

**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

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

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.

Die Liegenschaft verfügt über ein Kellergeschoss mit großzügiger Tiefgarage für bis zu 4 Fahrzeuge, sowie Weinkeller und Wellnessbereich. Das Erdgeschoss widmet sich dem zeitgemäßen Wohnen mit repräsentativem Entrée, großem Wohnsalon und Ausgang auf die Terrasse und Garten mit Pool sowie Poolhaus, weiters einem großem Esszimmer, moderner Küche sowie Bibliothek mit handwerklich perfekter Zirbenholzvertäfelung.

Das Obergeschoss ist den Schlafräumlichkeiten gewidmet und verfügt über insgesamt fünf Zimmer mit zwei Badezimmern und genügend Stauraum, hochwertigst mit aufwändig gestalteten Einbauschränken verbaut.

Das Dachgeschoss verfügt über einen Salon bzw. Arbeitszimmer mit Blick auf die umliegende Umgebung, großartigen Lichtverhältnissen und eigener Terrasse mit Blick auf Grinzing. Die vertikale Erschließung der Liegenschaft erfolgt zum einen über einen Personenaufzug, weiters über eine zentrale, elliptisch gewendelte Stiege. Sowohl Ausstattung als auch Außenanlagen sind auf höchstem Niveau ausgeführt und für hochwertigstes Wohnen und Repräsentieren geeignet.

VILLA ALMA – ein perfektes Refugium für Menschen, mit höchstem Wohnanspruch, in privater Umgebung.

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