

Wien, Döbling – Wien

Stilvolle Villa mit idyllischen Garten in Neustift am Walde

Número de propiedad: 2023344110



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 3.450.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 304 m² • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 738 m²

Número de propiedad: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

De un vistazo

Número de propiedad	2023344110
Superficie habitable	ca. 304 m²
Habitaciones	7
Dormitorios	5
Baños	3
Año de construcción	2007
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	3.450.000 EUR
Comisión	3% plus UST
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2007
Certificado energético válido hasta	13.06.2034		
Fuente de energía	Gas		
Información energética	En trámite		

Número de propiedad: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

La propiedad



Número de propiedad: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

La propiedad



Número de propiedad: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

La propiedad



Número de propiedad: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

La propiedad



Número de propiedad: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

La propiedad



Número de propiedad: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

La propiedad



Número de propiedad: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

La propiedad



Número de propiedad: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

La propiedad



Número de propiedad: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

La propiedad



Número de propiedad: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

La propiedad



Número de propiedad: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

La propiedad



Número de propiedad: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

La propiedad



Número de propiedad: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

La propiedad



Número de propiedad: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

La propiedad



Número de propiedad: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

La propiedad



Número de propiedad: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

La propiedad



Número de propiedad: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

La propiedad



Número de propiedad: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

La propiedad



Número de propiedad: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

La propiedad



Número de propiedad: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

La propiedad



Número de propiedad: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

La propiedad



Número de propiedad: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

La propiedad



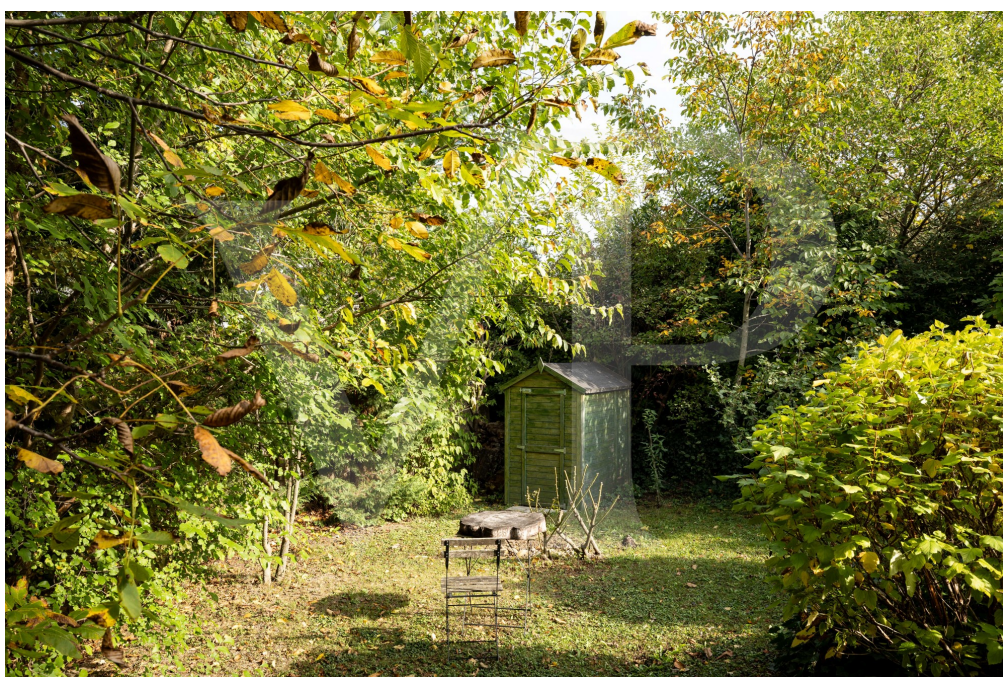
Número de propiedad: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

La propiedad



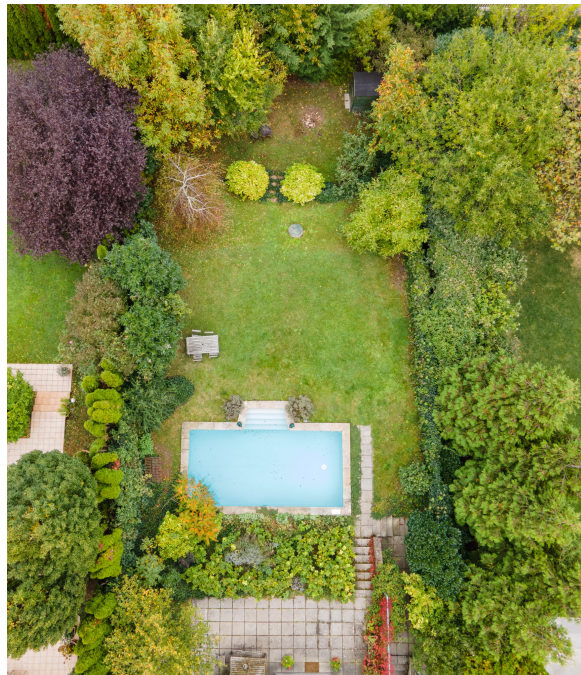
Número de propiedad: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

La propiedad



Número de propiedad: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

La propiedad



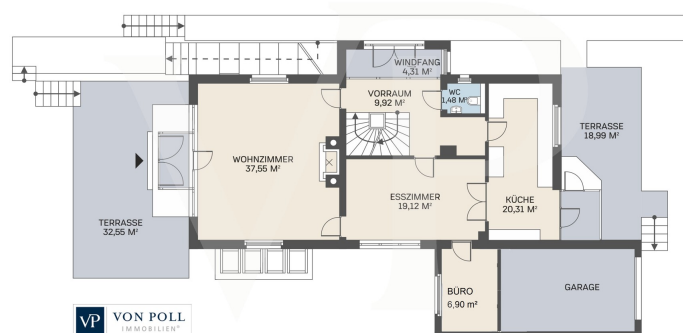
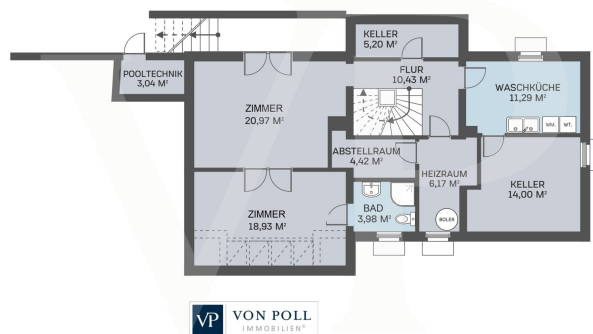
Número de propiedad: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

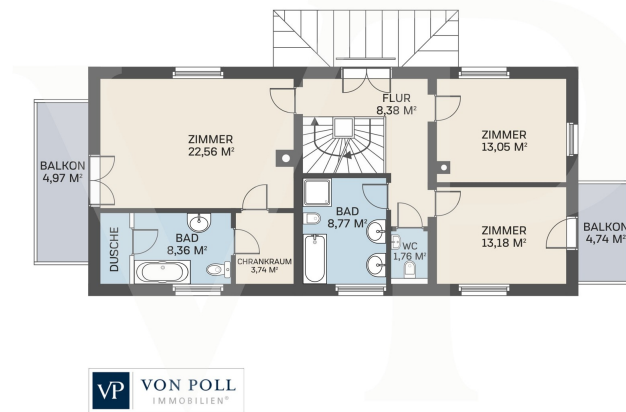
La propiedad



Número de propiedad: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Una primera impresión

Träumen Sie von einer Villa in Bestlage? Im ruhigen Teil von Neustift am Walde? Dann werden Sie hier fündig. Die aktuellen Eigentümer haben mit viel Gespür und Geschmack einen Wohnraum erschaffen, der Wohlgefühl und Funktionalität perfekt vereint. Die Villa liegt im Grünen, in vollkommener Ruhelage mit Blick auf die Weinberge. Für ein Auto gibt es natürlich eine Garage. Vom Eingangsbereich, in dem sich auch ein Gäste-WC befindet, geht es rechterhand in das geräumige Wohnzimmer, das durch einen offenen Kamin zusätzliche Behaglichkeit vermittelt. Wunderschön ist der Blick von hier aus in den Garten. Direkt vom Wohnzimmer gelangt man auf die gut nutzbare Terrasse und von dort weiter in den Garten. Ein Esszimmer bietet reichlich Platz, auch für größere Gesellschaften, und liegt ideal zwischen Wohnzimmer und Küche. Die moderne, helle und hochwertige Küche verfügt über alle notwendigen, elektrischen Küchengeräte – und einen eigenen Essplatz. Die südseitige Terrasse grenzt unmittelbar an die Küche und ist auch von dieser aus begehbar. Das vorhandene Arbeitszimmer liegt ebenfalls im Erdgeschoss. Im Obergeschoss gelangt man sternförmig in drei Schlafzimmer. Der master-bedroom mit eigenem Schrankraum und einem Bad mit Badewanne, Walk-in Dusche und WC sowie eigenem Balkon, sowie zwei weitere Schlafräume, von denen einer ebenfalls einen Balkon sein Eigen nennt. Ein zweites Bad mit Badewanne und Dusche und ein extra WC sind vorhanden. Im Untergeschoss gibt es einen zusätzlichen Wohnbereich mit zwei Zimmern. Beide verfügen über Tageslicht und ein Raum bietet zusätzlich einen Ausgang in den seitlichen Garten. Ein Bad mit Dusche und WC sorgt auch auf dieser Ebene für Komfort. Eine Waschküche, der Heizraum mit Gastherme, weitere Kellerräume und die Pooltechnik sind hier ebenfalls situiert. Der ein wenig im englischen Stil anmutende, gepflegte Garten ist kaum einsehbar und bietet genügend Platz für Spiel, Spaß und erholsame Stunden. Der Außenpool fügt sich harmonisch in den Garten und im unteren Bereich des Gartens findet man ein wirklich idyllisches Plätzchen. Am unteren Teil des Grundstückes ist eine weitere Bebauung mit einer gesamten Wohnfläche von 240 m², aufgeteilt auf drei Ebenen, möglich. Dieser Teil des Grundstückes wäre theoretisch abtrennbar und getrennt zu verkaufen. Bauweise: Ziegelbau massiv In Summe eine wunderschöne Liegenschaft in unmittelbarer Nähe von Neustift am Walde.

Número de propiedad: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Detalles de los servicios

- 3 Ebenen
- 7 Zimmer, 1 Kabinett
- Küche in einem Extra Raum
- 3 Bäder
- Garage
- Outdoor-Pool
- Garten
- Gasheizung
- Fußbodenheizung

Número de propiedad: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Todo sobre la ubicación

Infrastruktur in Form von Einkaufsmöglichkeiten, einem Ärztezentrum und vielen Heurigen. Die Buslinie 35A, die in Richtung Billrothstrasse fährt (U4, U6, S-Bahn), ist in 5 Minuten zu Fuß erreichbar. Weitere Verkehrsanbindungen, wie die Straßenbahnlinie 38 und 39 Richtung Schottentor, sind gut erreichbar. Die amerikanische Schule ist in Fußnähe und der Wiener Wald ebenfalls.

Número de propiedad: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3 Viena - 1er distrito

E-Mail: wien@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com