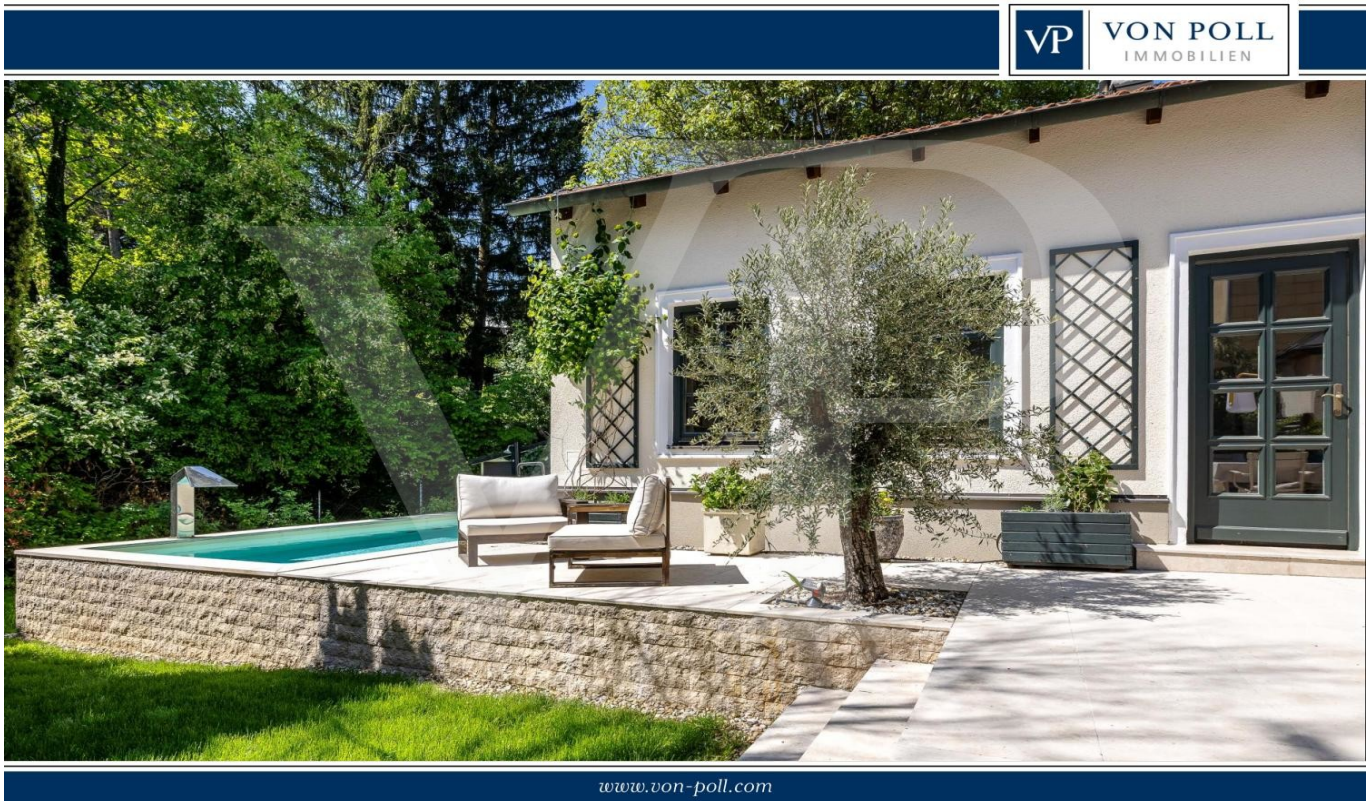
Wien, Döbling – Wien

Stilvolles Wohnen im Herzen von Döbling - Nähe American Int. School

??????? ????????: 20253441016



???? ??????: 2.485.000 EUR • ?????????: ca. 249 m² • ???????: 6 • ?????? ???: 509 m²

??????? ????????: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

?? ??? ?????

??????? ????????	20253441016
?????????	ca. 249 m²
???????	6
????????? ??? ????????	3
????????	2
???? ??????????	1860
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	2.485.000 EUR
?????????	3% zzgl. UST
????????????????? ?????	ca. 66 m²
??????	WC ??????????, ??????, ?????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

?????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	?????? ?????????? ???? / ?????
?????????? ????????????? ?????? ???	09.07.2034
???? ?????????	?????? ?????????? ???? / ?????

????????????? ?????????	BEDARF
????????? ??????????? ????????	E

??????? ????????: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

?? ???????





??????? ????????: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

?? ???????





??????? ????????: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

?? ???????





??????? ????????: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

?? ???????





??????? ????????: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

?? ???????





??????? ????????: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

?? ???????





??????? ????????: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

?? ???????





??????? ????????: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

?? ???????





??????? ????????: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

?? ???????





??????? ????????: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

?? ???????





??????? ????????: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

?? ???????





??????? ????????: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

?? ???????





??????? ????????: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

?? ???????





??????? ????????: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

?? ???????





??????? ????????: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

?? ???????





??????? ????????: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

?? ???????





??????? ????????: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

?? ???????





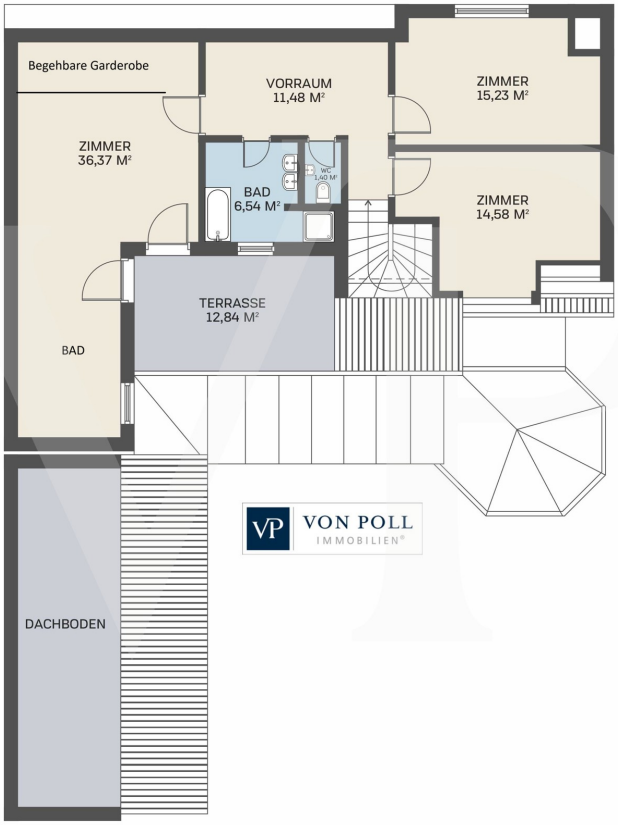
??????? ????????: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

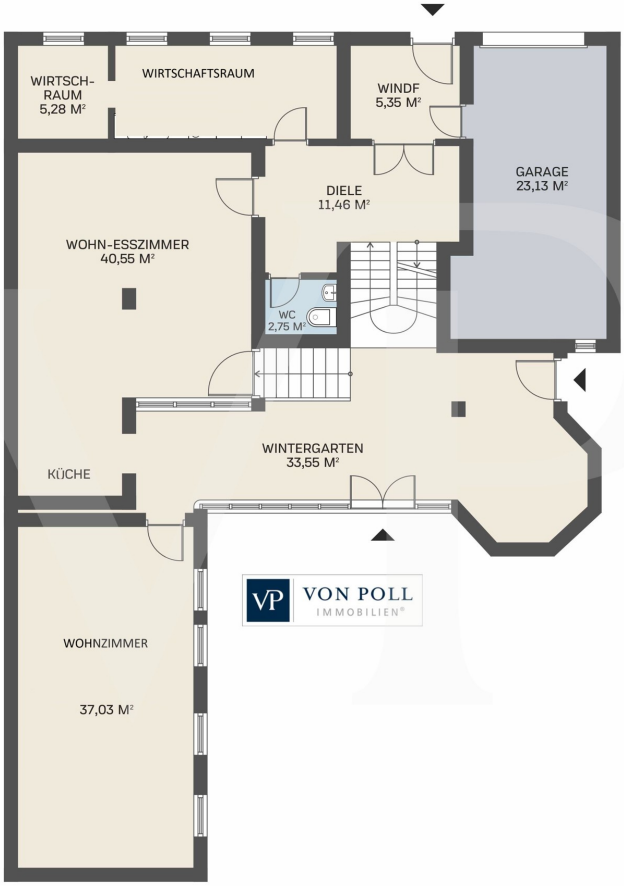
?? ???????

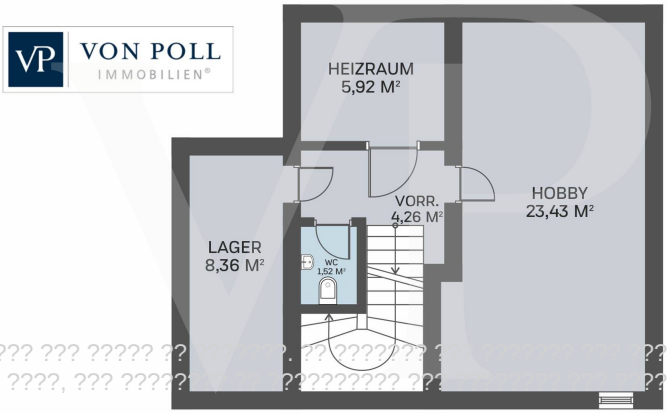


??????? ????????: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

??????




WIRTSCH-
RAUM
5,28 M²
WIRTSCHAFTSRAUM
WINDF
5,35 M²
GARAGE
23,13 M²
DIELE
11,46 M²
WOHN-ESSZIMMER
40,55 M²
WC
2,75 M²
WINTERGARTEN
33,55 M²
KÜCHE
VON POLL
IMMOBILIEN®
WOHNZIMMER
37,03 M²


VON POLL
IMMOBILIEN®
HEIZRAUM
5,92 M²
VORR.
4,26 M²
HOBBY
23,43 M²
LAGER
8,36 M²
WC
1,52 M²

??????? ????????: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

??? ????? ????????

Gediegenes Ambiente trifft modernen Wohnkomfort – Traumhaus mit Garten, Terrasse und Pool In einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens – im eleganten 19. Bezirk – erwartet Sie dieses einzigartige Einfamilienhaus, das stilvolle Gemütlichkeit mit moderner Ausstattung auf harmonische Weise vereint. Das Haus ist im Stile eines für die Umgebung charakteristischen Winzerhauses gebaut. Die Grundmauern gehen bis ca. ins Jahr 1860 zurück, wobei alles von Grund auf im Laufe der Jahre ständig modernisiert wurde. Die durchdachte Raumaufteilung über drei Ebenen, großzügige Fensterflächen und liebevoll gestaltete Außenbereiche machen diese Immobilie zu einem wahren Rückzugsort mit höchstem Wohnkomfort. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein eleganter Eingangsbereich, der sich offen zum großzügigen, lichtdurchfluteten Wohnraum hin öffnet. Dieser bildet das Herzstück des Hauses und vereint stilvoll den Essbereich mit einer modernen, hochwertig ausgestatteten Küche – ideal für geselliges Beisammensein und kulinarische Abende. Einige Stufen führen hinab in einen hellen Wintergarten, der sich perfekt als Ruhezone oder als stilvolle Leseecke eignet. Von hier aus gelangt man in den liebevoll angelegten Garten, der mit einer uneinsehbaren Terrasse, gepflegter Grünfläche und einem Outdoor-Pool mit Gegenstromanlage zum Entspannen und Genießen einlädt. Das angrenzende, großzügige Büro mit Gartenblick bietet zudem einen idealen Raum für konzentriertes Arbeiten in inspirierender Umgebung. Eine Nutzung als Wohnzimmer ist natürlich auch denkbar. Im oberen Stockwerk befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie zwei moderne Bäder. Jedes Zimmer überzeugt mit Helligkeit, angenehmer Atmosphäre und Blick ins Grüne – ein perfekter Rückzugsort für jedes Familienmitglied. Vom Master-Bedroom gelangt man auf einen Balkon Richtung Garten – ein wunderschönes Plätzchen für den Morgencafe – begleitet vom Vogelgezwitscher! Ein kleiner Arbeitsplatz ist ebenfalls auf dieser Ebene zu finden. Ein großzügiger Wirtschaftsraum im Erdgeschoss ist der einzige Raum Richtung Straße. Die Raumhöhe sorgt für ein offenes und freies Wohnfeeling – die Schrägen im ersten Stock engen die Räume auf Grund der Raumhöhe nicht ein! Der Keller ist trocken und verfügt über ein großes Platzangebot. Ein großer Raum, der aktuell als Fitness-Center genutzt wird, sowie weitere Räume für Lebensmittel und ein kleiner Weinkeller runden das Platzangebot ab. Parkettböden, eine Alarmanlage und eine Klimaanlage garantieren Komfort und Sicherheit. Energetisch ist das Haus mit Wärmepume und Photovoltaikanlage auf dem neuesten Stand. Eine Garage mit einem E-Anschluss ist vorhanden. Dieses Haus vereint stilvolles Ambiente, großzügige Architektur und moderne Lebensqualität in einer der besten Lagen Wiens. Ideal für Menschen, die Ruhe, Privatsphäre und gehobenes Wohnen in einer der schönsten Gegenden der Stadt suchen.

??????? ????????: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

????????????? ??? ???????

•Exklusive Wohnlage im noblen Döbling
•Repräsentatives Erscheinungsbild mit gepflegter Architektur
•Sonnige Terrasse mit Outdoor-Pool – uneinsehbarer Garten
•Hochwertige Materialien und stilvolle Ausstattung
•Großes Home-Office mit Gartenblick
•Ideale Raumaufteilung für Familien, Paare oder berufstätige Individualisten
•Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Nahversorgung

??????? ????????: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

??? ??? ??? ?????????

Die Liegenschaft befindet sich in Neustift am Walde, eingebettet in das gediegene Umfeld des 19. Bezirks. Döbling zählt zu den exklusivsten Wohngegenden Wiens – mit Weinbergen, Parks, exzellenten Schulen sowie schneller Anbindung an das Stadtzentrum. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, internationale Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar.

??????? ????????: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna
Tel.: +43 1 532 25 50
E-Mail: wien@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com