Wien, Döbling – Wien

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

Número da propriedade: 20253441016



PREÇO DE COMPRA: 2.485.000 EUR • **ÁREA:** ca. 249 m² • **QUARTOS:** 6 • **ÁREA DO TERRENO:** 509 m²

Número da propriedade: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Numa vista geral

Número da propriedade	20253441016
Área	ca. 249 m²
Quartos	6
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	1860
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	2.485.000 EUR
Comissão para arrendatários	3% zzgl. UST
Área útil	ca. 66 m²
Móveis	WC de hóspedes, Piscina, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Bomba de calor ar-água
Certificado Energético válido até	09.07.2034
Aquecimento	Bomba de calor ar-água

Certificado Energético	Consumo energético final
Classificação energética	E

Número da propriedade: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

O imóvel





Número da propriedade: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

O imóvel





Número da propriedade: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

O imóvel





Número da propriedade: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

O imóvel





Número da propriedade: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

O imóvel





Número da propriedade: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

O imóvel





Número da propriedade: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

O imóvel





Número da propriedade: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

O imóvel





Número da propriedade: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

O imóvel





Número da propriedade: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

O imóvel





Número da propriedade: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

O imóvel





Número da propriedade: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

O imóvel





Número da propriedade: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

O imóvel





Número da propriedade: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

O imóvel





Número da propriedade: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

O imóvel





Número da propriedade: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

O imóvel





Número da propriedade: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

O imóvel





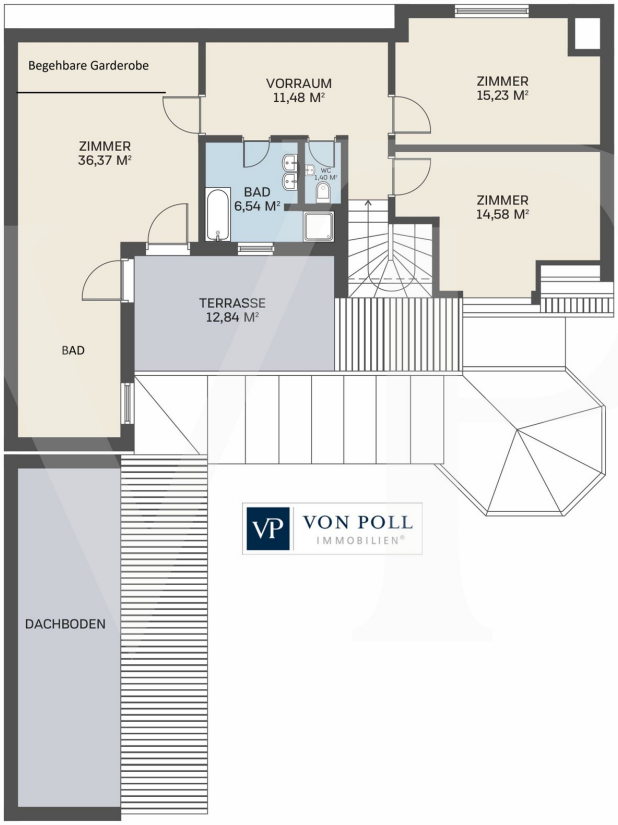
Número da propriedade: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

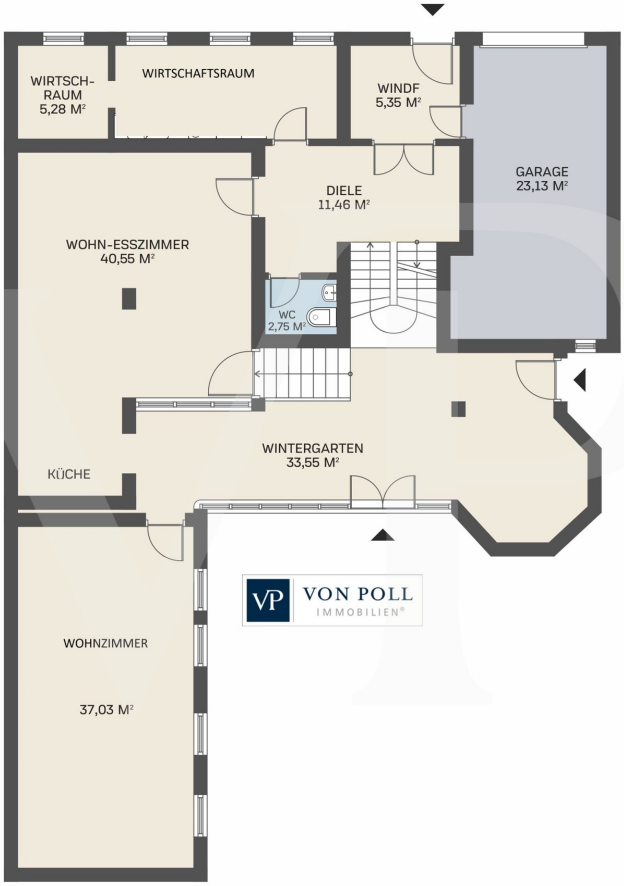
O imóvel

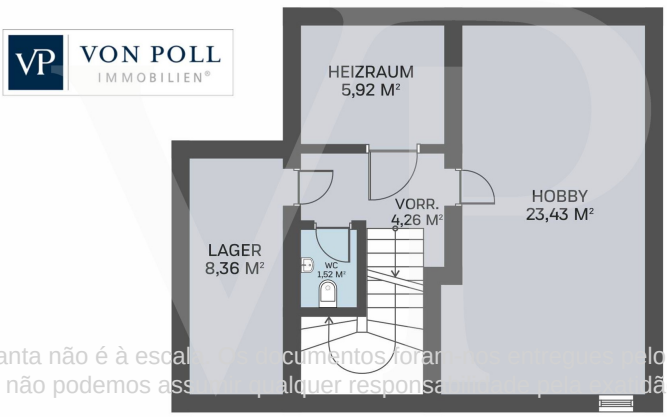


Número da propriedade: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Detalhes do equipamento

•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

Número da propriedade: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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