

Wien

# Villa auf uneinsichtigem Grundstück in absoluter Grünlage Dornbachs

CODE DU BIEN: 2023344071



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 1.980.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 300 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.341 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 2023344071 - 1170 Wien

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: 2023344071 - 1170 Wien

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	2023344071
Surface habitable	ca. 300 m <sup>2</sup>
Pièces	6
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1933
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	1.980.000 EUR
Type de bien	Villa
Commission pour le locataire	3% pus UST
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 2023344071 - 1170 Wien

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	16.04.2023	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1899

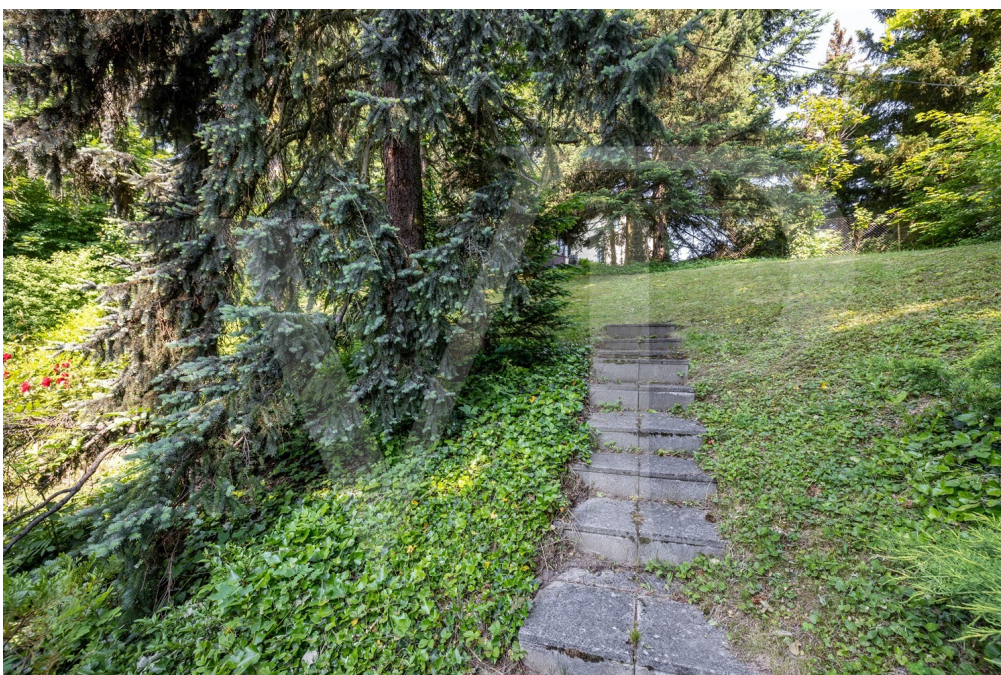
CODE DU BIEN: 2023344071 - 1170 Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 2023344071 - 1170 Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 2023344071 - 1170 Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 2023344071 - 1170 Wien

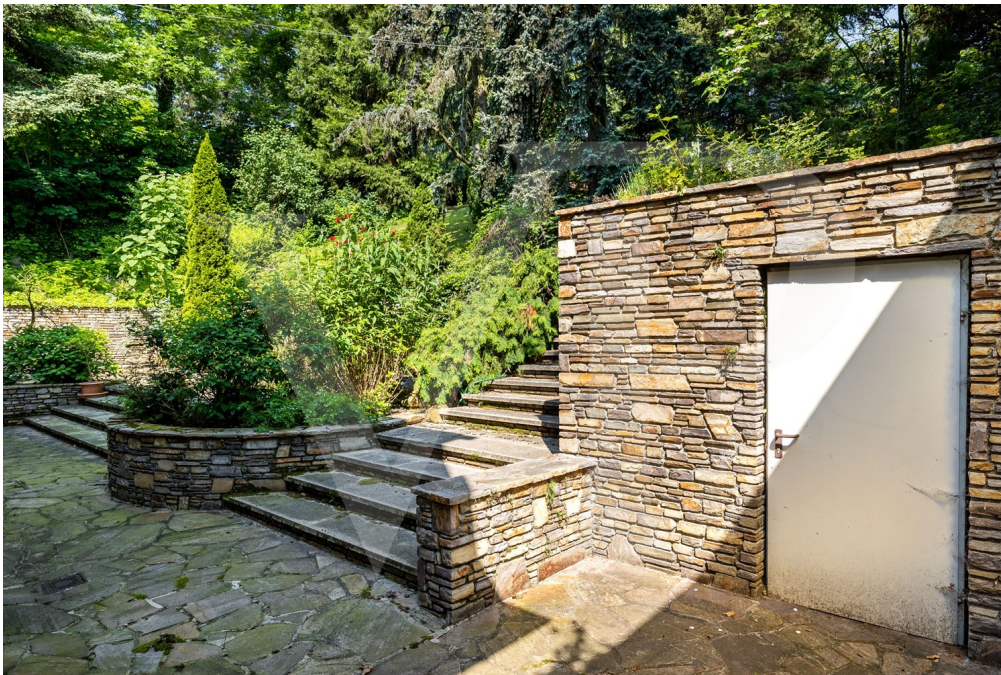
## La propriété





CODE DU BIEN: 2023344071 - 1170 Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 2023344071 - 1170 Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 2023344071 - 1170 Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 2023344071 - 1170 Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 2023344071 - 1170 Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 2023344071 - 1170 Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 2023344071 - 1170 Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 2023344071 - 1170 Wien

## La propriété





CODE DU BIEN: 2023344071 - 1170 Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 2023344071 - 1170 Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 2023344071 - 1170 Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 2023344071 - 1170 Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 2023344071 - 1170 Wien

## La propriété



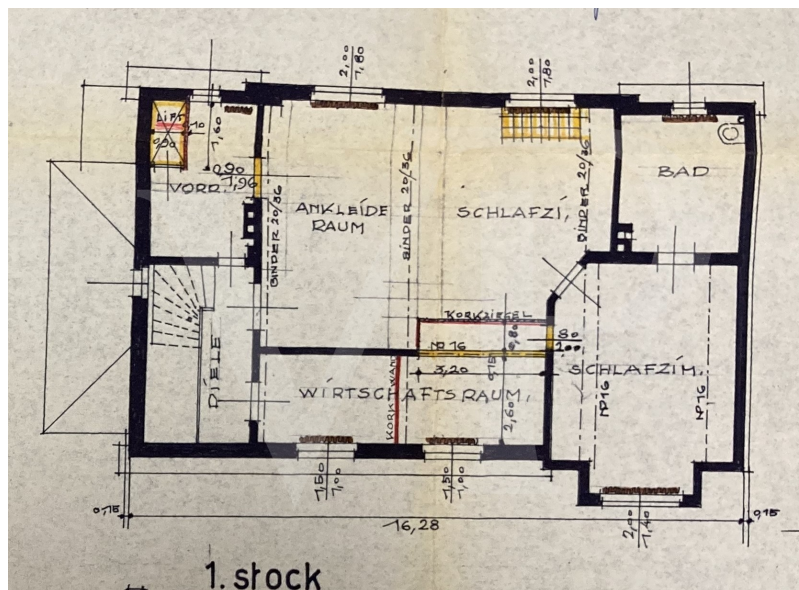
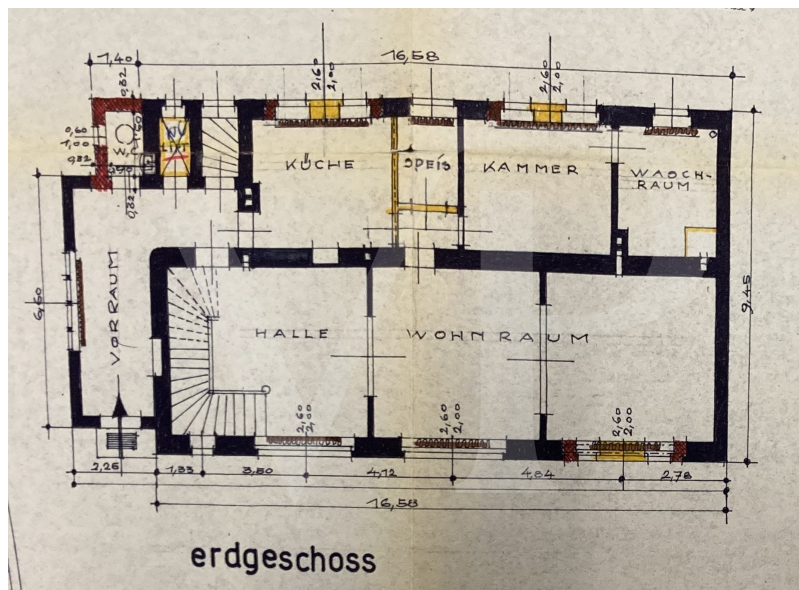
CODE DU BIEN: 2023344071 - 1170 Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 2023344071 - 1170 Wien

## Plans d'étage







CODE DU BIEN: 2023344071 - 1170 Wien

## Une première impression

Elegant, gediegen und eindrucksvoll steht diese Villa aus dem Jahr 1933 auf einem wunderschönen, dicht bewachsenen Grundstück mit altem Baumbestand, umgeben von anderen Villen, im Nobelviertel von Dornbach. Ein idyllischer Vorgarten mit Treppe zur Haustür enttäuscht nicht den ersten Eindruck von außen. Ein großes Vorzimmer, vielfältigst nutzbar, entlässt einen direkt in die helle Küche mit Blick auf die Terrasse. Ein Gästezimmer mit Bad und Gäste-WC ist ebenso vom Vorzimmer erreichbar. Rechterhand vom Vorzimmer liegt der große Wohnraum, das derzeit mit einer Glastüre in Wohn- und Essbereich unterteilt ist, jedoch jederzeit miteinander verbunden werden kann. Von dort aus führt eine geschwungene Treppe in den ersten Stock, in dem sich die Schlafräume befinden. Wer nicht gerne Treppen steigt, benutzt dafür den hauseigenen Lift. Drei Schlafzimmer, ein Badezimmer und ein Wirtschaftsraum bieten hier genügend Platz für eine vierköpfige Familie. Zurzeit sind die Zimmer nicht zentral begehbar – aber dies wäre durch den Bau eines Ganges leicht möglich, denn die Größen der Zimmer lassen dies zu. Im Keller befindet sich die Ölheizung und ebenso der Zugang zur Garage, die für zwei Autos Platz bietet. Die Lage des wunderschönen Gartens mit der großen Terrasse macht das Grundstück beinahe uneinsehbar. Die Möglichkeit an der Villa bauliche Veränderungen oder einen Pool zu errichten, ist gegeben. Die Villa wurde bis vor einigen Wochen bewohnt! Wenn Sie eine stilvolle Villa in Grünlage suchen, so vereinbaren Sie bitte einen Besichtigungstermin mit mir und ich führe Sie gerne durch diese schöne Immobilie!

CODE DU BIEN: 2023344071 - 1170 Wien

## Détails des commodités

- Villa auf 2 Ebenen mit Keller und Garage
- 6 Zimmer
- Küche extra
- Großer Garten
- Gäste WC
- Personenaufzug im Haus

CODE DU BIEN: 2023344071 - 1170 Wien

## Tout sur l'emplacement

Ein Lebensmittelgeschäft befindet sich in unmittelbarer Nähe und ist zu Fuß erreichbar.  
Die Straßenbahnlinien 2 und 10 in der Dornbacherstraße fahren zum Schottentor und die  
Buslinie 44A fährt fast bis zum Grundstück.

CODE DU BIEN: 2023344071 - 1170 Wien

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Herten Immobilien GmbH

---

Marc-Aurel-Straße 3 Vienne - 1er arrondissement

E-Mail: [wien@von-poll.com](mailto:wien@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)