

**Exklusives Stadthaus in begehrter Lage - Luxus, Komfort  
und urbanes Wohnen vereint!**



**Objektnummer: 6840/172**

**Eine Immobilie von DAMAR REAL ESTATE e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Stadthaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1912
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	364,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	11
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	12,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	2.800.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

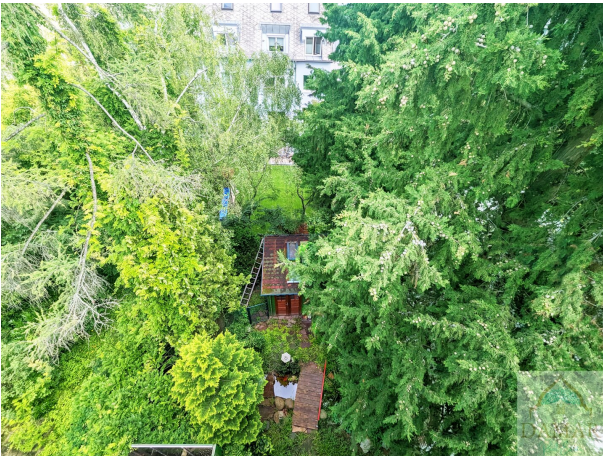
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Ahmet Turan Damar**

DAMAR REAL ESTATE e.U.  
Zentagasse 14 / 15  
1050 Wien

T +43 670 7759477









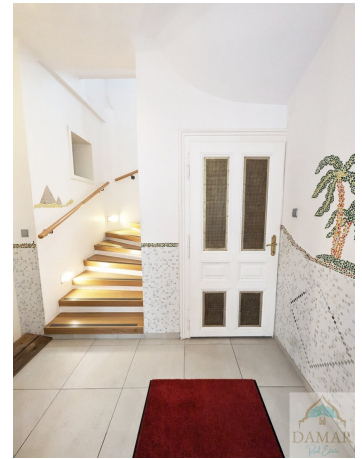






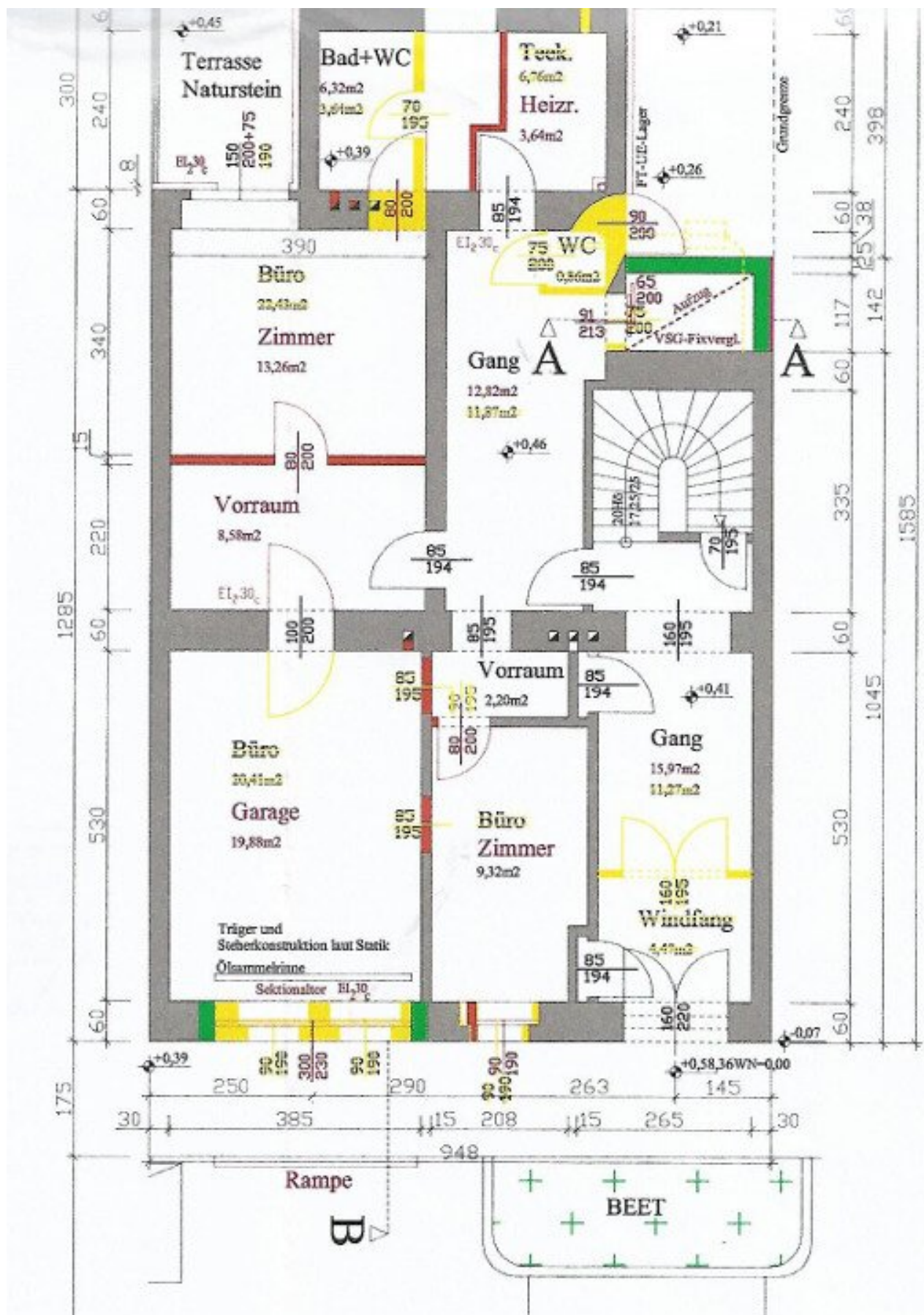


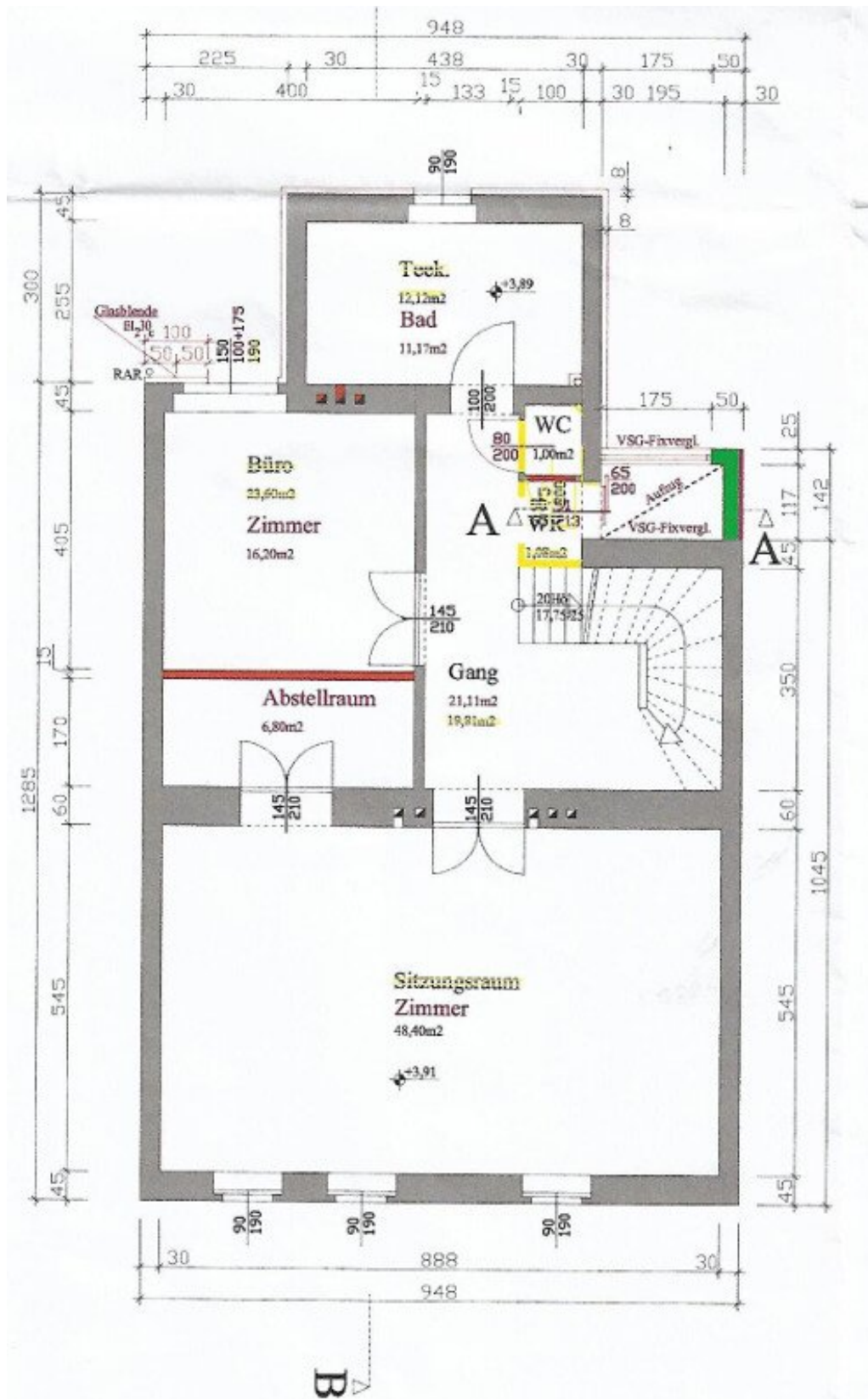




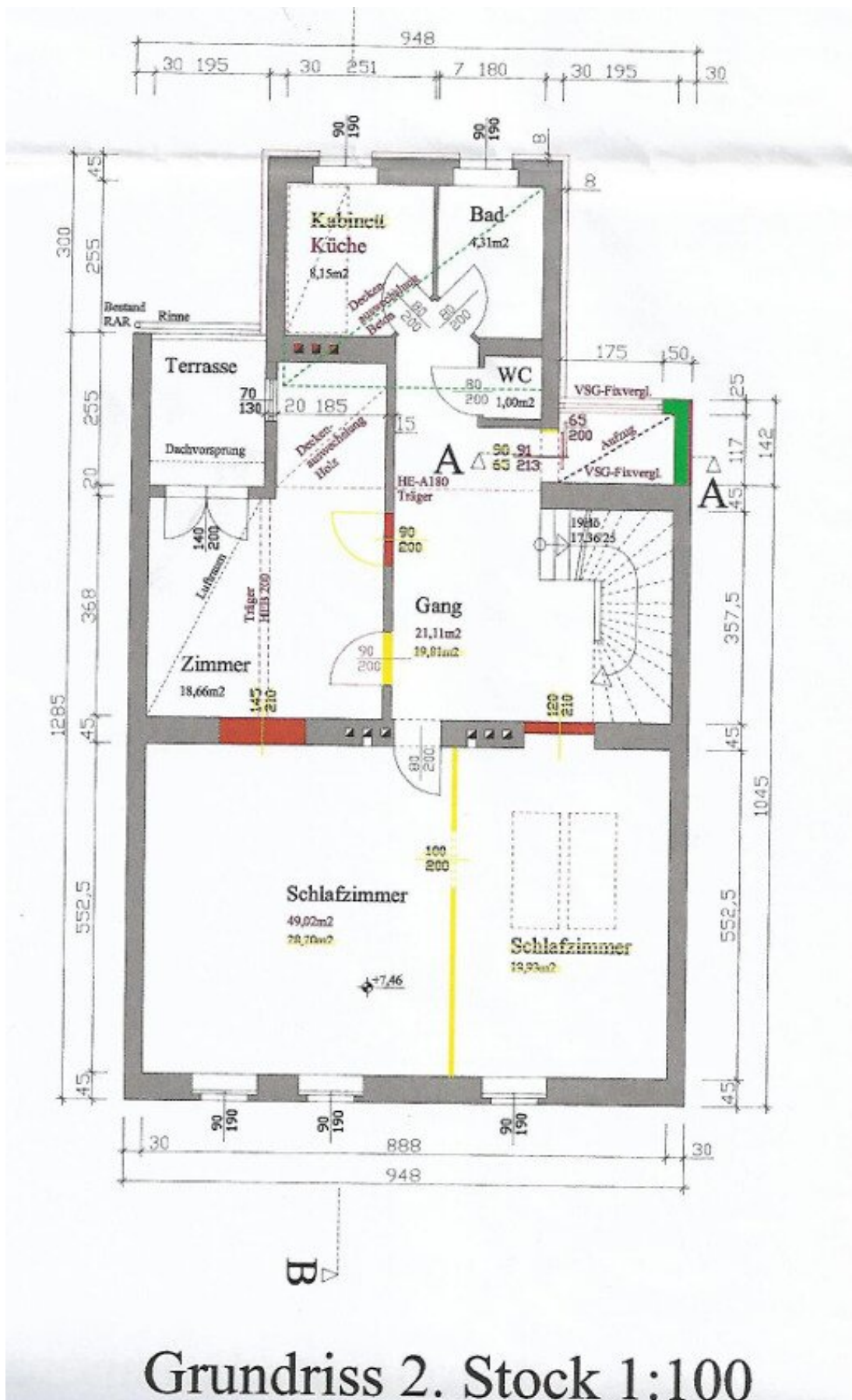




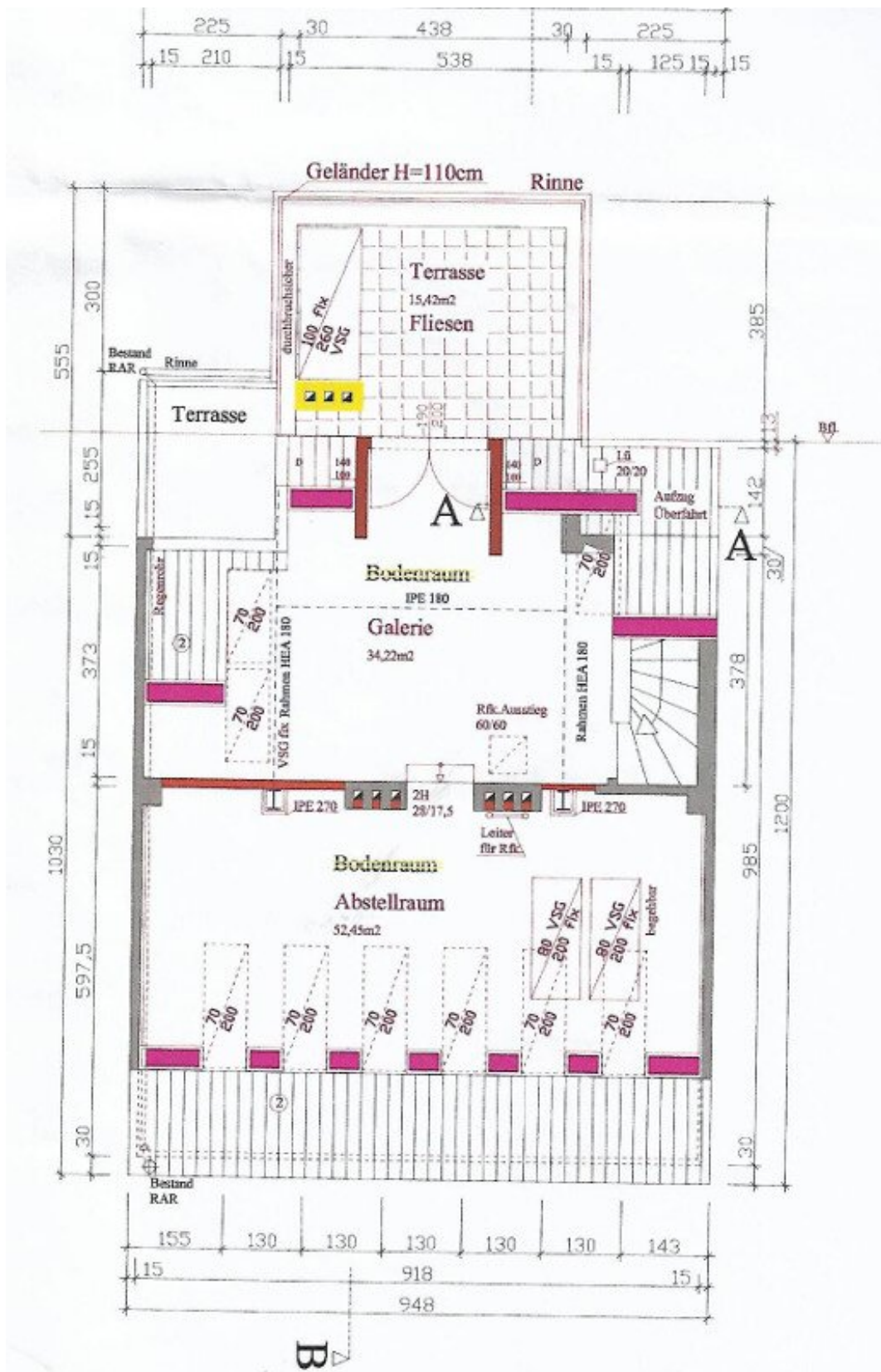




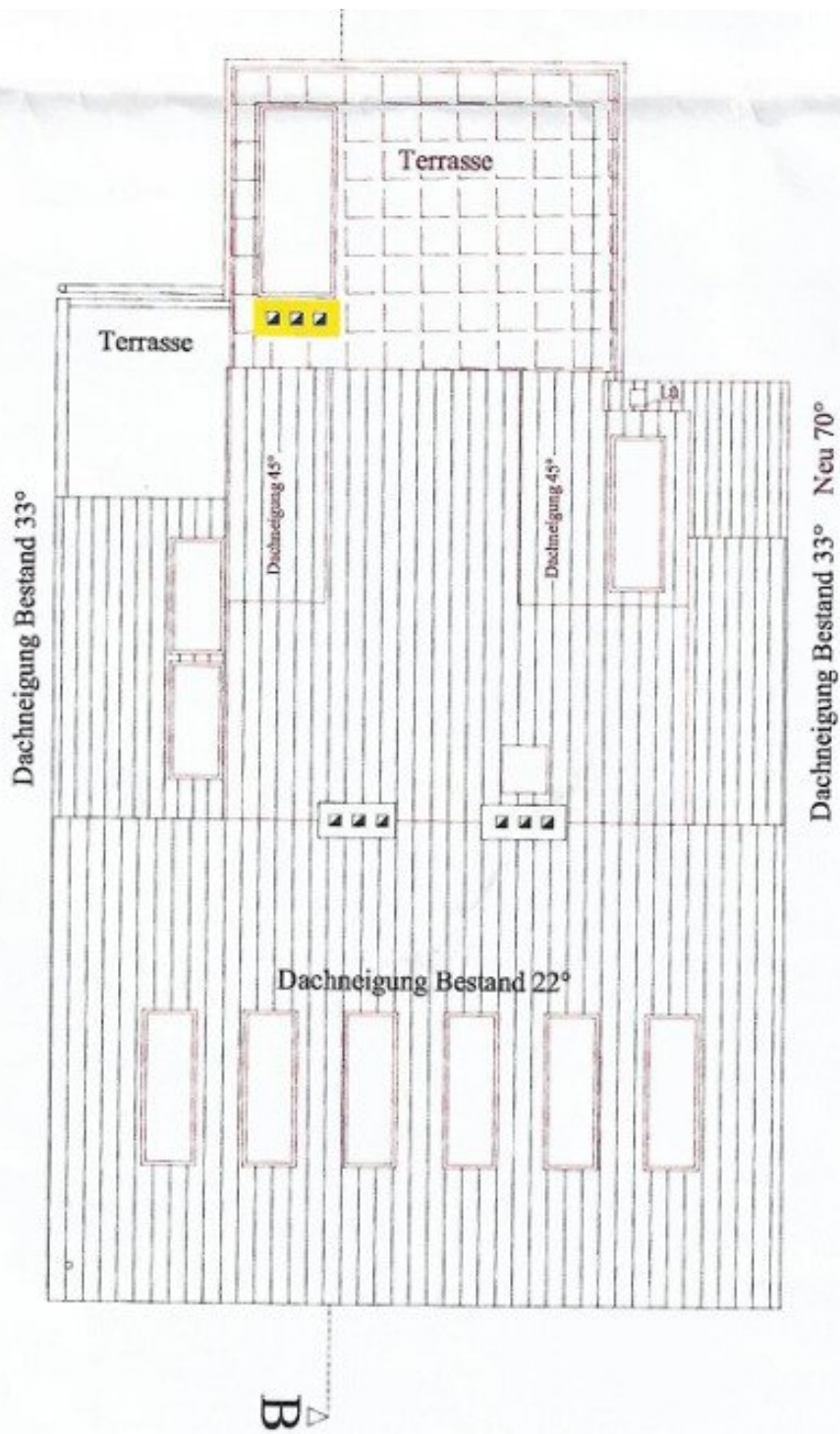
Grundriss 1. Stock 1:100



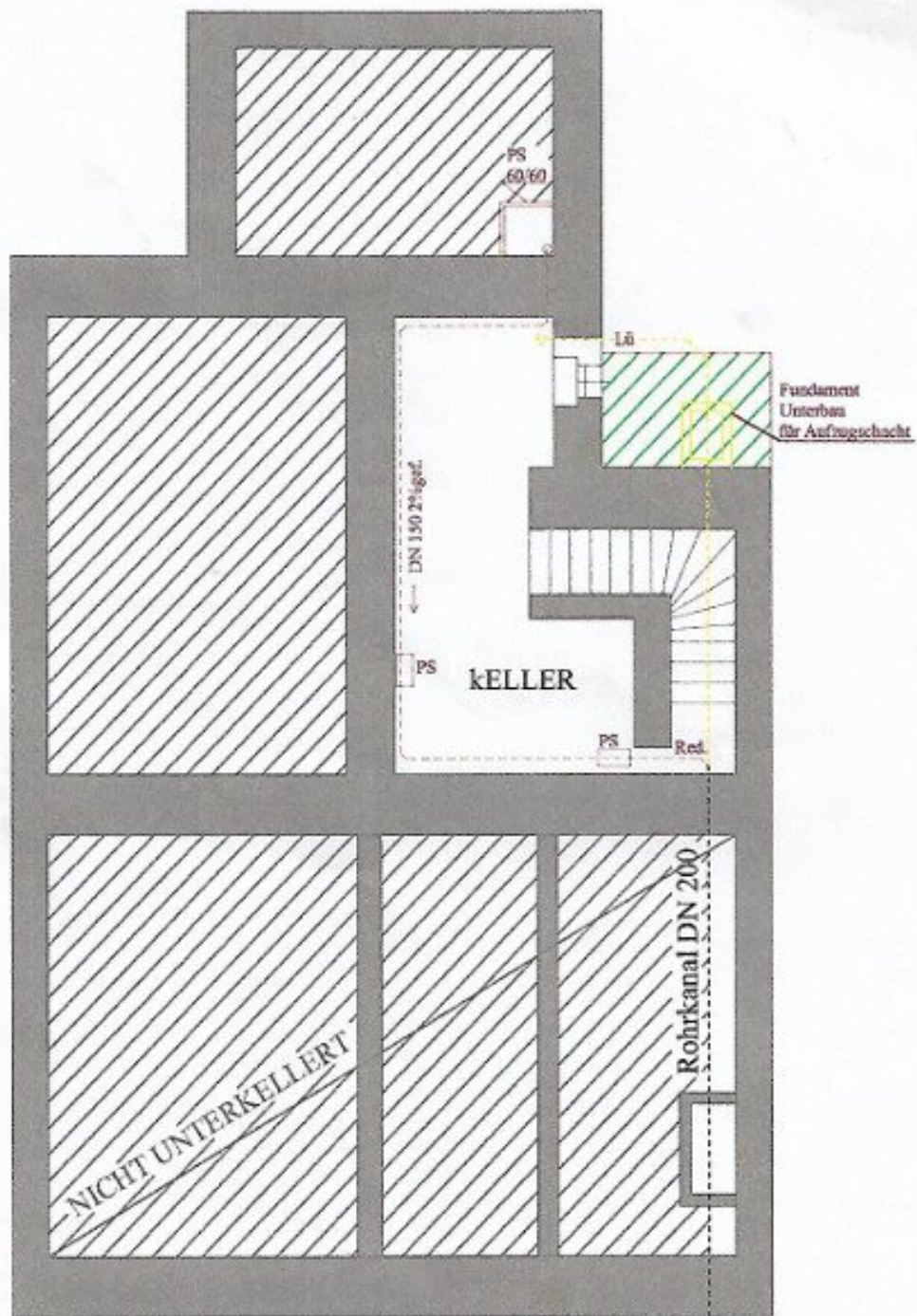




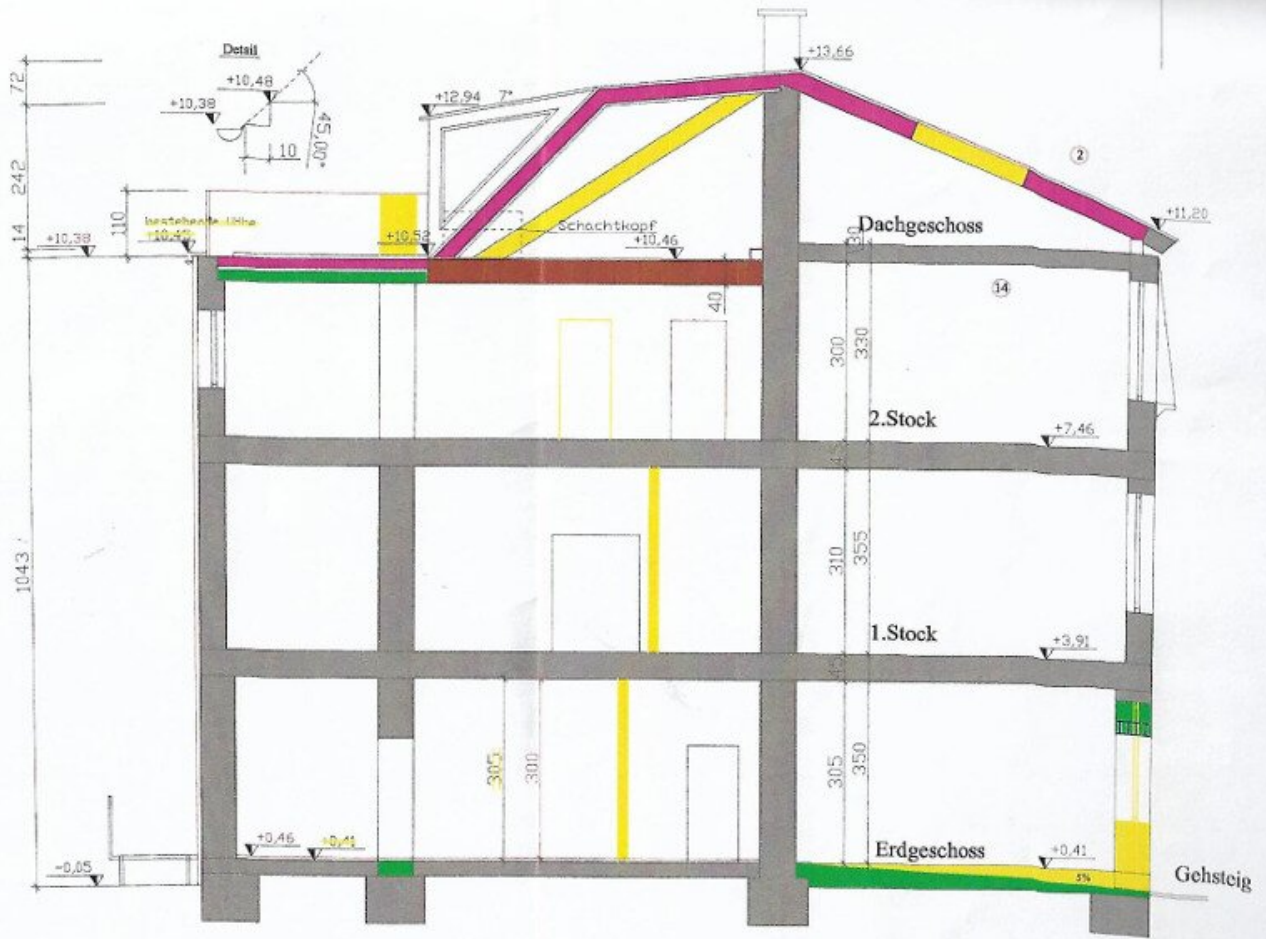
Grundriss Dachgeschoss 1:100



Grundriss Dachdraufsicht 1:100



Grundriss Keller 1:100



Schnitt B-B 1:100

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus in einer der besten Gegenden von Wien! Dieses wunderschöne Stadthaus mit einer Fläche von 320m<sup>2</sup> bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein luxuriöses und komfortables Wohnen in der Stadt wünschen können. Der Kaufpreis von 2.900.000,00 € ist mehr als gerechtfertigt für die vielen Annehmlichkeiten, die dieses Haus zu bieten hat.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und besticht von außen bereits durch seine charmante Architektur. Doch auch von innen überzeugt es auf ganzer Linie. Der großzügige japanische Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein und bietet Ihnen die Möglichkeit, sich eine kleine grüne Oase mitten in der Stadt zu schaffen. Zusätzlich gibt es zwei Terrassen, auf denen Sie die warmen Sonnenstrahlen und den atemberaubenden Ausblick auf den Kahlenberg und die Umgebung genießen können.

Wegen der Garageneinfahrt und dem Blumenbeet vor dem Haus kann kein Fahrzeug direkt vor dem Haus parken und die Garage bietet Ihnen ausreichend Platz für Ihr Auto. Jedes Stockwerk verfügt über jeweils eine Küche, ein WC und ein Badezimmer, womit für genügend Privatsphäre und Komfort für die Bewohner des Hauses gesorgt ist. Der Fernblick und der Grünblick, den Sie von verschiedenen Räumen aus genießen können, sind einfach nur traumhaft und lassen Sie den Alltagsstress vergessen.

Ausgestattet mit hochwertigen Materialien wie Marmor, stilvollen Regalen und hochwertigen Einrichtungsgegenständen, die dem Haus einen stilvollen und eleganten Touch verleihen genießen Sie Luxus und Wohlbefinden. Die Gas-Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen und die Einbauküchen bieten Ihnen alles, was Sie für das Zubereiten von köstlichen Mahlzeiten benötigen. Ein weiteres Highlight ist der Personenaufzug, der Ihnen das lästige Treppensteigen erspart.

Die Verkehrsanbindung ist optimal, denn sowohl Bus als auch Straßenbahn und Bahnhof befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch für eine gute Infrastruktur ist gesorgt, denn in der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ob Arzt, Apotheke, Klinik, Schule, Kindergarten, Universität, Höhere Schule, Supermarkt oder Bäckerei - alles ist schnell und bequem zu erreichen.

Die Luxusimmobilie gliedert sich wie folgt auf:

- Erdgeschoß: Garage, 4 Zimmer, Küche, Bad (Rollstuhlfahrer geeignet), WC und Gangbereich - Nutzfläche ca. 106 m<sup>2</sup> mit einer Raumhöhe von 3,50 m.

- 1.Stock: Wohnzimmer mit ca. 50 m<sup>2</sup>, Teeküche, Bad, WC, Büro oder Bibliothek und ein Abstellraum, Nutzfläche ca. 106 m<sup>2</sup> mit einer Raumhöhe von 3,55 m.

- 2.Stock: 3 Zimmer, moderne Einbauküche, Bad, WC und Terrasse, Nutzfläche ca. 106 m<sup>2</sup> mit einer Raumhöhe von 3,10 m.

- Dachgeschoß: hier erwartet sie die 15 m<sup>2</sup> große Dachterrasse mit Blick auf den Kahlenberg, Wohnfläche ca. 106 m<sup>2</sup> hat eine Raumhöhe von ca. 2,50 m.

Das Objekt ist teilunterkellert. Die Fassade wurde im Zuge der Sanierung erneuert.

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und werden Sie stolzer Besitzer dieses exklusiven Stadthauses in 1180 Wien. Hier erwartet Sie ein luxuriöses Wohnen mit allen Annehmlichkeiten, die das Leben in der Stadt zu bieten hat. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Haus!

Für genauere Informationen und Besichtigungstermine steht Ihnen Herr **Mag. Ahmet Turan DAMAR** unter der Telefonnummer **+43 670 7759477** bzw. **atd@damar.at** zur Verfügung.

Weitere Objekte finden Sie auf [www.damar.at](http://www.damar.at) oder auf [Instagram](#) und [Facebook](#)

DAMAR REAL ESTATE e.U. verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Informationen sind unter [www.damar.at/datenschutzinformation](http://www.damar.at/datenschutzinformation) zu finden.

Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3% des Verkaufspreises zzgl. der gesetzlichen MwSt. beträgt. Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hin. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

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 <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap