

1190 Wien | Haus | Objektnummer: 714

Exklusive Villa mit Pool in Döbling – Wohnen mit Panoramablick



KI-bearbeitet



Ihr Ansprechpartner

Baris Basaran

+43 1 382 00 24

+43 699 15 22 46 35

basaran@barleys.at

barleys.at



Barley's GmbH
Real Estate & Relocation
Trattnerhof 2/308-312
1010 Wien

T +43 1 382 0024
F +43 1 382 0024 - 11
E office@barleys.at
W barleys.at

UID ATU 74437246 · FN: 513150H
ERSTE BANK D. ÖSTERR. SPARKASSE AG
IBAN AT36 2011 1840 8967 5100
BIC GIBAATWWXXX

Exklusive Villa mit Pool in Döbling – Wohnen mit Panoramablick



Lage

Neustift am Walde

Beschreibung

Diese außergewöhnliche Villa verbindet modernes Design mit naturnaher Ruhe und bietet einen unvergleichlichen Blick über die Weinberge von Salmannsdorf bis hin zum Wienerwald. Auf vier Ebenen, bequem erschlossen durch einen Lift, entsteht ein großzügiges Wohnkonzept.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss: Ein heller Wohnbereich von rund 59 m² mit angrenzender Küche und Zugang zu zwei Balkonen mit Grünblick. Ergänzt durch Gäste-WC und Abstellraum. Großzügige Garage für 2 Stellplätze.

Dachgeschoss: Ein großzügiges Hauptschlafzimmer mit Bad/WC sowie ein weiteres Zimmer und ein Flachdach mit ca. 39,19 m². Highlight ist die ca. 56 m² große Dachterrasse mit Rundumblick über Stadt und Natur

Kellergeschosse:

- **Erstes Kellergeschoss:** Zwei Zimmer, ein Abstellraum und ein 43 m² Zimmer mit Bad/WC.
- **Zweites Kellergeschoss:** Technikraum, Zimmer, großzügiges Bad/WC, Sauna, Wellnessdusche sowie großes Zimmer mit direktem Zugang zum Garten.

Ausstattung:

- Großflächige Fenster mit Panoramablick
- Drei Balkone & zwei Terrassen



- Lift über alle Etagen
- Sauna & Wellnessbereich
- Hochwertige Materialien und Parkettböden
- Erdwärme & moderne Photovoltaikanlage
- Klimaanlage

Es wird für den neuen Käufer noch ein **Pool** mit den Maßen ca. 8 x 3 im Garten errichtet.

Lage und Infrastruktur:

Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke und Ärzte sind in Neustift am Walde schnell erreichbar. Kindergärten und Schulen wie die VS-Celtesgasse oder die renommierte A.I.S. American International School befinden sich in der Nähe. Weiterführende Schulen sind bequem mit der Buslinie 35A erreichbar.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Hr. Baris Basaran
tel: +43 699 1522 4635

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.



Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca. 499 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 383 m ²	Beziehbar:	ab sofort
Terrassenfläche:	ca. 62,13 m ²	Möbiliar:	Küche, Bad
Balkonfläche:	ca. 23,2 m ²	Heizung:	Fußbodenheizung
Garagenfläche:	ca. 33 m ²		
Zimmer:	8	Lagebewertung:	sehr gut
Bäder:	3	Lärmpegel:	absolute Ruhelage
WCs:	4	Bauart:	Neubau
Abstellräume:	2	Zustand:	gepflegt
Gärten:	1		
Terrassen:	2	Energieausweis	
Balkone:	3	HWB:	B 38,41 kWh/m ² a
Garagen:	2	fGEE:	B 0,91

Ausstattung

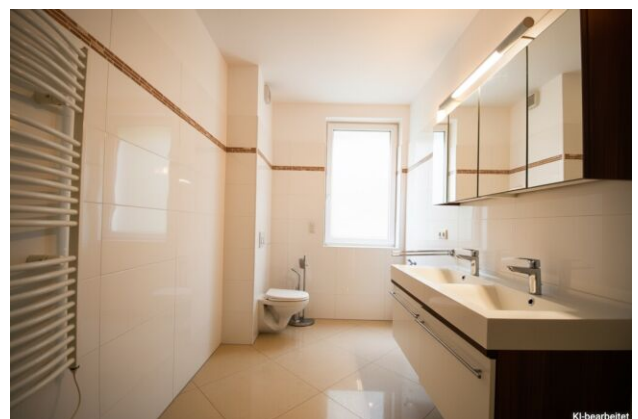
Boden:	Fliesen, Parkett	Ausblick:	Fernblick
Fahrradstuhl:	Personenaufzug	Elektrik:	Photovoltaik Anlage
Befeuerung:	Erdwärme	Stellplatzart:	Garage
Belüftung:	Klimaanlage	Extras:	Abstellraum

Preisinformationen

Kaufpreis:	2.980.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %



Weitere Fotos

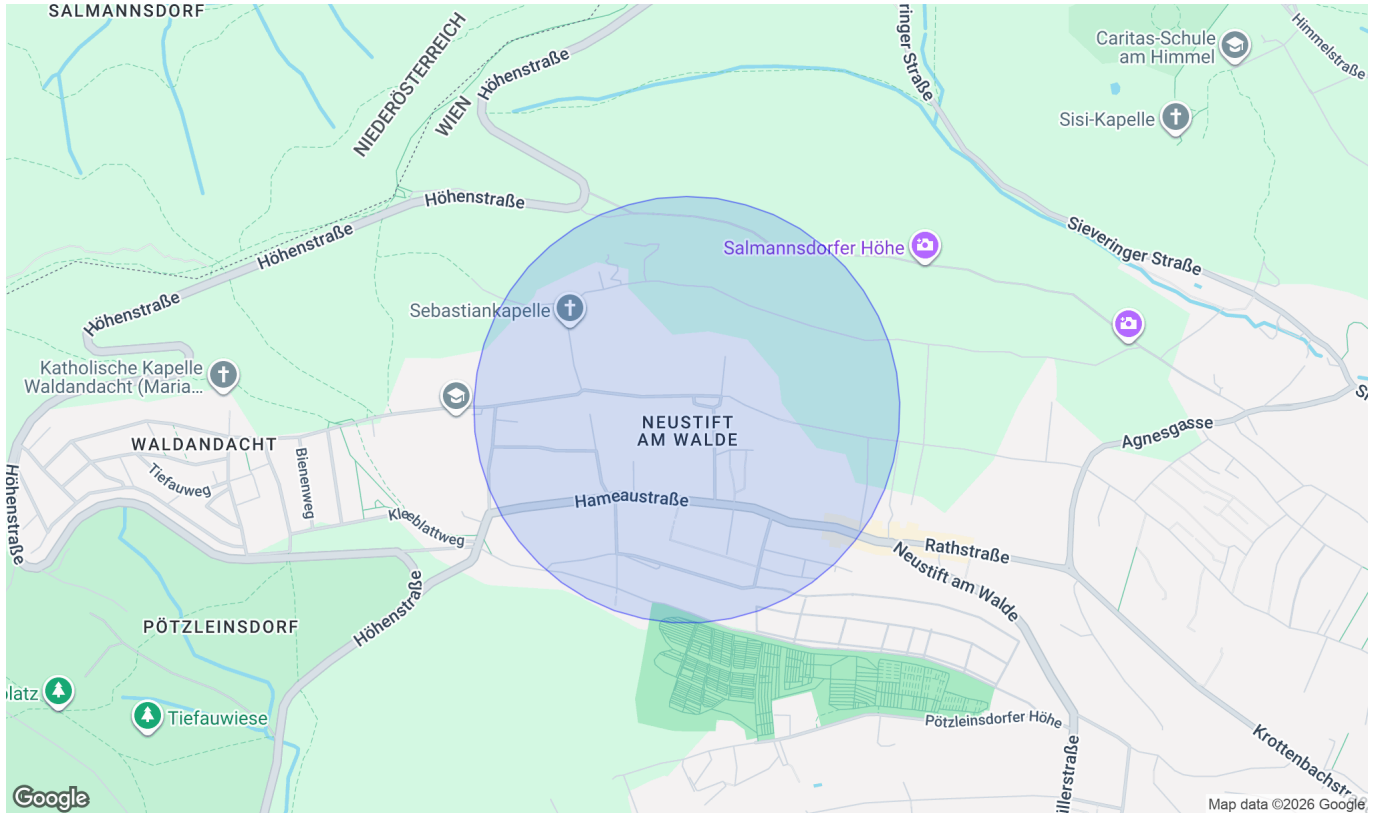






Lage

1190 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	1.000 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	3.000 m
Krankenhaus	2.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	1.500 m
Einkaufszentrum	3.500 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	3.500 m
Straßenbahn	2.000 m
Bahnhof	3.500 m
Autobahnanschluss	5.500 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	3.500 m
Höhere Schule	3.500 m

Sonstige

Geldautomat	2.500 m
Bank	2.500 m
Post	1.000 m
Polizei	3.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

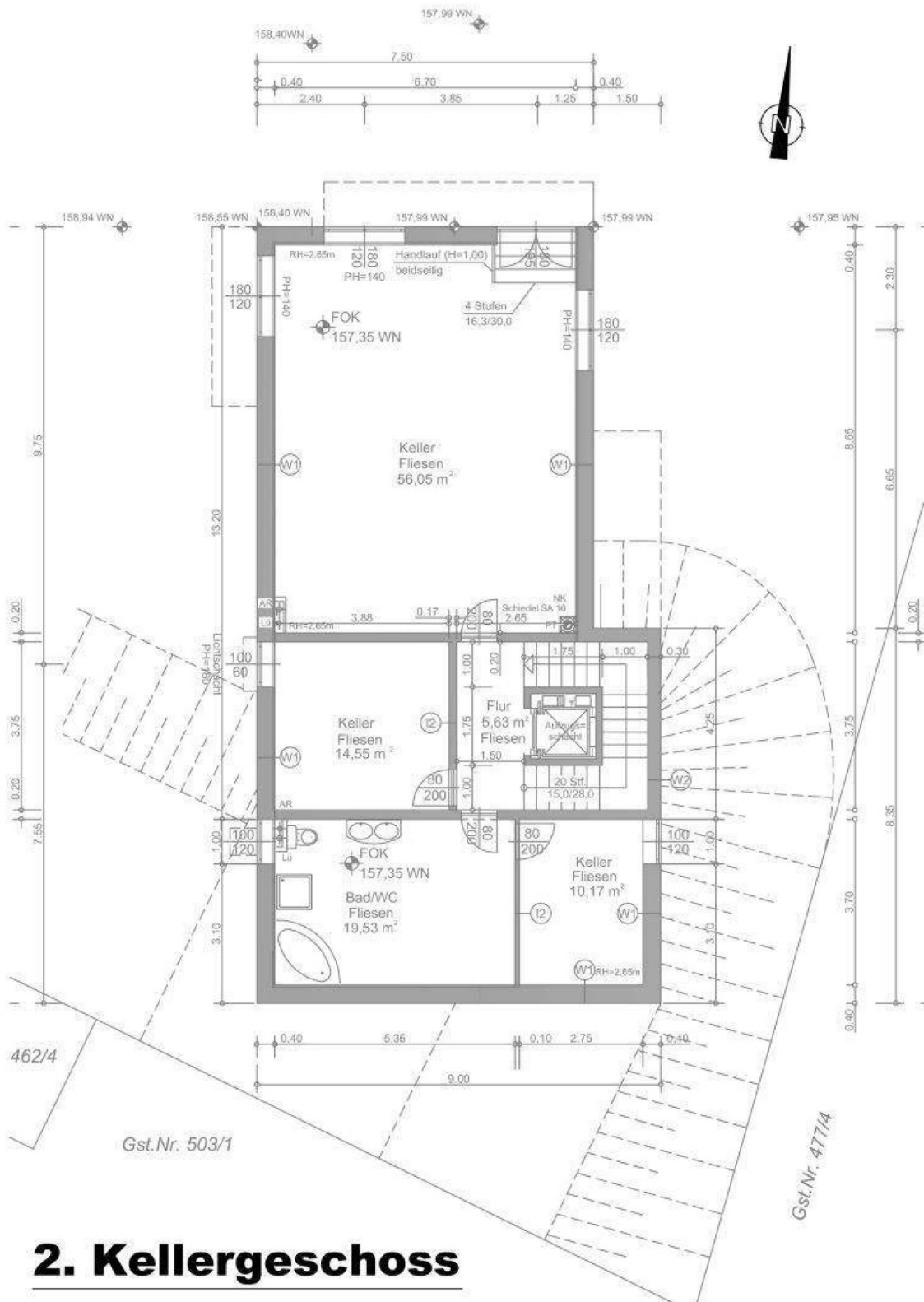


Barley's GmbH
Real Estate & Relocation
 Trattnerhof 2/308-312
 1010 Wien

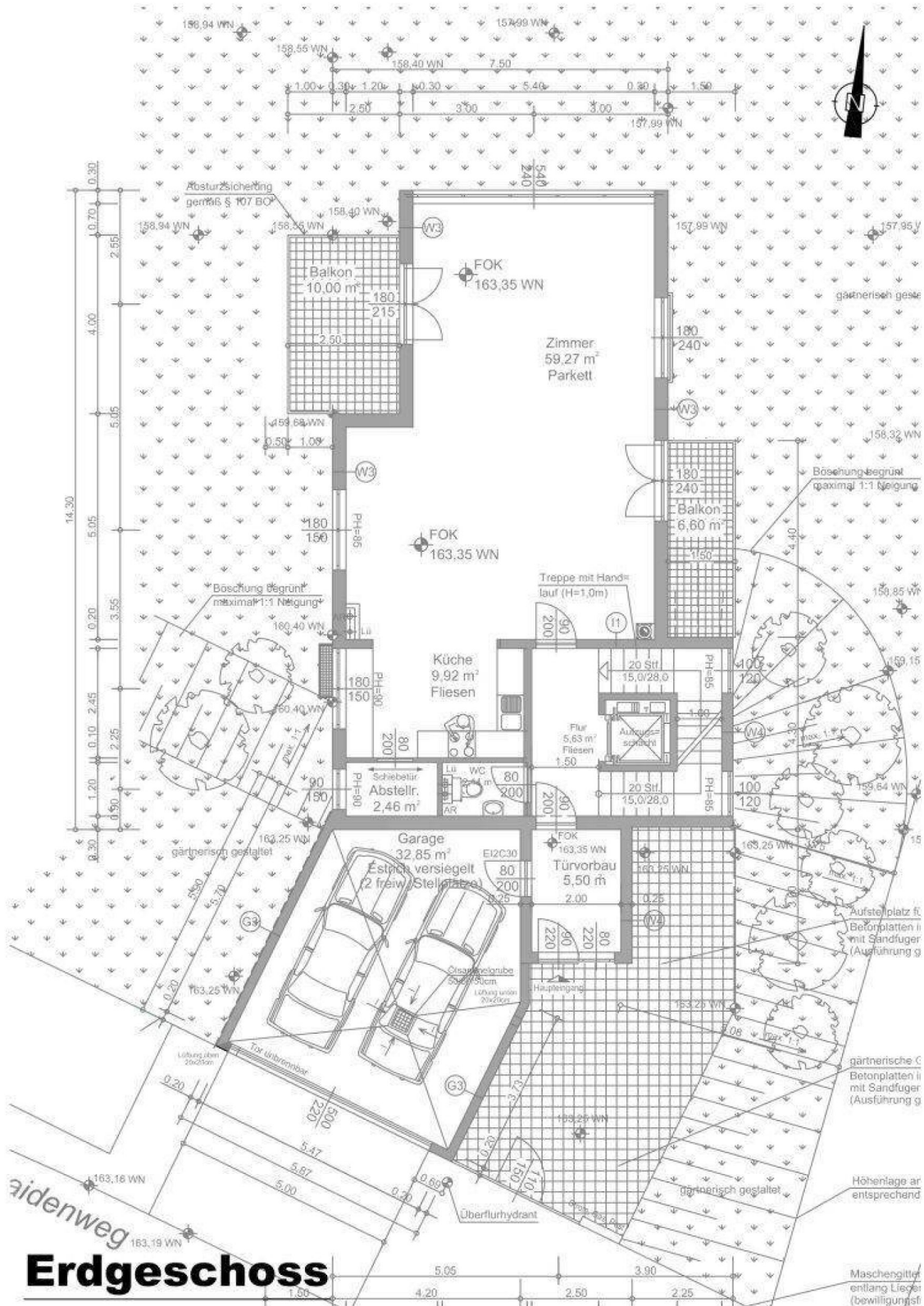
T +43 1 382 0024
 F +43 1 382 0024 - 11
 E office@barleys.at
 W barleys.at

UID ATU 74437246 · FN: 513150H
 ERSTE BANK D. ÖSTERR. SPARKASSE AG
 IBAN AT36 2011 1840 8967 5100
 BIC GIBAATWWXXX

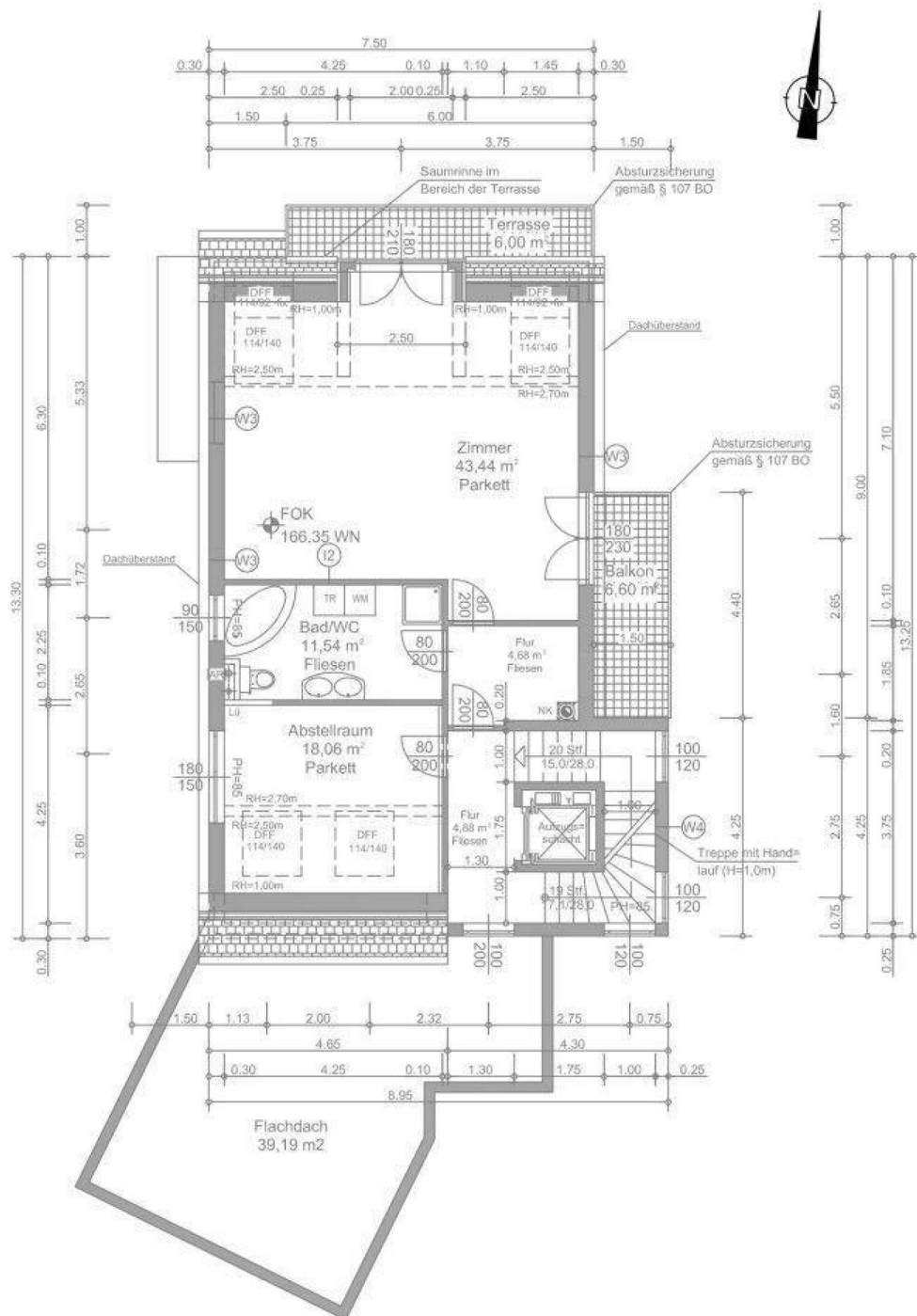
Plan



Plan



Plan



Dachgeschoss



Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass bei Mietvertragsabschluss oder Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes folgende Vermittlungsprovision anfallen: Bei Miete: 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. oder Bei Ankauf: 3% Vermittlungshonorar zzgl. 20% MwSt. (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hin. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

