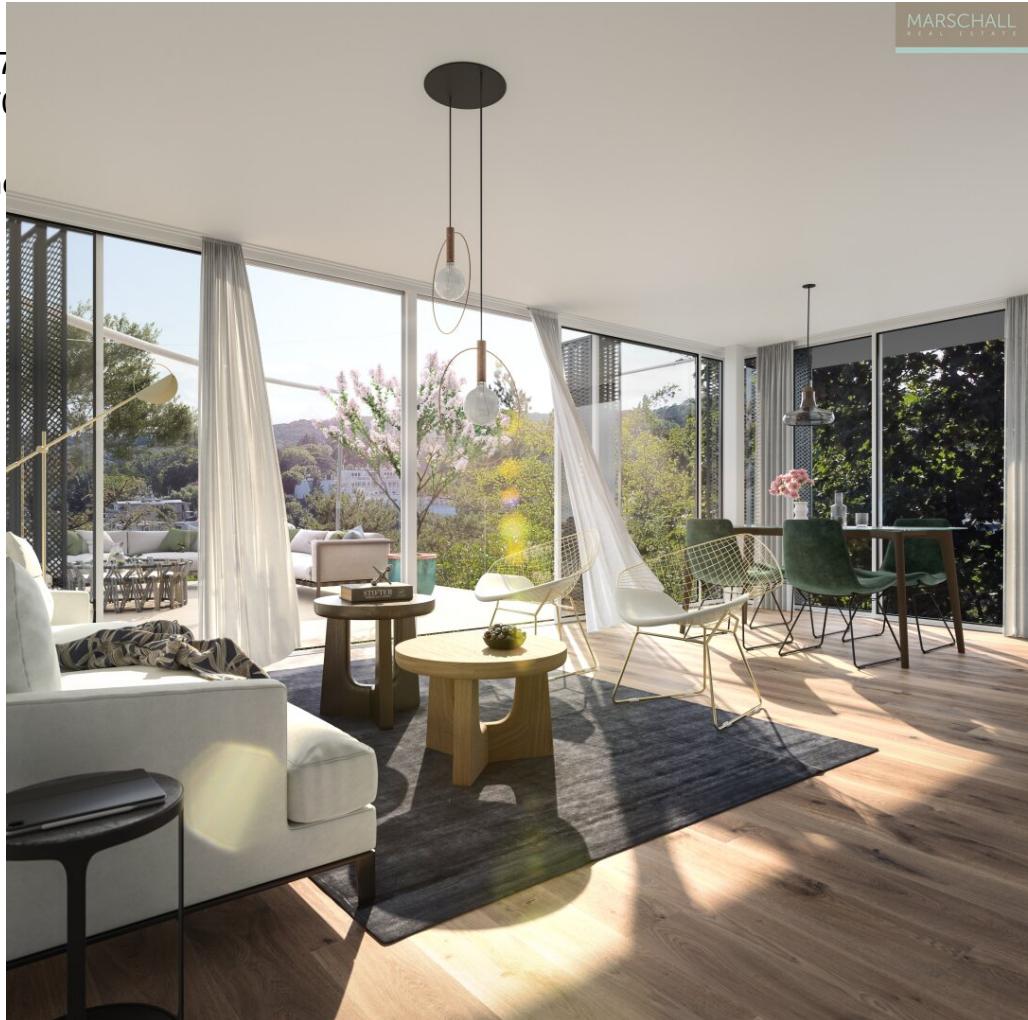


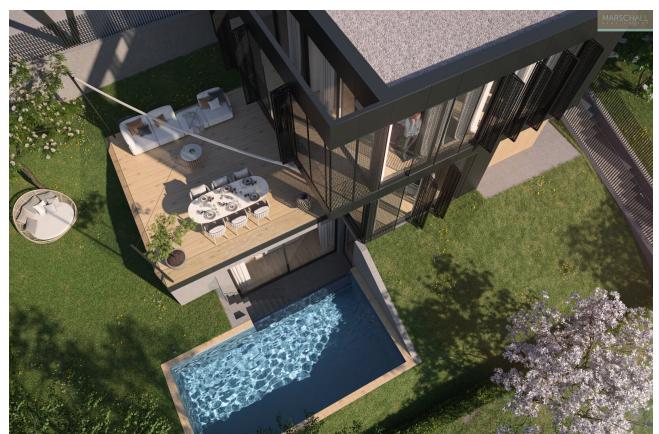
Alexander Hamersky

Marschall Immobilien GmbH
Währinger Straße 2-4
1090 Wien

T +43 676 7
H +4367670

Gerne stehen wir Ihnen zur Verfügung.









Villa 1 • UG, EG

Nutzfläche **129,70 m²**
 Terrasse **31,77 m²**
 Balkon **6,65 m²**

1	Ruhebereich	5,79 m ²
2	Stiegenhaus	9,21 m ²
3	Sauna	6,39 m ²
4	Zimmer	27,77 m ²
5	Bad	7,30 m ²
6	WC	1,68 m ²
7	Technikraum	5,45 m ²
8	Gang	2,63 m ²
9	Wohnküche	29,04 m ²
10	WC	1,28 m ²



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 1 · OG

Nutzfläche	129,70 m²
Terrasse	31,77 m²
Balkon	6,65 m²
11 Gang	2,36 m²
12 Zimmer	15,28 m²
13 Zimmer	10,01 m²
14 Bad	5,51 m²



Obergeschoß

A4 | M 1:100

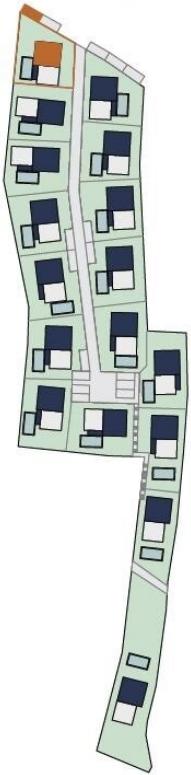
0 5



Übersicht | Lage



Villa 1



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, 32 m² Terrasse

Untergeschoß: Schlafzimmer, Bad mit Dusche, Wanne und WC, Sauna, Ruhebereich mit Dusche, Technikraum, WC, Zugang zum Pool und 192 m² Garten

Obergeschoß: 2 Schlafzimmer, Bad mit Doppelwaschbecken, Dusche und WC, 7 m² Balkon

AUSSTATTUNG

- Hochwertige Eichendielen
- Einbauküche der Marke EWE
- 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 1.533.570,- Euro (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