

UNSER PRIVATES SCHLOSS SCHÖNBRUNN IN DÖBLING!



Objektnummer: 145313

Eine Immobilie von 1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1928
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	285,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	F 197,90 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	3.490.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

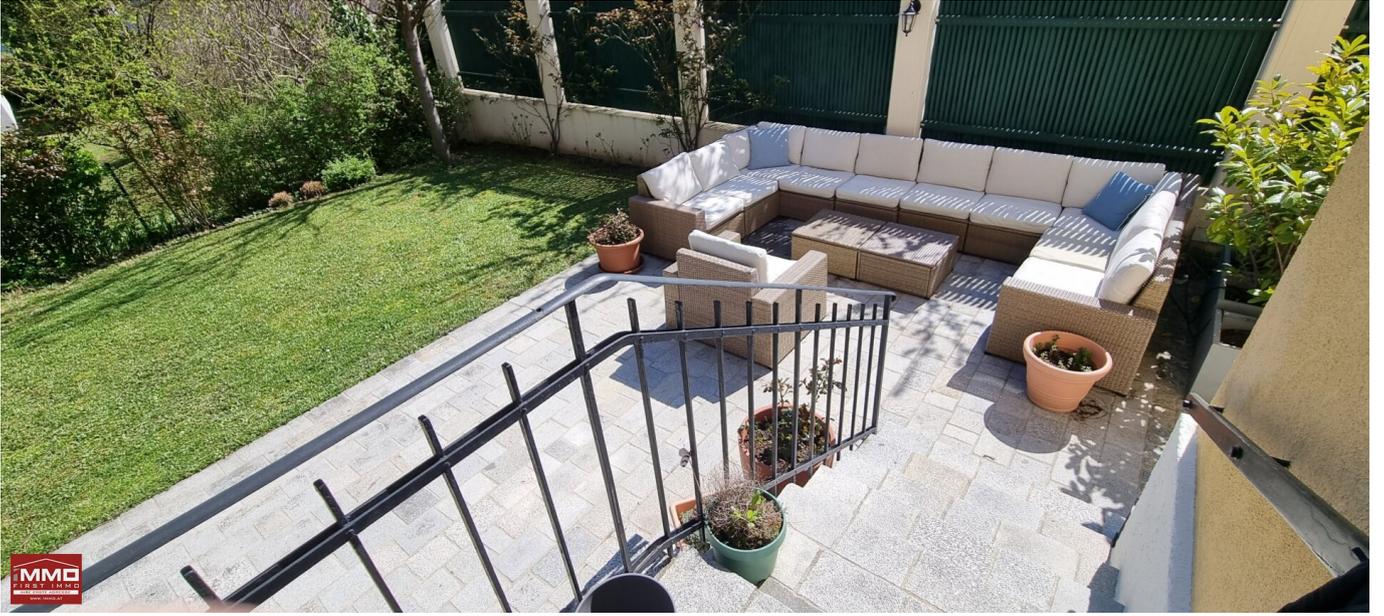


Margarita Colic

1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO
Heiligenstädter Lände 29/2. OG
1190 Wien

H +43 676 844 752 206











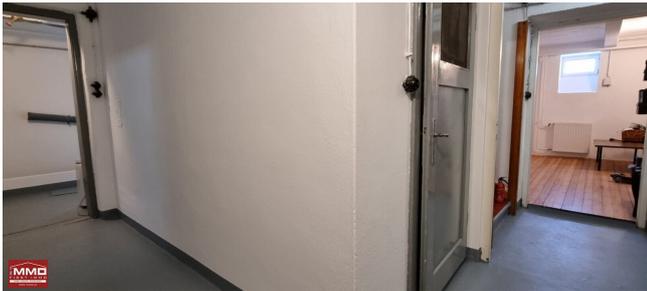
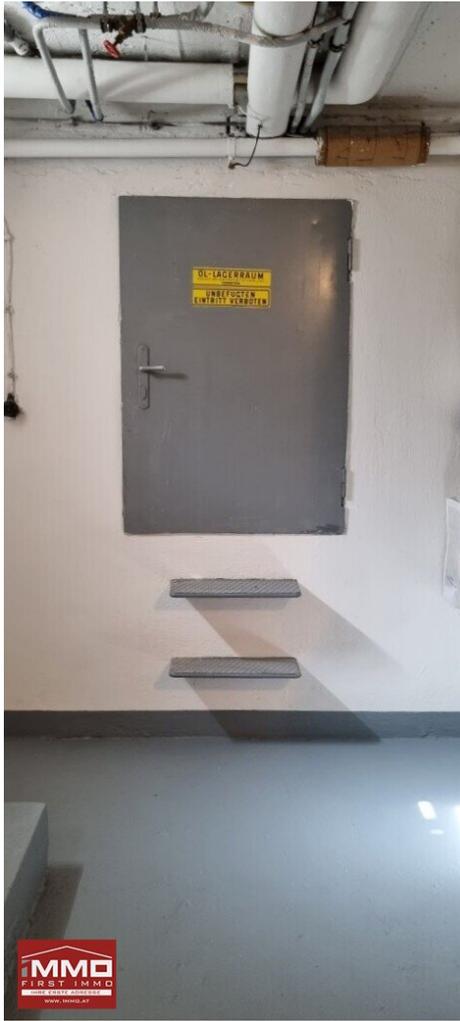








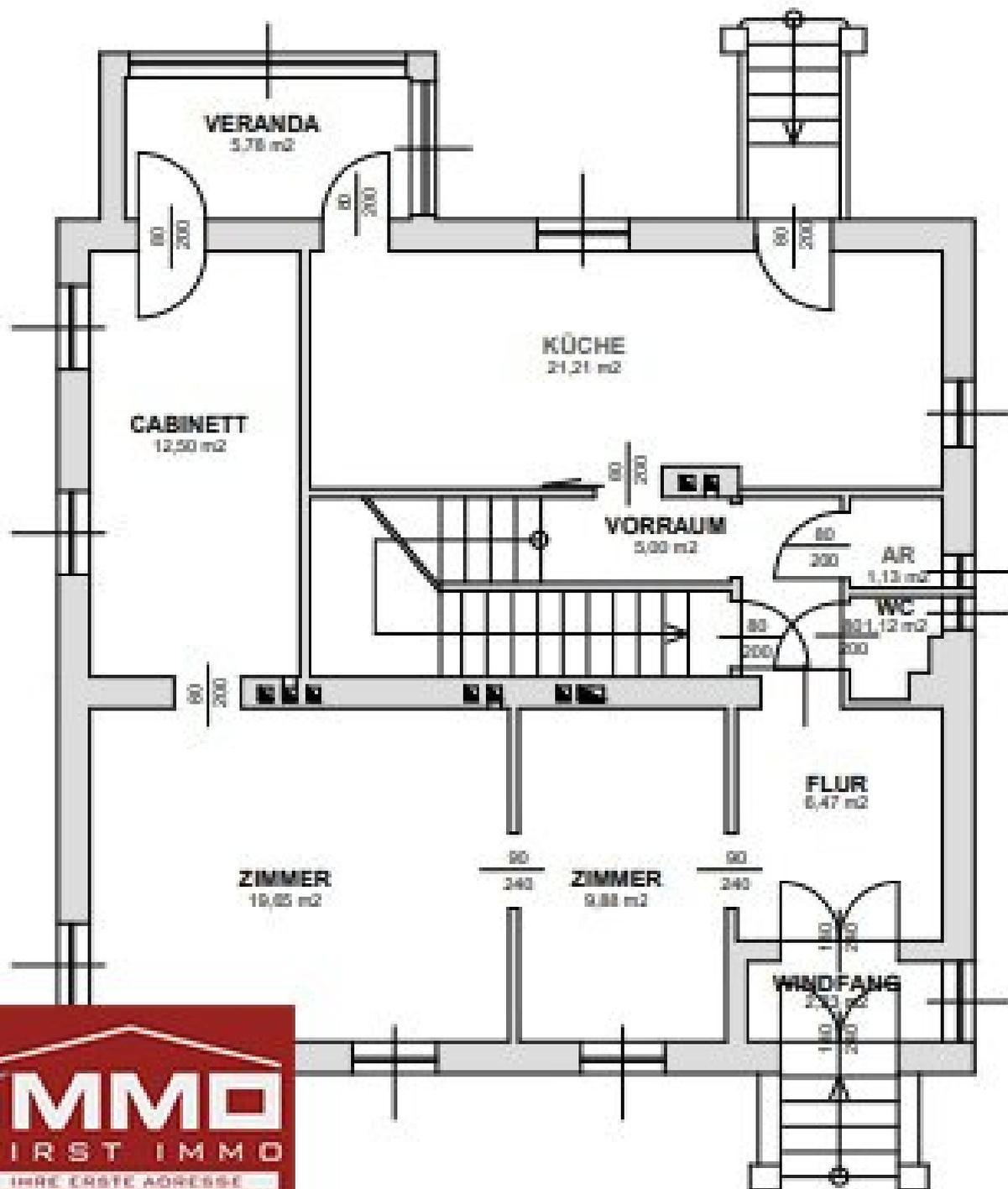




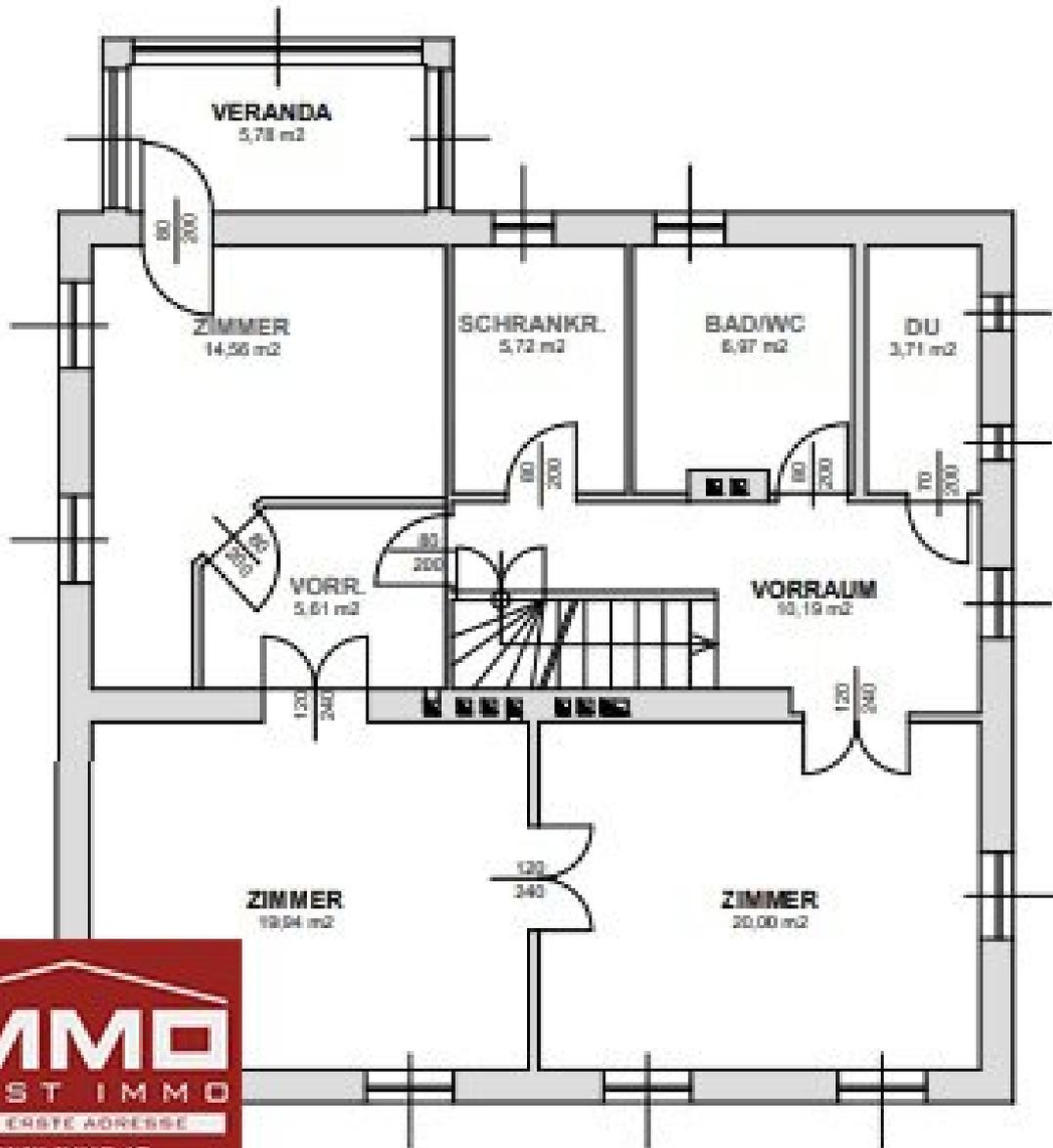




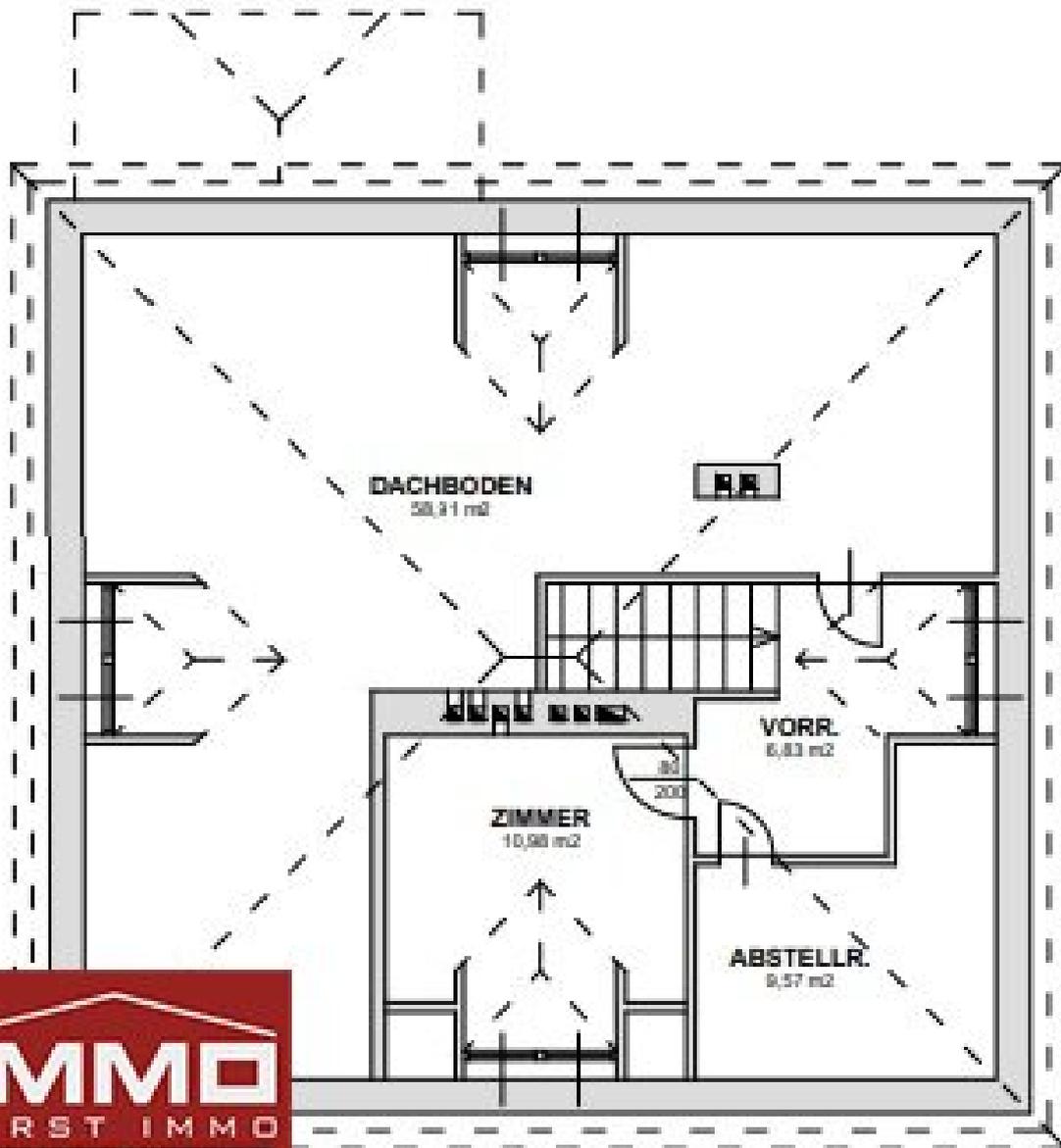
ERDGESCHOSS



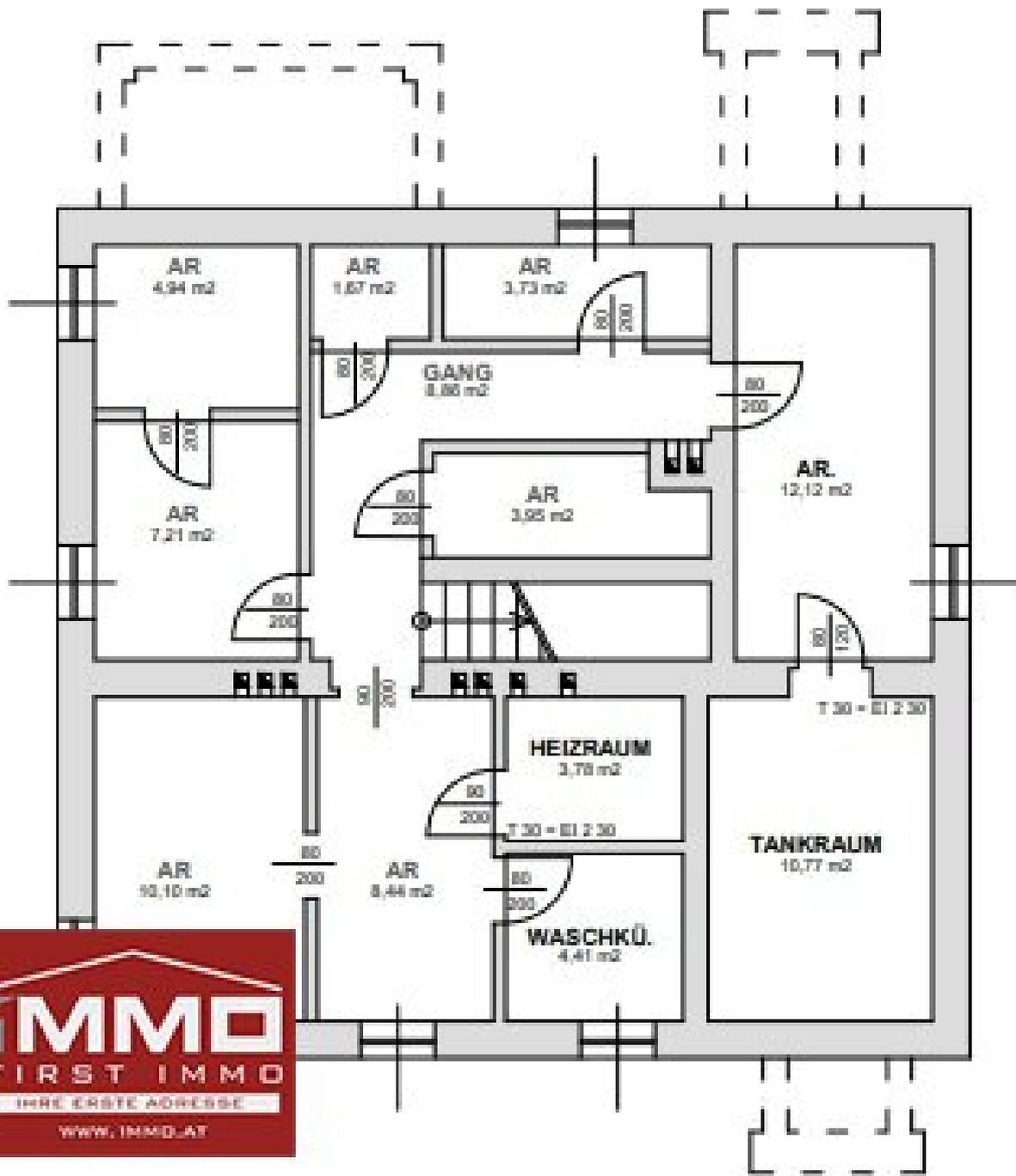
1. OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



KELLER



Objektbeschreibung

Entdecken Sie dieses exquisite Stadthaus in Wien mit einer Nutzfläche von ca. 285 m²!

Dieses großzügige Anwesen mit gesamt acht Zimmer, drei Badezimmer und viel Ausbaupotential bietet luxuriösen Wohnkomfort in einem stilvollen Ambiente.

Das um ca. 1920 erbaute Haus verbindet den Charme vergangener Zeiten mit zeitgemäßem Luxus. Eine besonders elegante Atmosphäre entsteht durch die hochwertigen Materialien und die exklusive Ausstattung.

Dieses schöne Einfamilienhaus bietet Ihnen nicht nur ausreichend Platz für Ihre Familie, sondern auch ein modernes Lebensgefühl, das seinesgleichen sucht.

Das Haus wurde kürzlich modernisiert und ist bereit, Ihnen und Ihren Liebsten ein neues Zuhause zu bieten.

Die hellen, lichtdurchfluteten und freundlichen Räume laden zum Verweilen ein und überzeugen durch ihre variablen Gestaltungsmöglichkeiten. Dank der Flügeltüren fließt Licht in jeden Winkel des Hauses und schafft eine angenehme Atmosphäre.

Das Haus ist voll unterkellert (mit eigenem Wein-Keller) und hat einiges an Erweiterung-Potential. Im Souterrain befindet sich derzeit eine kleine Wohneinheit mit eigenem Bad, eventuell für Au-Pair oder Haushaltshilfe, weiters den Weinkeller, einen Heizraum, den Tankraum und noch 4 Lagerräume.

Im Hochparterre haben Sie im Eingangsbereich ein Gäste-WC und eine Garderobe, weiters die Wohnküche, eine ganzjährig integrierte Veranda, das Esszimmer und zwei Wohnzimmer.

Im 1.Stock befinden sich 3 große (auch teilbare), individuell begehbare Schlafzimmer, eines mit einer Veranda in den Garten, eine begehbare Garderobe und 2 Badezimmer, beide mit WC und Badewanne bzw. Dusche.

Im Dachgeschoß befindet sich derzeit ein weiteres Schlafzimmer samt Vorraum. Die restliche Fläche ist nicht ausgebaut. Das Dachgeschoß kann aber komplett neu gestaltet werden, eventuell auf zwei Ebenen.

Ein besonderes Highlight ist der liebevoll angelegte Garten samt schöner Terrasse mit den schönsten Rosen weit und breit, der Ihnen nicht nur einen Rückzugsort im Freien bietet, sondern auch einen atemberaubenden Grünblick. Genießen Sie entspannte Stunden im Freien, während die Kinder im Garten spielen oder Sie mit Freunden feiern.

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen. Zudem sorgt die Etagenheizung für wohlige

Wärme in den kalten Wintermonaten.

In jedem Raum wurden die Fenster (weitgehend Holz/Alu) vor ca. 5 Jahren erneuert. Schöne Alt-Wien-Türen, ein schöner Fischgrät-Parkettböden (tw. Originalparkett), neuwertige Bäder, hochwertige schöne Heizkörper (Charleston von Zehnder) und eine Siematic-Küche tragen zum Wohlbefinden bei.

Als weitere nützliche Ausstattung gibt es eine hochwertige Alarmanlage mit Telefon-App etc., eine Satellitenempfangsanlage und eine Video-Gegensprechanlage. Sie können über ein Einfahrtstor mit Fernbedienung mit 2 PKW auf der Liegenschaft parken. Im Garten finden Sie eine kleine Gartenhütte samt Gartengeräten, diverse Gartenmöbeln, ein großer Terrassen-Tisch, mehrere Sonnenschirme, ein Mäh-Roboter und eine computergesteuerte Bewässerungsanlage.

Die verkehrstechnische Anbindung könnte nicht besser sein: Straßenbahn, Vorortlinie und diverse Busse in unmittelbarer Nähe bringen Sie schnell in die Wiener Innenstadt oder in die Umgebung. Mit dem Auto sind Sie in weniger als 15min in der Innenstadt und in 5min auf der Autobahn.

Die Lage spricht für sich: In der unmittelbaren Nachbarschaft finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Tierärzte, Polizei, Bezirksvertretung, Restaurants, Caféhäuser, Kindergärten und Schulen sind alle in unmittelbarer Umgebung. Für den täglichen Einkauf stehen Ihnen diverse Supermärkte, Bäckereien und der Sonnbergmarkt in wenigen Metern zur Verfügung, sodass Sie stets bestens versorgt sind.

Aufgrund der Lage der Liegenschaft haben Sie zu jeder Tages- und Nachtzeit ein besonderes Sicherheitsgefühl und können dennoch gleichzeitig – trotz der ausgezeichneten Verkehrs-Anbindung und Infrastruktur – Ihre eigene Oase der Ungestörtheit im Grünen genießen.

Dieses Einfamilienhaus ist mehr als nur ein Ort zum Wohnen – es ist ein Ort, an dem Sie Erinnerungen schaffen und sich wohlfühlen können. Lassen Sie sich von der einzigartigen Atmosphäre verzaubern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause in Wien wartet auf Sie!

Wir bitten um Verständnis daß Anfragen nur mit vollständigem Namen und Adresse bearbeitet werden können.

Für genauere Informationen, weitere Fragen und Besichtigungen steht Ihnen Frau Margarita Colic jederzeit gerne unter der Tel. +43 676 844 752 206 oder unter mc@1mmo.at zur Verfügung!

Über die Vermittlungstätigkeit hinaus unterstütze ich Sie gerne auch bei der Kauf- bzw. Mietvertragsprüfung, Wohnungsübergabe, Strom- und Gasummeldungen, etc. .

Unsere Zusatzleistungen für Sie auf einem Blick: [Zusatzleistungen - 1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO](#)

Weitere interessante Angebote finden Sie auf www.1mmo.at

Folgen Sie uns auf Social Media:

Facebook: www.facebook.com/1mmo.at

Instagram: www.instagram.com/firstimmo

Youtube: www.youtube.com/channel/UCH5UJnC6GRldivaBe4eBaMA

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.

Datenschutzinformation:

Die 1MMO MK GmbH & Co KG verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Weitergehende Informationen sind unter www.1mmo.at/de/datenschutzinformation zu finden.

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.