1190 Wien | Haus | Objektnummer: 739

Exklusive Villa mit Pool in Döbling – Wohnen mit Panoramablick

Ihr Ansprechpartner
Baris Basaran
+43 1 382 00 24
+43 699 15 22 46 35
basaran@barleys.at
barleys.at

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

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

- 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 Infrastrukur:

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 m²
Wohnfläche:	ca. 383 m²
Terrassenfläche:	ca. 62,13 m²
Balkonfläche:	ca. 23,2 m²
Garagenfläche:	ca. 33 m²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WCs:	4
Abstellräume:	2
Gärten:	1
Terrassen:	2
Balkone:	3
Garagen:	2

Nutzungsart:	Wohnen
Beziehbar:	ab sofort
Mobiliar:	Küche, Bad
Heizung:	Fußbodenheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Lärmpegel:	absolute Ruhelage
Bauart:	Neubau
Zustand:	gepflegt
Baujahr:	2012
Energieausweis:	
HWB:	B 38,41 kWh/m²a
fGEE:	B 0,91

Ausstattung

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

Preisinformationen

Kaufpreis:	2.980.000,00 €
Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Provision:	107.280,00 € inkl. 20% USt.

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

Weitere Fotos

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

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

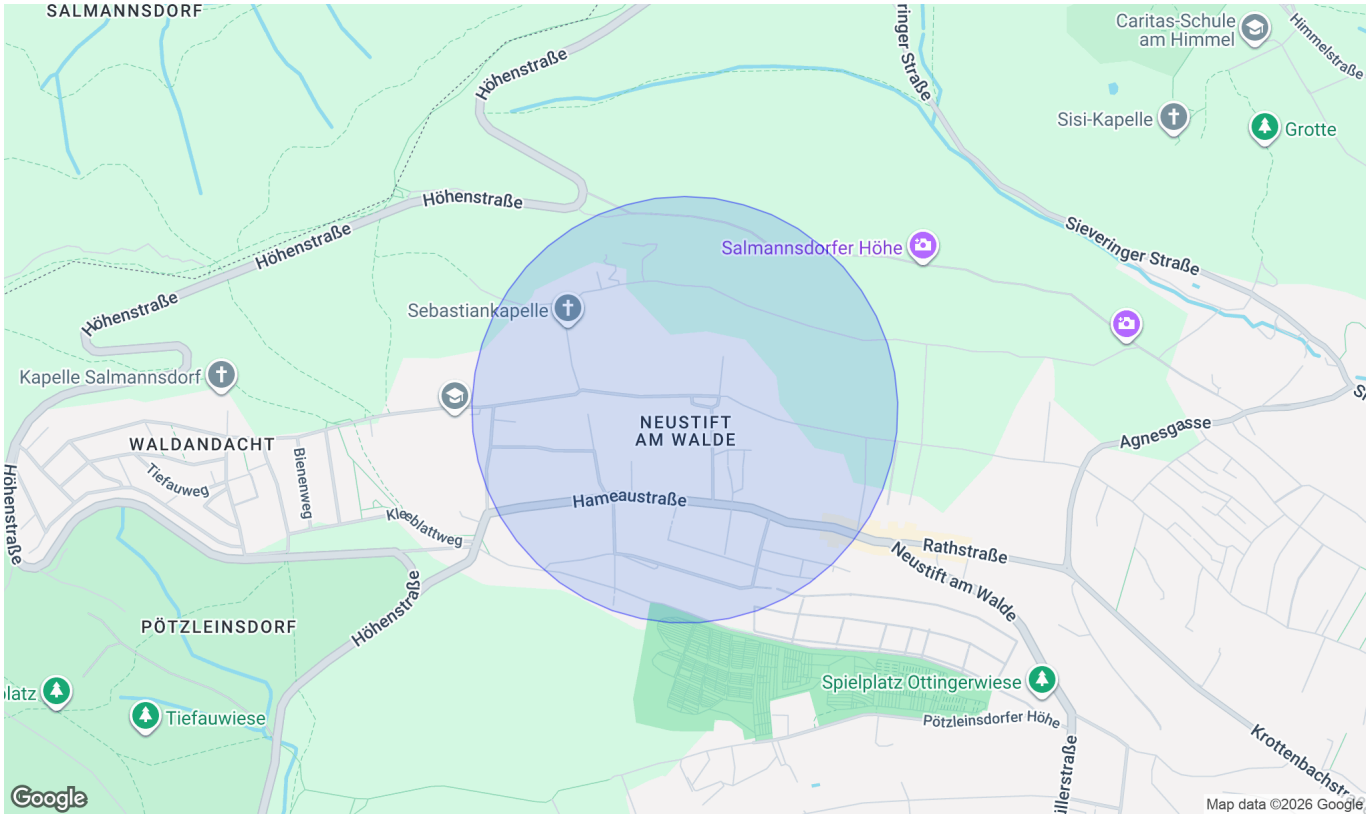
Barley's GmbH
Real Estate & Relocation
Trattnerhof 2/308-312
1010 Wien

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

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

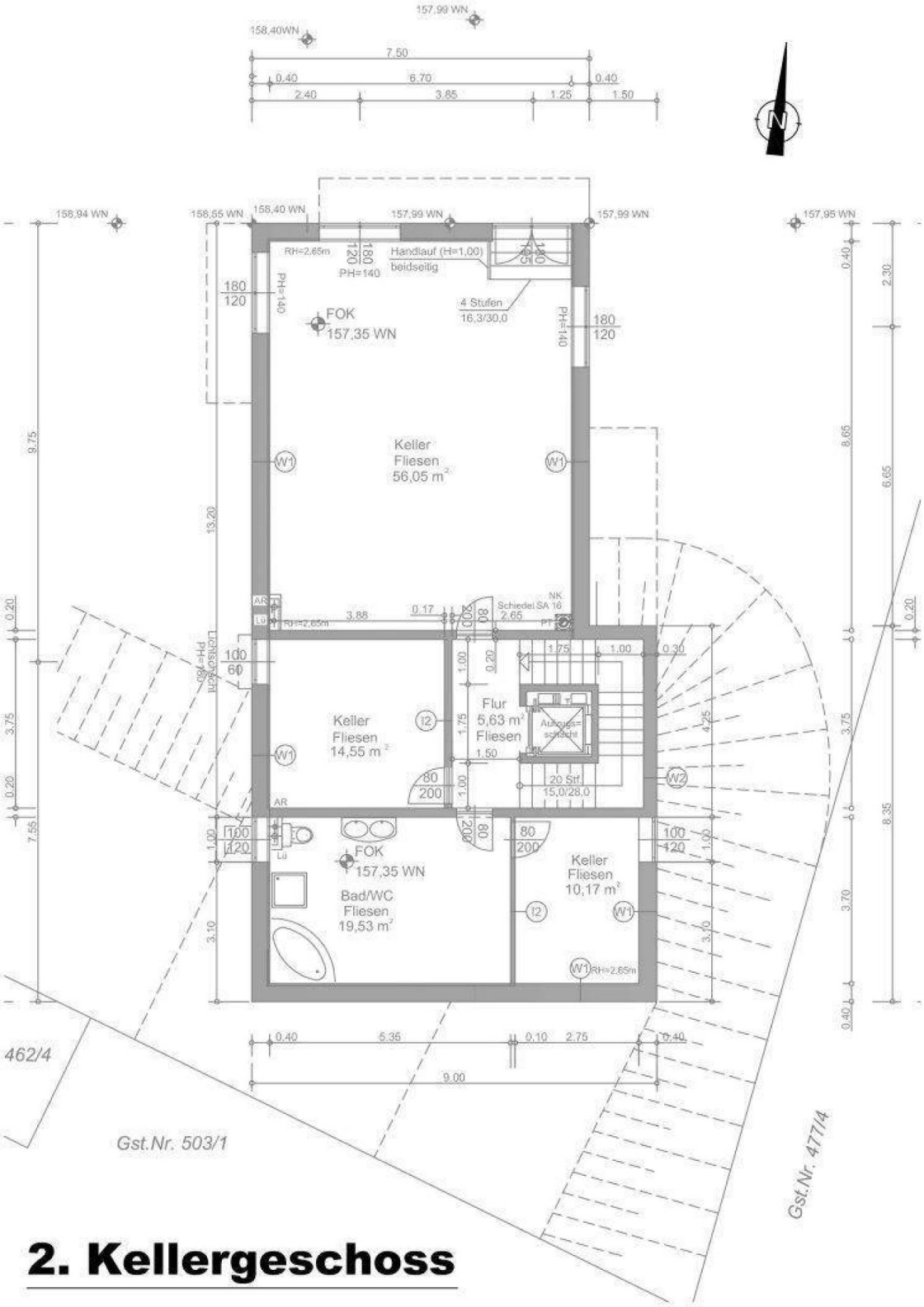
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

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



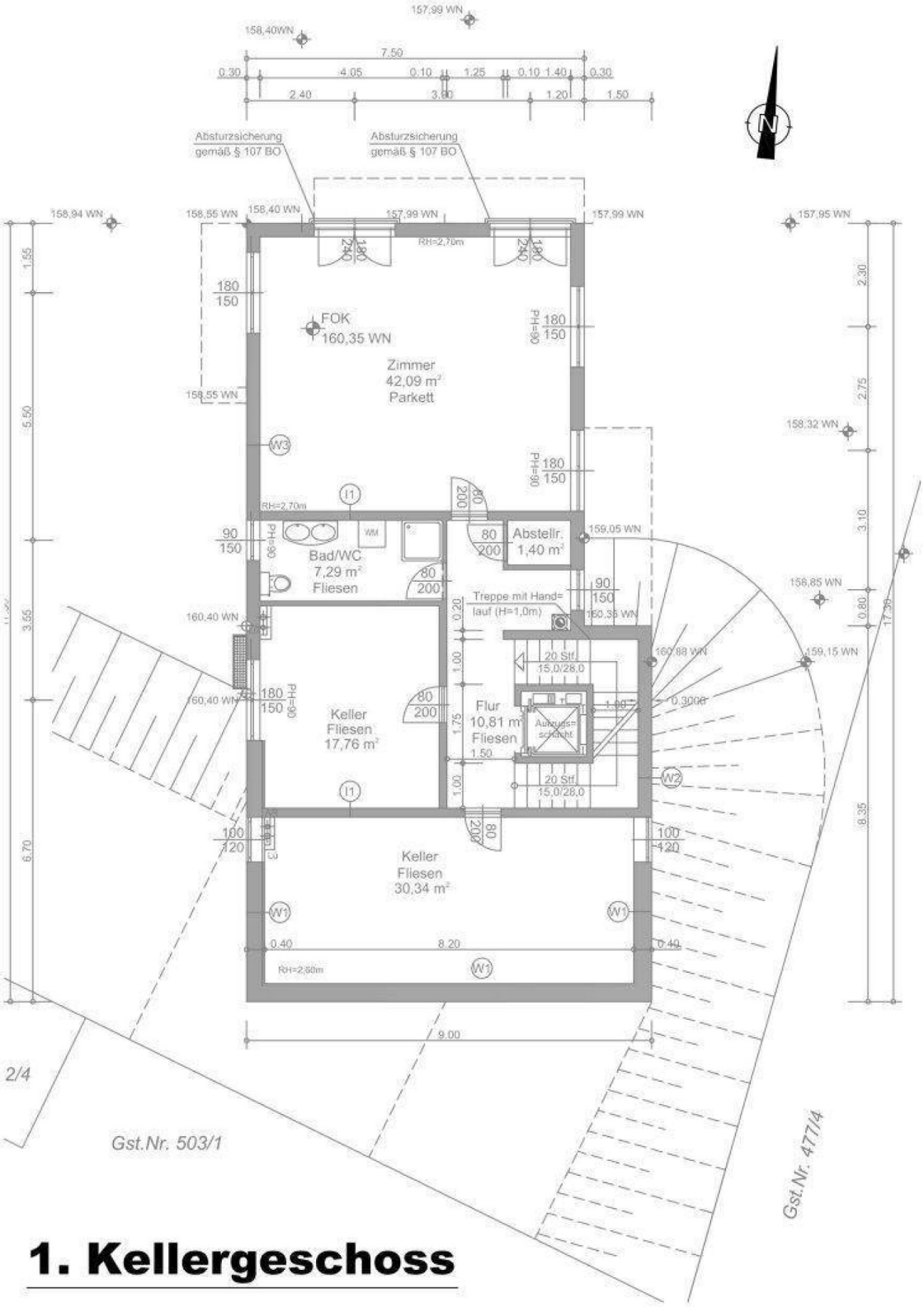
2. Kellergeschoss

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



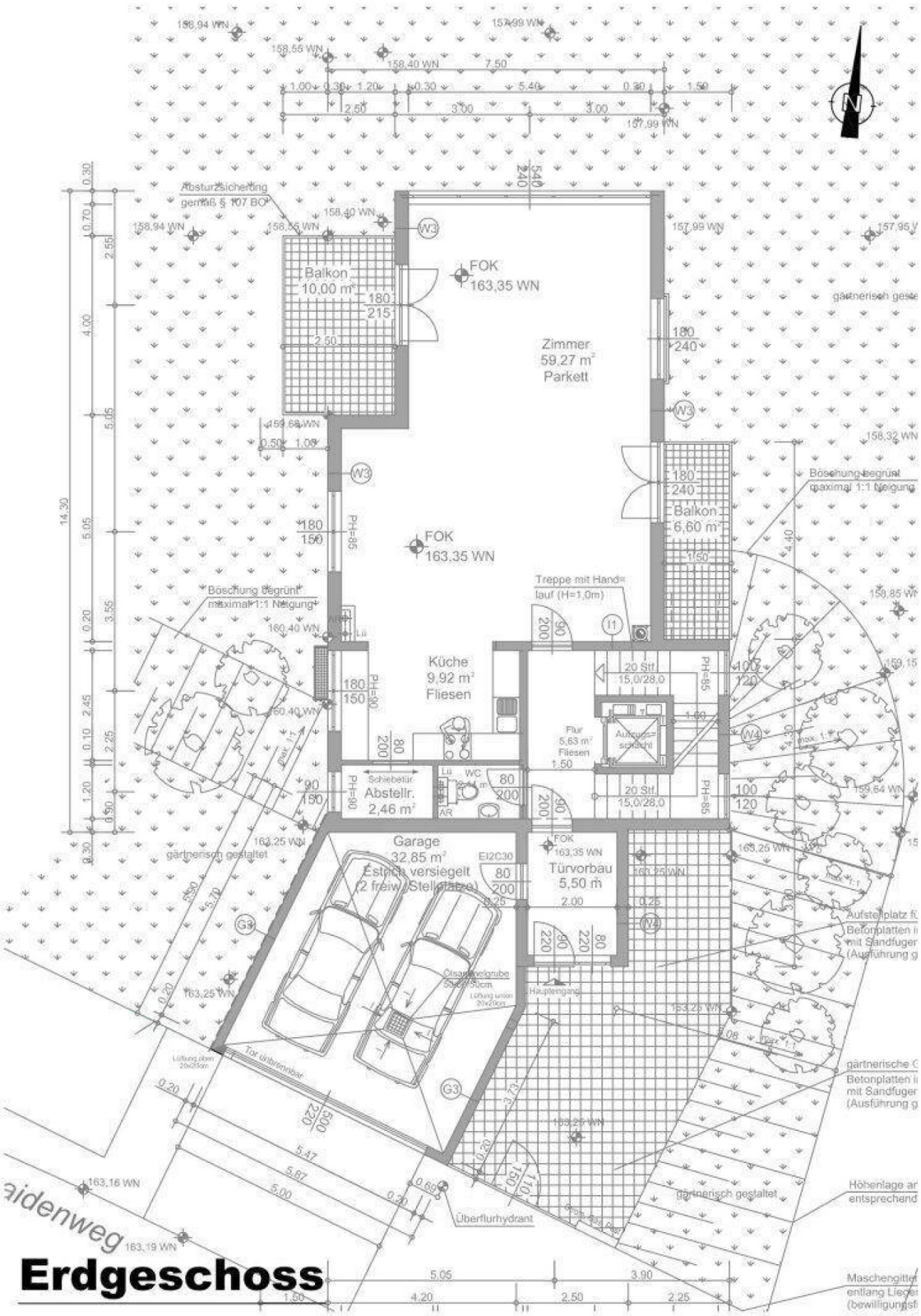
1. Kellergeschoss

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

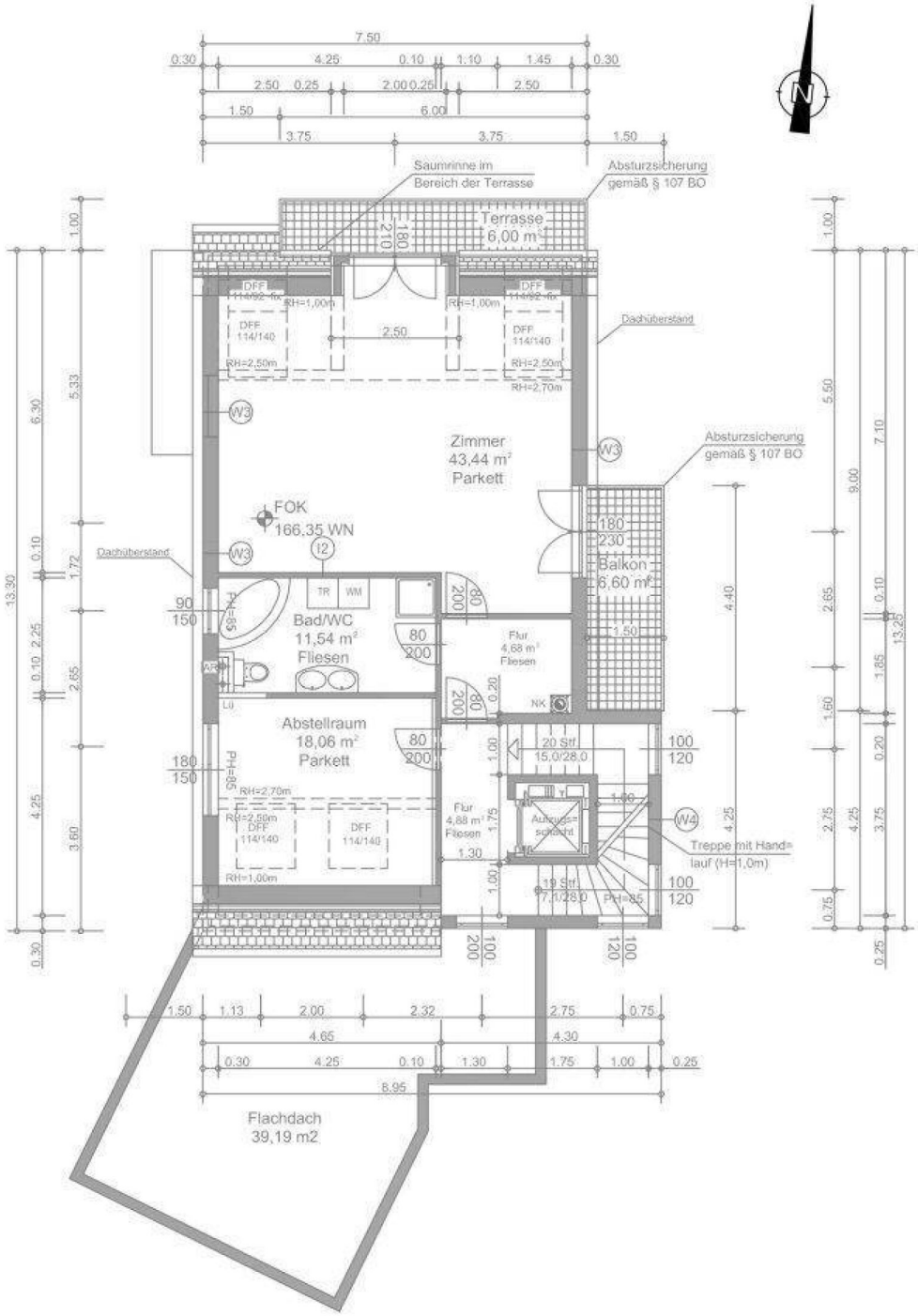


Barley's GmbH
Real Estate & Relocation
