

**Döbling, wo es am schönsten ist!**



**Objektnummer: 1519/70**

**Eine Immobilie von Immo Auer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	198,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	76,66 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 121,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	3.495.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Bettina Auer**

Immo Auer  
Leisergasse 16  
3495 Rohrendorf bei Krems

T +43 676 355 1040

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







## Objektbeschreibung

Diese exklusive Villa liegt in einer ruhigen Sackgasse im begehrten Villenviertel von Döbling. Mit 9 großzügigen Zimmern, 2 Bädern und 3 WCs bietet das Haus viel Raum für gehobene Wohnansprüche. Der großzügige Garten mit Pool und die Terrasse laden zum Entspannen ein.

Die Villa ist voll unterkellert. Das geräumige Carport bietet Platz für Ihre Fahrzeuge.

Vom Südbalkon haben Sie einen herrlichen Blick über ganz Wien.

Eine Architekten-Studie weist auf bauliche Reserven hin, wodurch eine Gesamtwohnfläche von ca. 515 m<sup>2</sup> realisierbar wäre. Details auf Anfrage.

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### Sonstige

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap