

Wien

# Villa auf uneinsichtigem Grundstück in absoluter Grünlage Dornbachs

Property ID: 2023344071



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PURCHASE PRICE: 1.980.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 300 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.341 m<sup>2</sup>

Property ID: 2023344071 - 1170 Wien

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Contact partner

Property ID: 2023344071 - 1170 Wien

## At a glance

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Property ID          | 2023344071 |
| Living Space         | ca. 300 m² |
| Rooms                | 6          |
| Bedrooms             | 3          |
| Bathrooms            | 2          |
| Year of construction | 1933       |
| Type of parking      | 2 x Garage |

|                     |                                                |
|---------------------|------------------------------------------------|
| Purchase Price      | 1.980.000 EUR                                  |
| Commission          | 3% pus UST                                     |
| Construction method | Solid                                          |
| Equipment           | Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen |

Property ID: 2023344071 - 1170 Wien

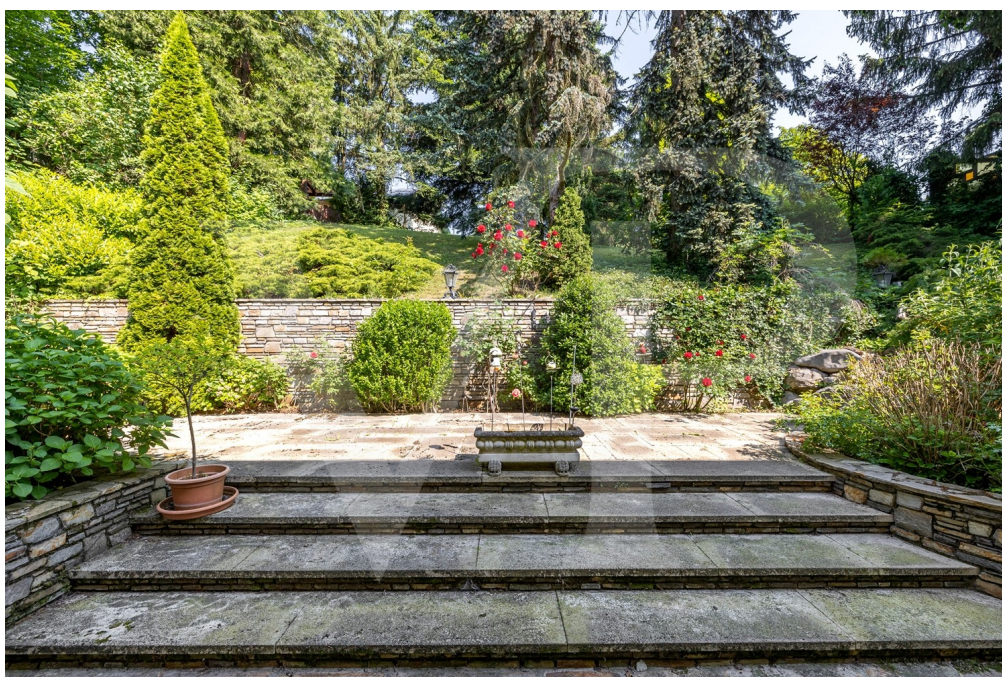
## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                           |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy certificate valid until | 16.04.2023      | Energy efficiency class                              | G                         |
| Power Source                   | Oil             | Year of construction according to energy certificate | 1899                      |



Property ID: 2023344071 - 1170 Wien

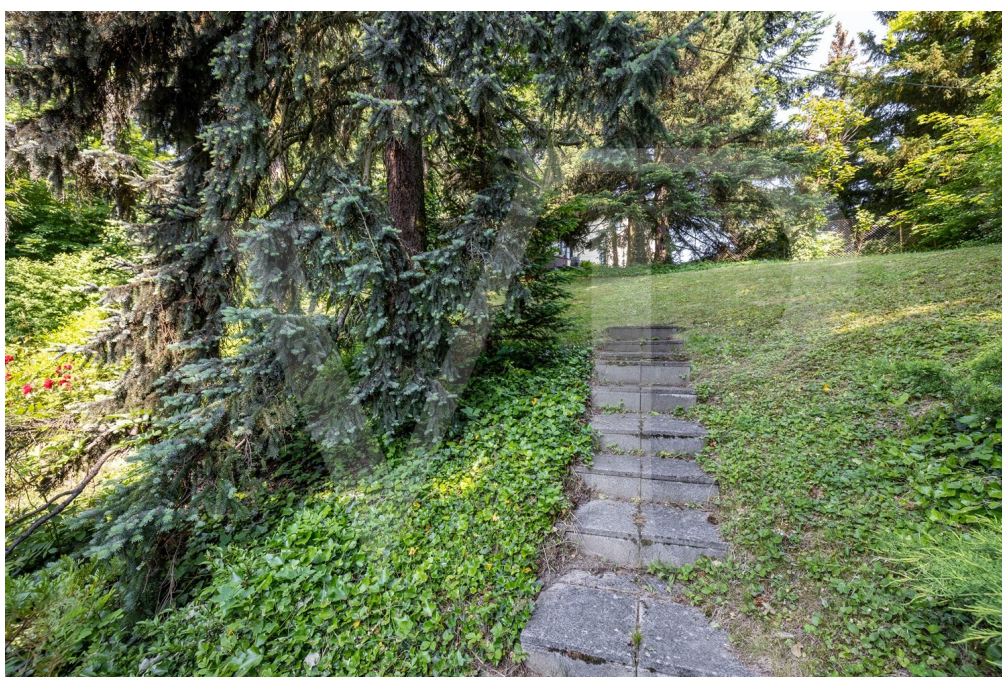
## The property





Property ID: 2023344071 - 1170 Wien

## The property





Property ID: 2023344071 - 1170 Wien

## The property





Property ID: 2023344071 - 1170 Wien

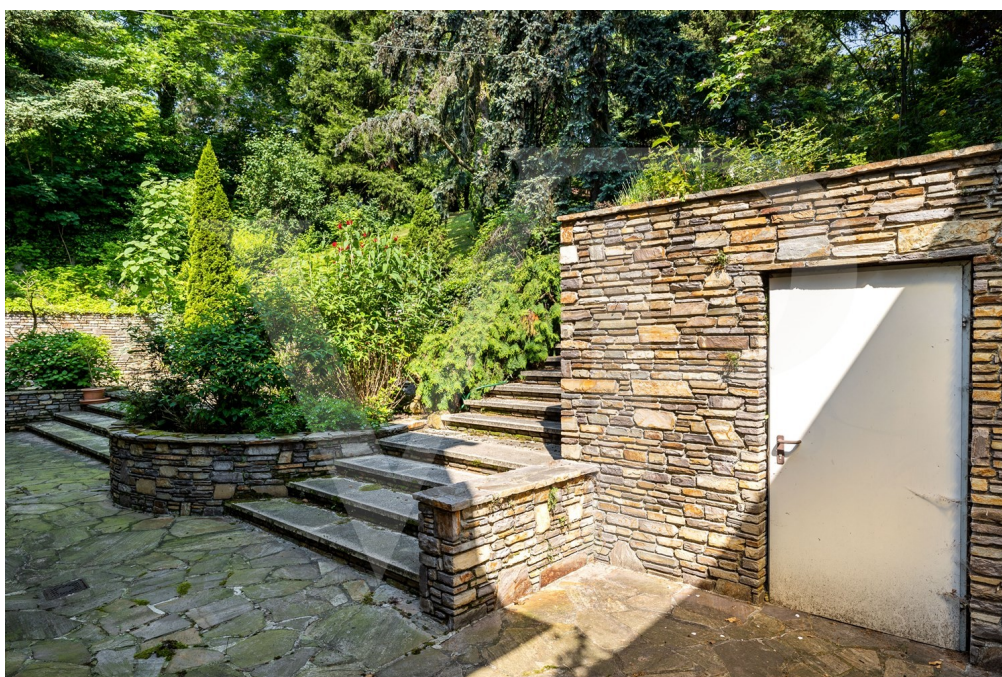
## The property





Property ID: 2023344071 - 1170 Wien

## The property





Property ID: 2023344071 - 1170 Wien

## The property





Property ID: 2023344071 - 1170 Wien

## The property





Property ID: 2023344071 - 1170 Wien

## The property





Property ID: 2023344071 - 1170 Wien