Trattnerhof 2/308-312
1010 Wien

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



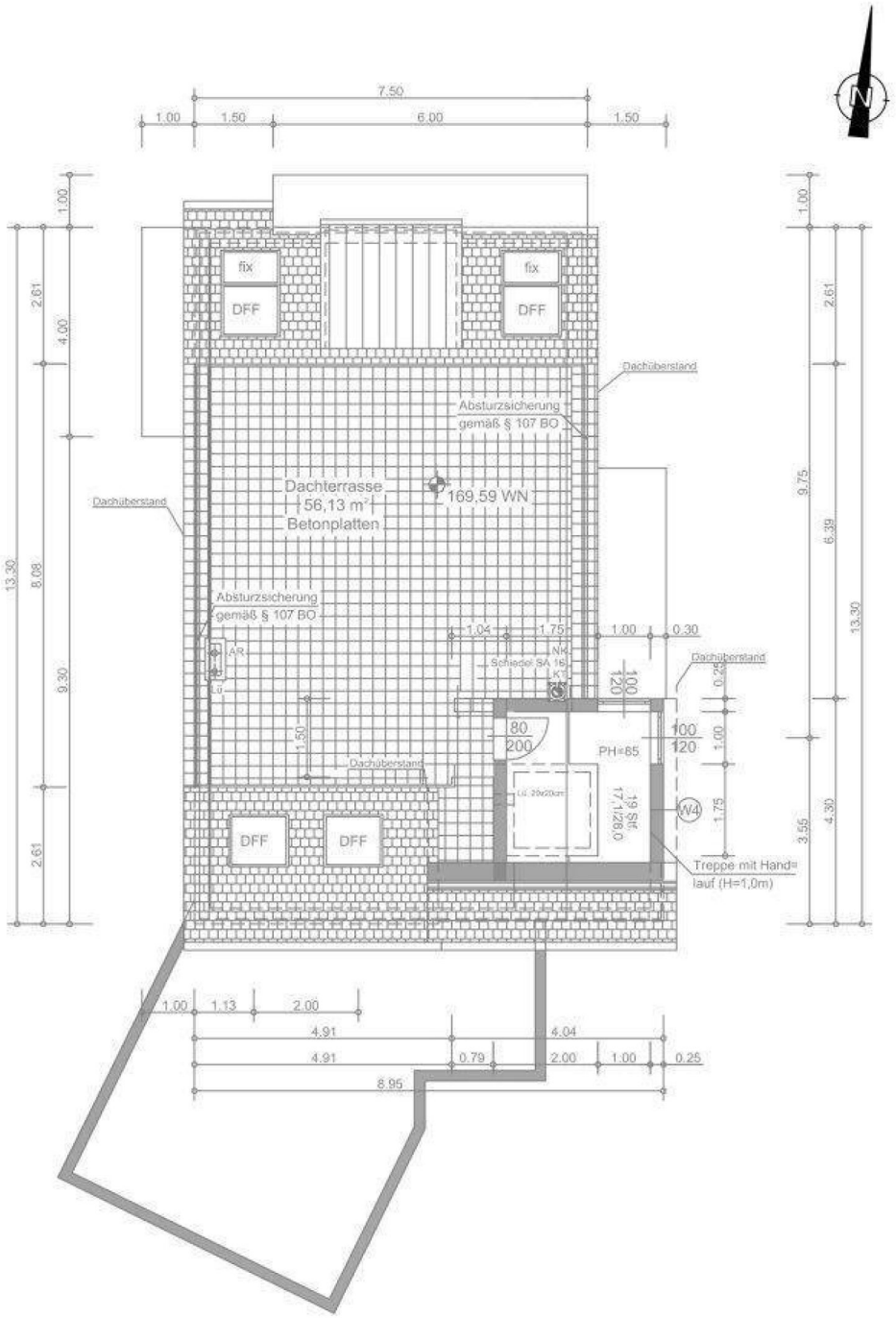
Dachgeschoss

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



Dachterrasse

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

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.

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