

**Villa ALMA: Höchster Wohnanspruch trifft private  
Umgebung im begehrten Grinzing in 1190 Wien!**



**Objektnummer: 21516**

**Eine Immobilie von CROWND Estates Service GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien, Döbling
<b>Nutzfläche:</b>	532,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	6
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 109,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,54
<b>Kaufpreis:</b>	9.800.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Crownd Estates Service**

CROWND Estates Service GmbH  
Esterhazygasse 22/15  
1060 Wien

T +43 1 361 61 61 12

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















# Objektbeschreibung

Weitere Informationen sowie ein Video der Liegenschaft finden Sie unter:

[www.crownd.at/wohnungen/villa-alma](http://www.crownd.at/wohnungen/villa-alma)

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen steht Ihnen Herr Dominik Reiter unter **+43 664 148 39 38** oder **dominik.reiter@crownd.at** zur Verfügung.

## HIGHLIGHTS:

- Zeitlose architektonische Eleganz im klassizistischen Stil
- Gärtnerisch aufwändig gestaltetes Grundstück mit ca. 1.450qm
- Totale Privatsphäre bei gleichzeitig bester Infrastruktur
- Weinkeller, Pool mit Poolhaus, Wellnessbereich
- 9 Zimmer (davon 5 Schlafzimmer), 4 Bäder & Tiefgarage mit ca. 4 Stellplätzen

Eine klassizistische Residenz inmitten totaler Privatsphäre und doch mit perfekter Infrastruktur in Bestlage von Grinzing? Herzlich Willkommen in der VILLA ALMA – wo nicht nur zeitloses Wohnen auf höchstem Niveau, sondern auch das Repräsentieren und Genießen einen großen Stellenwert einnimmt.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap