

## **Stadtvilla mit Geschichte in begehrter Döblinger Lage am Fuße des Nussbergs**



straßenseitige Ansicht

**Objektnummer: 94898**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1927
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	184,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	64,41 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 317,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 4,00
<b>Kaufpreis:</b>	2.300.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Verde Lenz

Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien







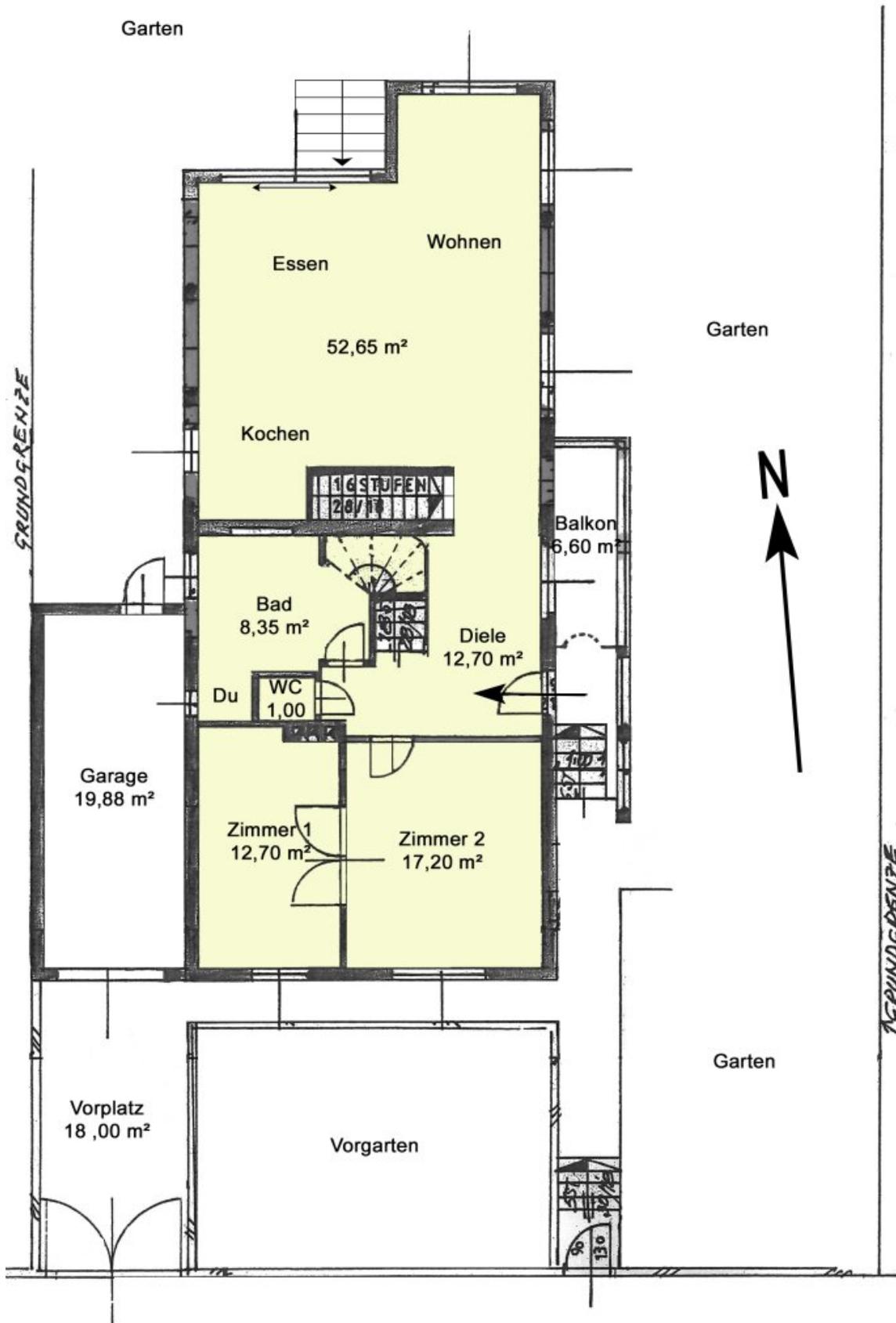


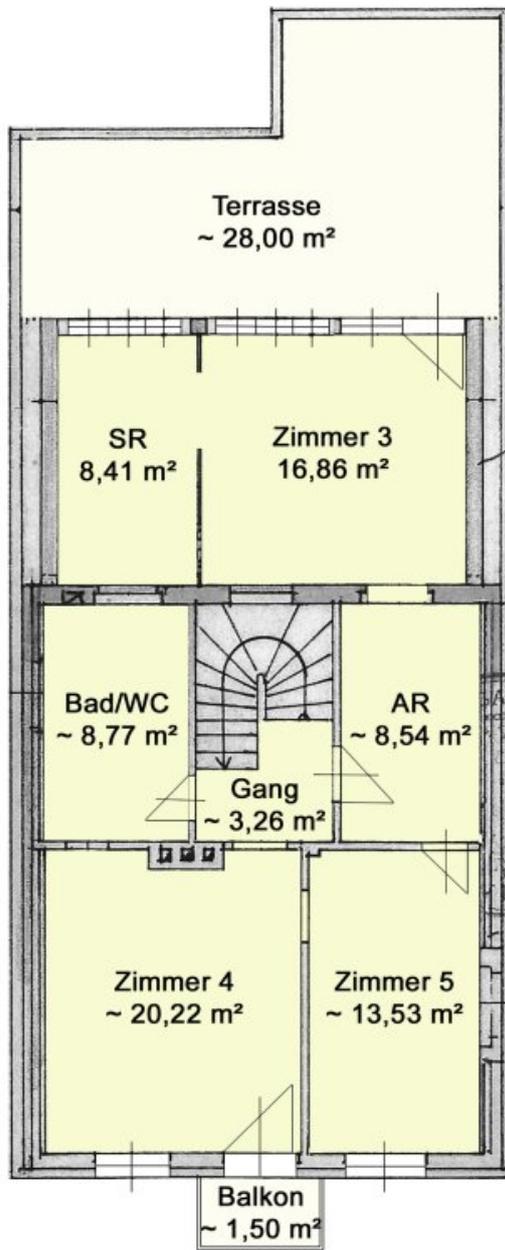




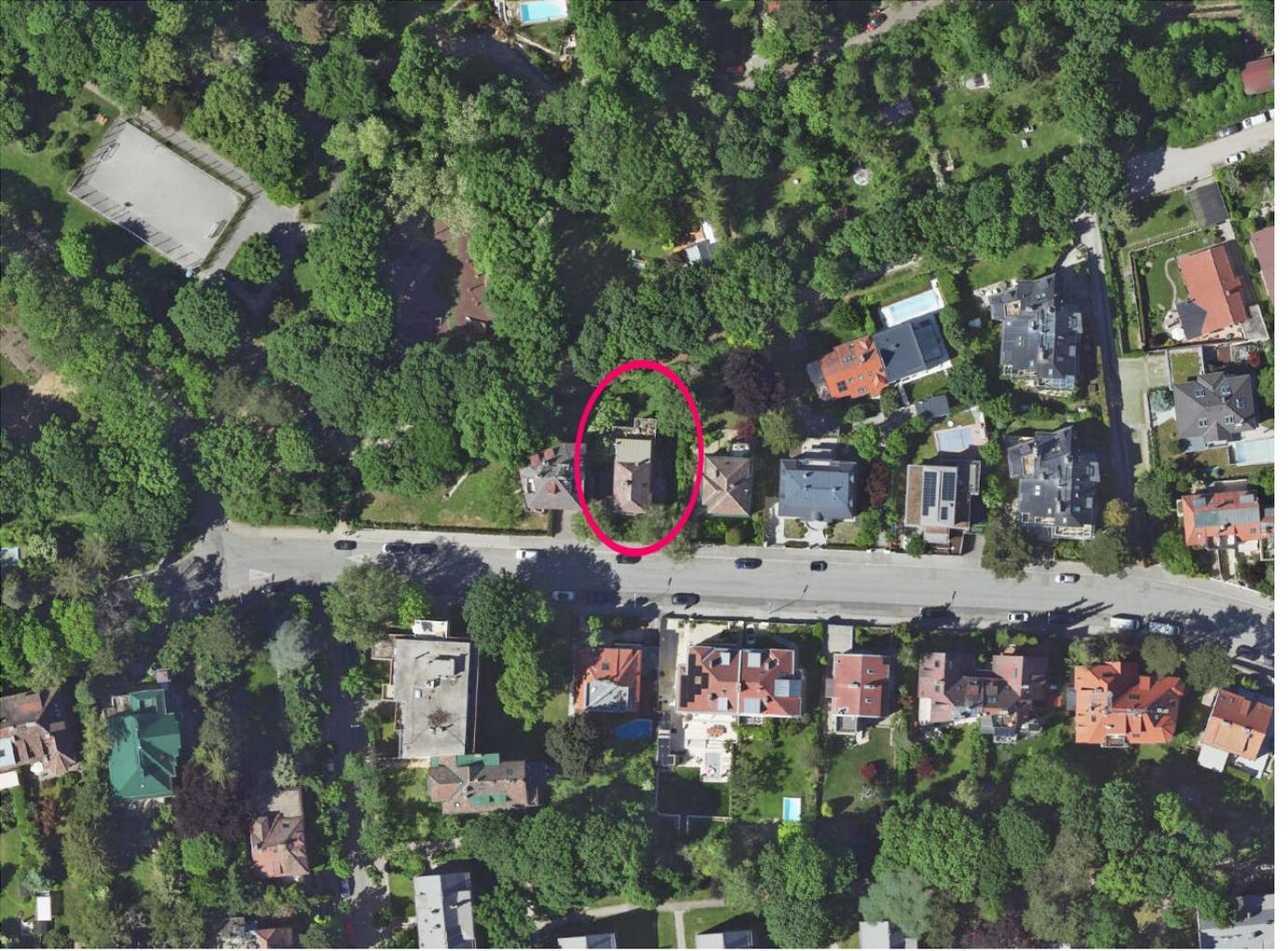












## Objektbeschreibung

Die **charakteristische Stadtvilla** wurde im Jahre **1928** vom Wiener Stadtbaumeister Hans Möller **am Fuße des Nussbergs** in begehrter Lage des **19. Wiener Gemeindebezirks** in Massivbauweise errichtet, 1934 erfolgte der Zubau einer Holzveranda an der Nordfassade. Im Jahre 1957 wechselte das Gebäude seinen Besitzer, der 1962 an der Nordseite des Hauses einen unterkellerten Zubau errichtete.

Heute liegt das Gebäude, zusammen mit dem Wohnhaus rechts daneben, **in der Wiener Schutzzone**. Nach den genehmigten Umbauten und einigen Erhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen, u.a. wurden 2008 Kunststofffenster mit Isolierverglasung eingebaut sowie die Parkettböden und das Bad im Erdgeschoß saniert, bietet das Haus heute fast **185 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf Erd- und Obergeschoß**. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung, die Warmwasseraufbereitung teilweise über Elektroboiler. Als Stauraum stehen ca. 64 m<sup>2</sup> Kellerflächen sowie ein kleiner Dachboden zur Verfügung. Ein Auto findet Platz in der 1977 errichteten Garage, ein weiteres auf dem Vorplatz.

Von dem fast 53 m<sup>2</sup> großen Wohnzimmer mit offener Küche im Erdgeschoß gibt es einen direkten Ausgang in den Garten, der unmittelbar an die ehemalige Trasse der Kahlenberg-Zahnradbahn grenzt, die zwischen 1874 und 1919 in Betrieb war. Heute ist der Weg eine beliebte Spazierroute, die den **Beethovenpark** im Süden begrenzt. Die Diele im Erdgeschoß erschließt außerdem noch ein Zimmer an der Südseite mit einem daneben liegendem, weiteren Raum, ein Badezimmer mit Waschtisch, Dusche und Wanne sowie ein separates WC.

Das Obergeschoß bietet nach Süden ausgerichtet zwei weitere Zimmer, das größere mit Balkon mit Blick auf die Kahlenberger Straße, sowie nach Norden ein Schlafzimmer mit eigenem Schrankraum und einer ca. 28 m<sup>2</sup> großen Terrasse mit herrlichem Grünblick. Dazwischen liegen ein weiteres Badezimmer, das mit Waschbecken, Wanne, Bidet und WC ausgestattet ist, sowie ein Abstellraum.

Im nahezu uneinsehbaren Garten lässt es sich herrlich entspannen und die lauen Sommerabende bei einer gemütlichen Grillerei verbringen. Es besteht auch noch die Möglichkeit zur Errichtung eines kleinen Schwimmbeckens.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend – eine Bushaltestelle sowie eine Straßenbahnhaltestelle sind in unmittelbarer Nähe und bringen Sie schnell und bequem in die Innenstadt von Wien. Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen – zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen wie Ärzte und Apotheken sind in der Umgebung vorhanden. Nicht zu vergessen der nahe Stadtwanderweg 1, der nicht weit entfernt in Nussdorf an der Umkehrschleife der Straßenbahnlinie D startet, durch die Weinberge auf den Kahlenberg ansteigt und einen herrlichen Blick über Wien und auf die Donau offeriert.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap