

## Modernes Einfamilienhaus in Aussichtslage in Döbling



**Objektnummer: 2688**

**Eine Immobilie von Marschall Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	192,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 44,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,66
<b>Kaufpreis:</b>	1.789.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

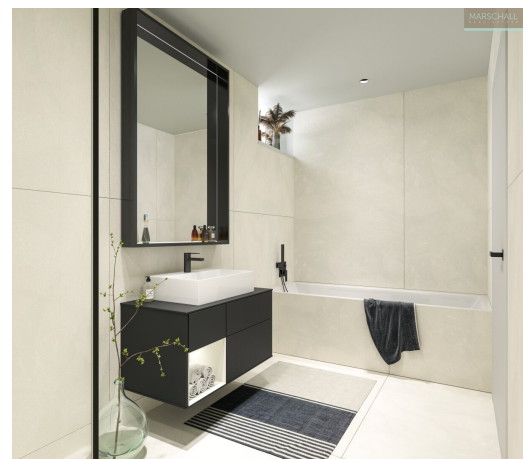
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

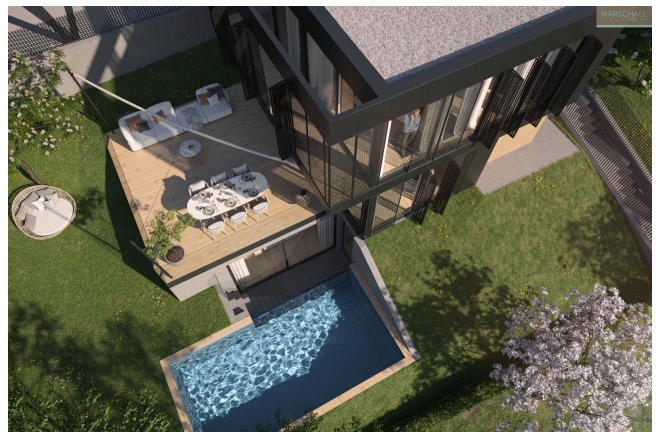


**Alexander Hamersky**

Marschall Immobilien GmbH  
Währinger Straße 2-4  
1090 Wien











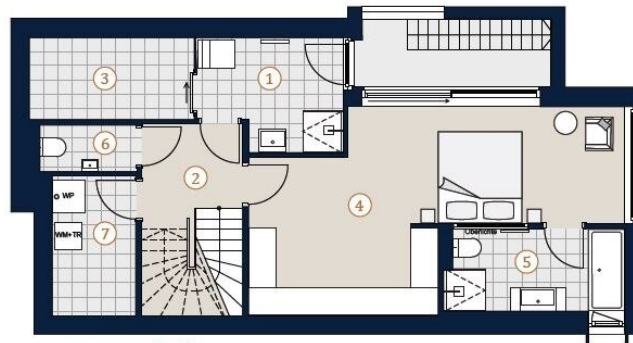




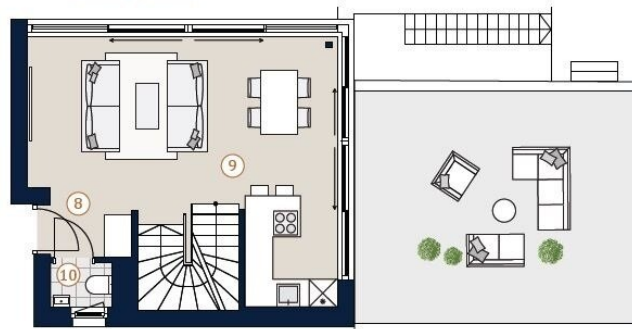
Villa 2 · UG, EG

Nutzfläche	129,29 m <sup>2</sup>
Terrasse	31,51 m <sup>2</sup>
Balkon	6,57 m <sup>2</sup>

1	Ruhebereich	7,18 m <sup>2</sup>
2	Stiegenhaus	8,85 m <sup>2</sup>
3	Sauna	6,42 m <sup>2</sup>
4	Zimmer	26,37 m <sup>2</sup>
5	Bad	6,78 m <sup>2</sup>
6	WC	2,15 m <sup>2</sup>
7	Technikraum	5,46 m <sup>2</sup>
8	Gang	2,63 m <sup>2</sup>
9	Wohnküche	29,01 m <sup>2</sup>
10	WC	1,28 m <sup>2</sup>



Untergeschoß



Erdgeschoß

A4 | M 1:100

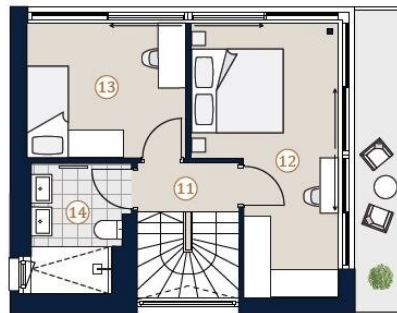


Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten.  
Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: Oktober 2022

Villa 2 · OG

Nutzfläche	129,29 m <sup>2</sup>
Terrasse	31,51 m <sup>2</sup>
Balkon	6,57 m <sup>2</sup>

11 Gang	2,36 m <sup>2</sup>
12 Zimmer	15,28 m <sup>2</sup>
13 Zimmer	10,01 m <sup>2</sup>
14 Bad	5,51 m <sup>2</sup>



Obergeschoß

A4 | M 1:100

0 5



Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: Oktober 2022

Villa 2



Übersicht | Lage



Lageplan



Übersicht | Lage



## Objektbeschreibung

Am sonnigen Südhang des Hackenbergs im Herzen Sieverings stehen einige einzigartige Villen mit Pool, PKW-Stellplatz, Sauna und wunderschöner Aussicht zum Verkauf.

### RAUMAUFTeilUNG

Erdgeschoß: Vorraum, WC, Wohnküche, 32 m<sup>2</sup> Terrasse

Untergeschoß: Schlafzimmer, Bad mit Dusche, Wanne und WC, Sauna, Ruhebereich mit Dusche, Technikraum, WC, Zugang zum Pool und 192 m<sup>2</sup> Garten

Obergeschoß: 2 Schlafzimmer, Bad mit Doppelwaschbecken, Dusche und WC, 7 m<sup>2</sup> Balkon

### AUSSTATTUNG

- Hochwertige Eichendielen
- Holz-Alu-Fenster mit Isolierverglasung
- Fußbodenheizung
- Elektrischer Sonnenschutz
- Klimaanlage
- Vorbereitung für Außenküchen
- E-Ladestation optional
- Smart-Home-Steuerung
- Sauna und Outdoor-Pool



- PKW-Stellplätze in der Anlage - teilweise mit Carport
- Aufbewahrungsbox für Gartengeräte

## **LAGE**

Die wunderschöne Lage mitten in Döbling ermöglicht nicht nur eine schnelle Anbindung an die Innenstadt, sondern zugleich auch zahlreiche Freizeitaktivitäten in der umgebenden Natur sowie kulinarischen Genuss in den verschiedensten namhaften Heurigen.

Öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls erreichbar: die Buslinie 35A befindet sich einen kurzen Spaziergang entfernt.

## **INFORMATION**

Derzeit stehen noch weitere Villen zum Verkauf zur Verfügung.

Provision: 3 % + 20 % USt.

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.500m



**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

U-Bahn <3.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.