## The property





Property ID: 2023344071 - 1170 Wien

## The property



Property ID: 2023344071 - 1170 Wien

## The property





Property ID: 2023344071 - 1170 Wien

## The property



Property ID: 2023344071 - 1170 Wien

## The property





Property ID: 2023344071 - 1170 Wien

## The property



Property ID: 2023344071 - 1170 Wien

## The property





Property ID: 2023344071 - 1170 Wien

## The property





Property ID: 2023344071 - 1170 Wien

## The property





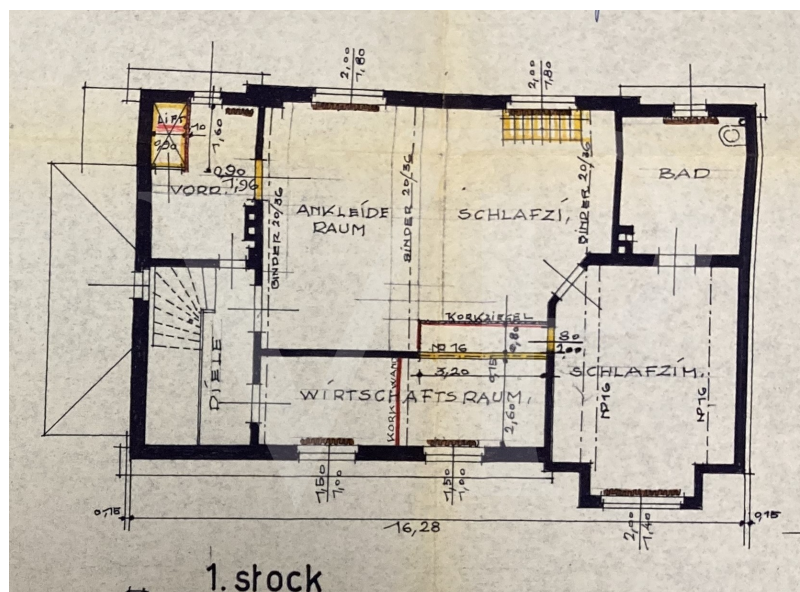
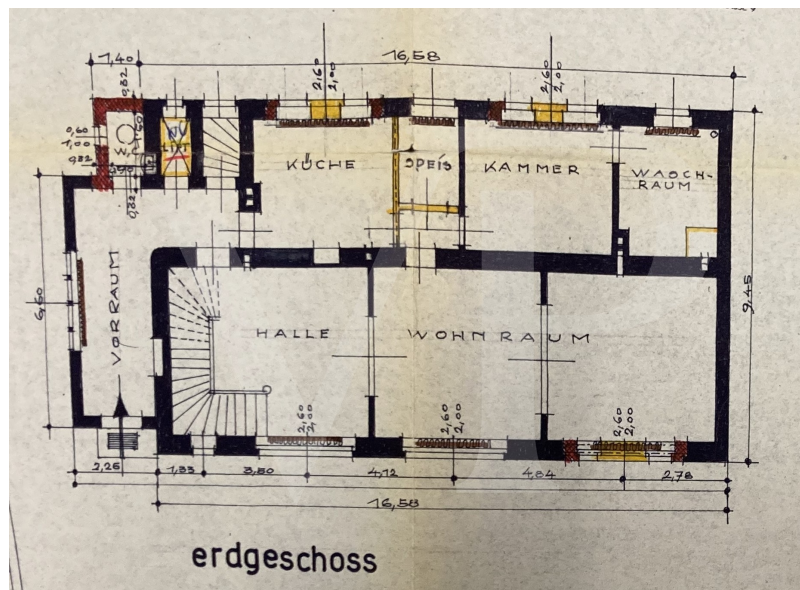
Property ID: 2023344071 - 1170 Wien

## The property

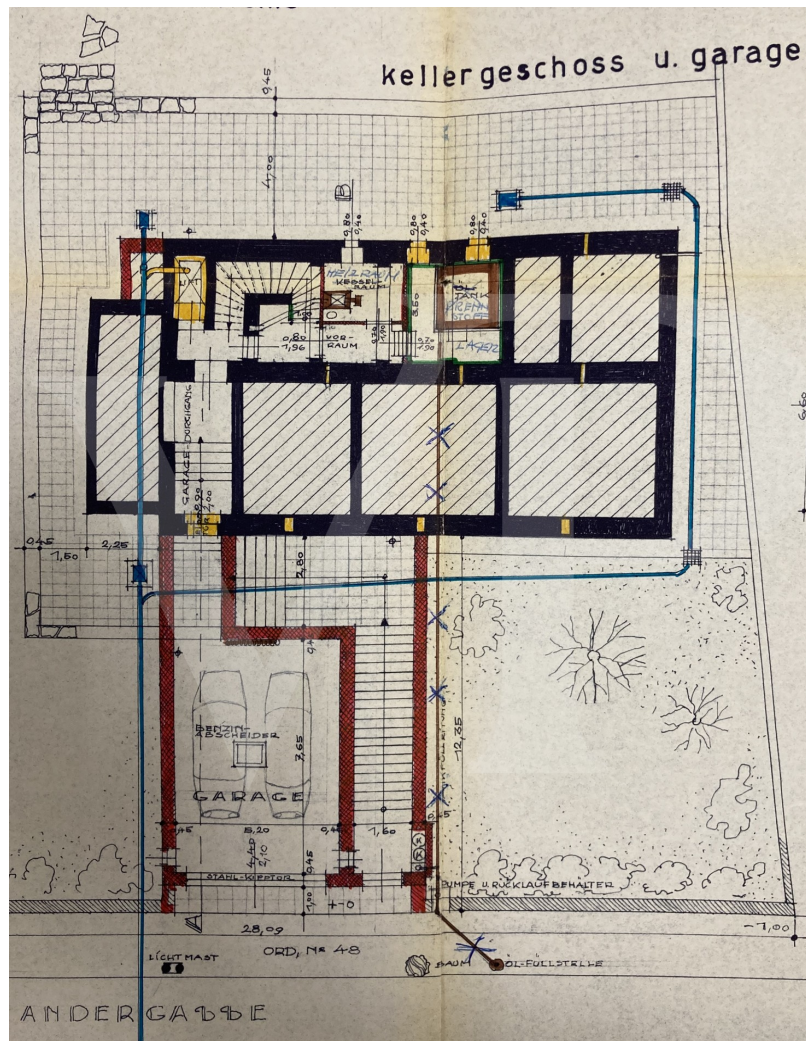


Property ID: 2023344071 - 1170 Wien

## Floor plans







Property ID: 2023344071 - 1170 Wien

## A first impression

Elegant, gediegen und eindrucksvoll steht diese Villa aus dem Jahr 1933 auf einem wunderschönen, dicht bewachsenen Grundstück mit altem Baumbestand, umgeben von anderen Villen, im Nobelviertel von Dornbach.

Ein idyllischer Vorgarten mit Treppe zur Haustür enttäuscht nicht den ersten Eindruck von außen. Ein großes Vorzimmer, vielfältigst nutzbar, entlässt einen direkt in die helle Küche mit Blick auf die Terrasse. Ein Gästezimmer mit Bad und Gäste-WC ist ebenso vom Vorzimmer erreichbar.

Rechterhand vom Vorzimmer liegt der große Wohnraum, das derzeit mit einer Glastüre in Wohn- und Essbereich unterteilt ist, jedoch jederzeit miteinander verbunden werden kann.

Von dort aus führt eine geschwungene Treppe in den ersten Stock, in dem sich die Schlafräume befinden.

Wer nicht gerne Treppen steigt, benutzt dafür den hauseigenen Lift. Drei Schlafzimmer, ein Badezimmer und ein Wirtschaftsraum bieten hier genügend Platz für eine vierköpfige Familie. Zurzeit sind die Zimmer nicht zentral begehbar – aber dies wäre durch den Bau eines Ganges leicht möglich, denn die Größen der Zimmer lassen dies zu.

Im Keller befindet sich die Ölheizung und ebenso der Zugang zur Garage, die für zwei Autos Platz bietet.

Die Lage des wunderschönen Gartens mit der großen Terrasse macht das Grundstück beinahe uneinsehbar. Die Möglichkeit an der Villa bauliche Veränderungen oder einen Pool zu errichten, ist gegeben.

Die Villa wurde bis vor einigen Wochen bewohnt!

Wenn Sie eine stilvolle Villa in Grünlage suchen, so vereinbaren Sie bitte einen Besichtigungstermin mit mir und ich führe Sie gerne durch diese schöne Immobilie!



Property ID: 2023344071 - 1170 Wien

## Details of amenities

- Villa auf 2 Ebenen mit Keller und Garage
- 6 Zimmer
- Küche extra
- Großer Garten
- Gäste WC
- Personenaufzug im Haus

Property ID: 2023344071 - 1170 Wien

## All about the location

Ein Lebensmittelgeschäft befindet sich in unmittelbarer Nähe und ist zu Fuß erreichbar.  
Die Straßenbahnlinien 2 und 10 in der Dornbacherstraße fahren zum Schottentor und die  
Buslinie 44A fährt fast bis zum Grundstück.



Property ID: 2023344071 - 1170 Wien

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Herten Immobilien GmbH

---

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna

Tel.: +43 1 532 25 50

E-Mail: [wien@von-poll.com](mailto:wien@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)