

## Repräsentative Stilvilla in Bestlage des 19. Bezirkes mit schönem Ausblick ins Grüne



Straßenfassade

**Objektnummer: 1609\_42303**  
**Eine Immobilie von RE/MAX First**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien, Döbling
<b>Baujahr:</b>	ca. 1911
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	239,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	290,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	5
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	274,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	3,96
<b>Kaufpreis:</b>	2.480.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



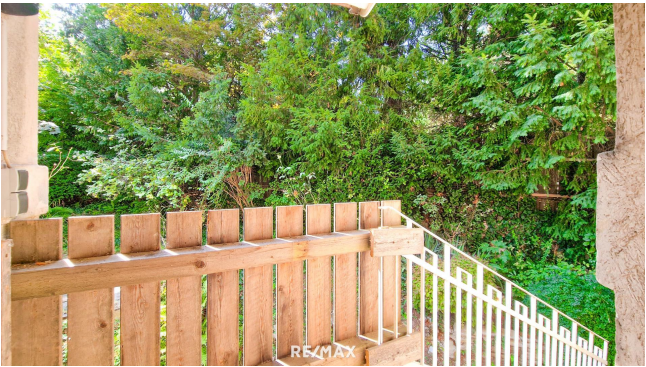
**Dipl.-Ing. Maura Abate-Eder**

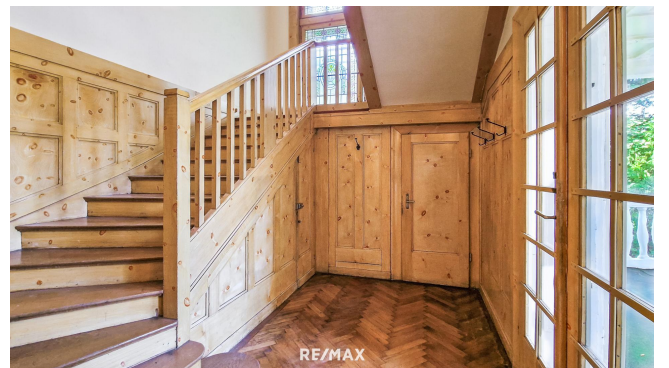
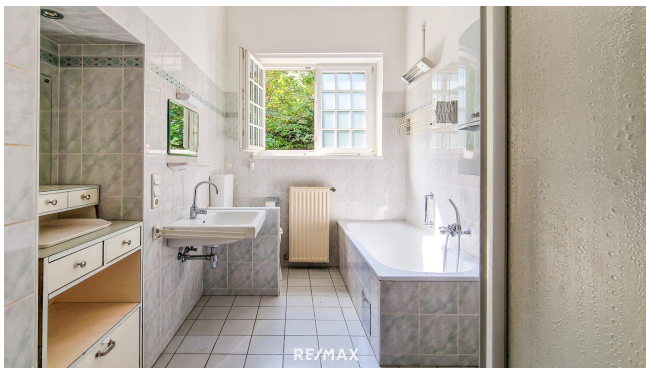
RE/MAX First  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/9  
1130 Wien, Hietzing

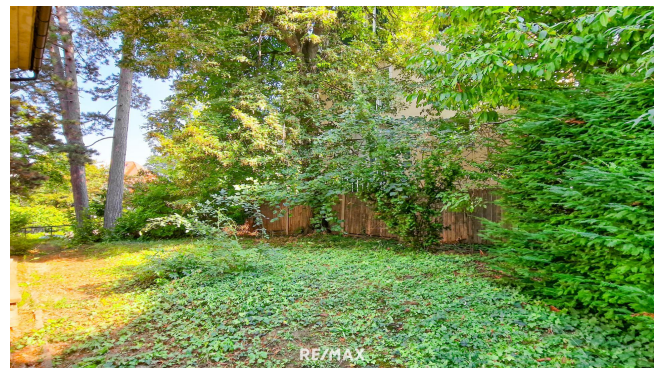
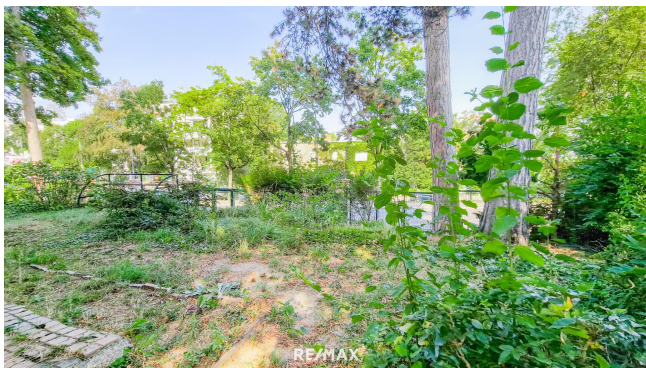






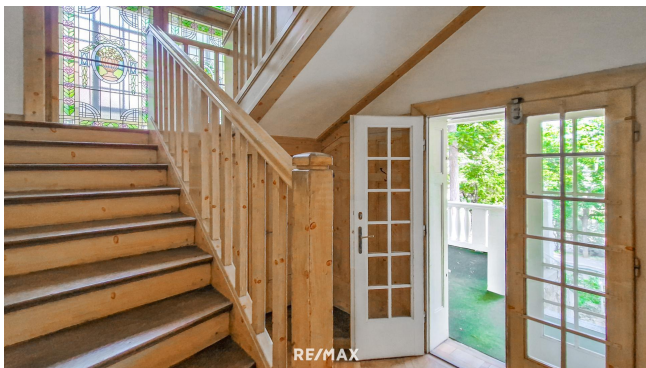




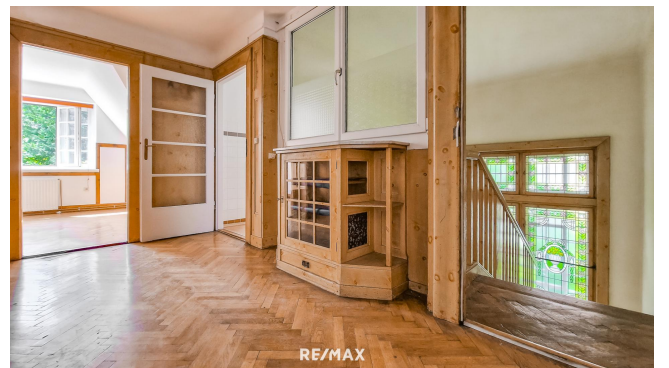




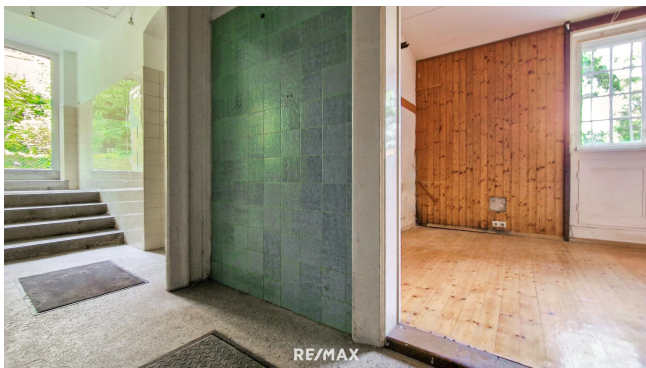














RAUMAUFTeilungs-SKIZZE HOCHPARTERRE OHNE GEWÄHR



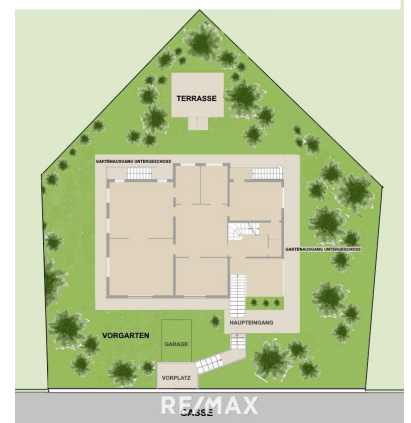
## RAUMAUFTeilungs-SKIZZE DACHGESCHOSS OHNE GEWÄHR



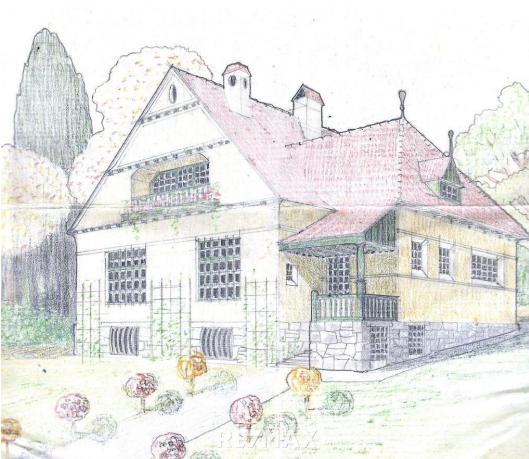
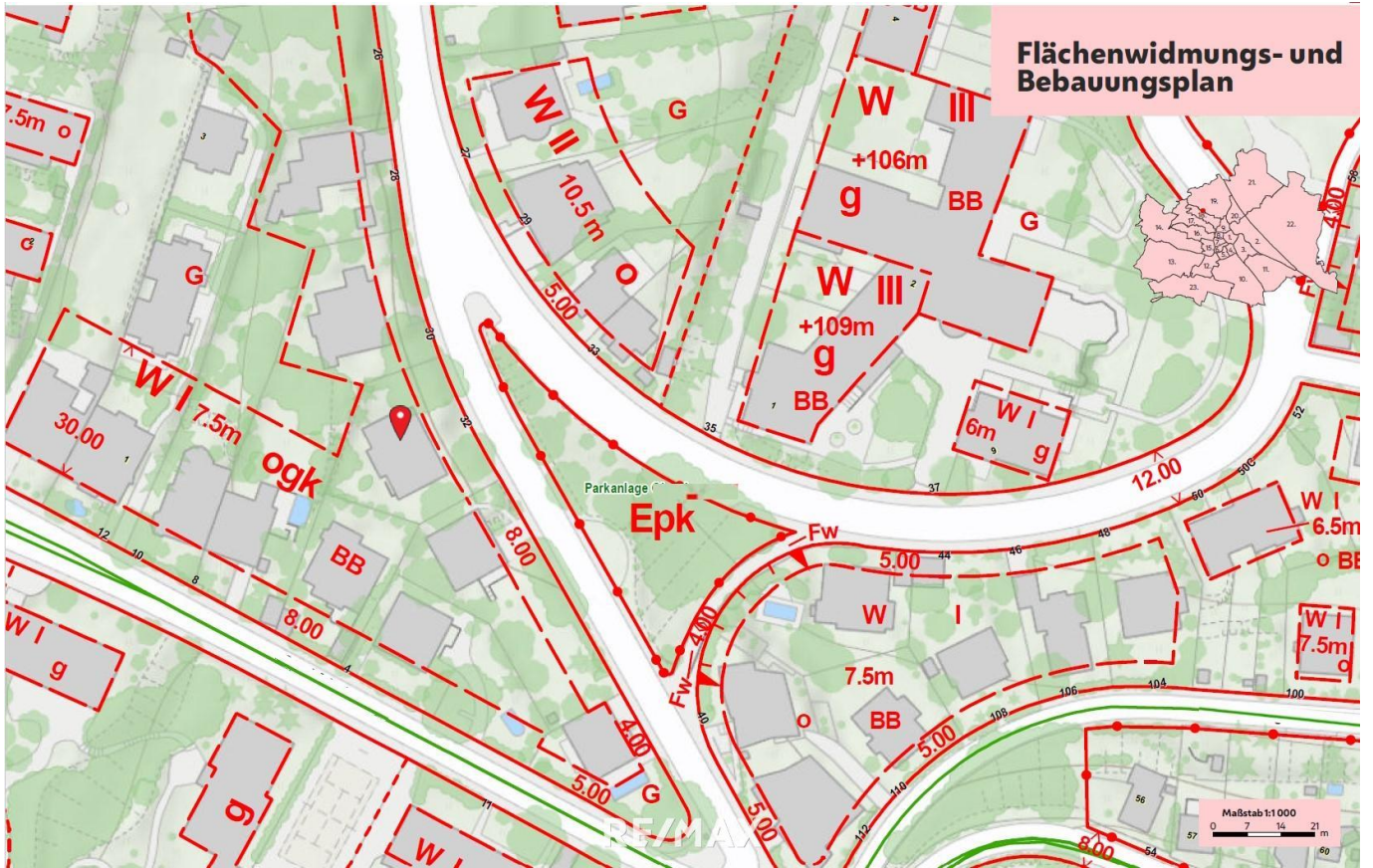
## RAUMAUFTeilungs-SKIZZE UNTERGESCHOSS OHNE GEWÄHR



## LAGEPLAN (SKIZZE OHNE GEWÄHR)







## Objektbeschreibung

Repräsentative Liegenschaft in Bestlage des 19. Bezirks (KG Pötzleinsdorf), nahe der Grenze zum 18. Bezirk, die eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten bietet (Ein- oder Mehrfamilien-villa, repräsentativer Firmensitz, Wohn- und Büronutzung). Die Villa wurde ca. im Jahr 1911 im englischen Landhausstil errichtet und laufend instandgehalten. Sie sowie der dazugehörige ca. 8,00 m tiefe Vorgarten und der ebene Garten befinden sich in erhöhter Position oberhalb der ruhigen Gasse. Die Wohnfläche beträgt ca. 239,00 m<sup>2</sup> (inkl. Loggia im Dachgeschoss und Wohnbereich im Untergeschoss). Die Nutzfläche beträgt ca. 290,00 m<sup>2</sup> (inkl. ca. 45,00 m<sup>2</sup> Kellerräume im Untergeschoss und Garage) zuzüglich ausbaubarem Dachboden und Spitzboden, überdachter Veranda/ Terrasse im Hochparterre sowie Garten mit Gartenterrasse. Die Grundstücksfläche beträgt 774,00 m<sup>2</sup> (lt. Grundbuch). Die Wohnfläche ist auf 3 Geschosse (Untergeschoss, Hochparterre und Dachgeschoss) aufgeteilt, die jeweils eine Wohnung enthalten. Das Untergeschoss mit direktem Zugang zum Garten ist derzeit in Wohnbereich und Kellerbereich aufgeteilt und liegt ca. 1,00 m unter Gartenniveau (Schätzung ohne Gewähr). Die Villa verfügt derzeit über 9 Zimmer, 3 Küchen, 2 großzügige Dielen mit Zugang zu allen Zimmern und Nebenräumen, 3 Badezimmer mit WCs, 2 separate Toiletten, mehrere Lagerräume im Untergeschoss, einen ausbaubaren Dachboden, eine Loggia im Dachgeschoss, eine überdachte Veranda/Terrasse im Hochparterre, einen ebenen Garten mit Terrasse, einen ca. 8,00 m tiefen und ca. 28,00 m breiten Vorgarten, einen Vorplatz und eine kleine Garage für Motorräder und Fahrräder auf Gassenniveau. Alle Räumlichkeiten bieten einen herrlichen Ausblick ins Grüne. Je nach Wertigkeit sind Modernisierungsarbeiten durchzuführen. **Bebauungsbestimmungen:** WI, 7,5 m, offene oder gekuppelte Bauweise, 1/3 bebaubar, 8 m Vorgartentiefe, BB4 (max. 300 m<sup>2</sup> bebaute Fläche). Das Grundstück ist straßenseitig ca. 28 m breit, die derzeitige bebaute Fläche beträgt (lt. Originalplan) 163,51 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 12,00 m<sup>2</sup> Garage. **Raumaufteilung: Hochparterre:** - Überdachte Veranda/Terrasse mit schönem Ausblick ins Grüne - Entrée mit repräsentativer Stiege ins Dachgeschoss - Großzügige Halle/Diele mit Zugang zu allen Zimmern - 4 Zimmer - Küche - Bad mit Duschkabine, Badewanne, Waschbecken, WC und Fenster - Separate Toilette mit Handwaschbecken - Garten (durch 2 Treppen zugänglich) mit Gartenterrasse **Dachgeschoss:** - Eingangshalle mit Zugang zu allen Zimmern und Nebenräumen - Zimmer mit Erker-Fenstern - Zimmer mit Loggia - Loggia mit schönem Weitblick - Küche mit Abstellraum - Bad mit Duschkabine, Waschbecken, WC und Fenster - Ausbaubarer Dachboden und Spitzboden **Untergeschoss** (ca. 1,00 m unter Gartenniveau, Schätzung ohne Gewähr): Wohnbereich: - Vorraum (Garteneingang) - Flur - 2 Zimmer - Wohnküche - Bad mit Waschbecken, Duschkabine, WC und abtrennbarem Gartenzugang - Separate Toilette - Abstellraum Kellerbereich: - Diele mit Treppe ins Hochparterre, Zugang zu den Kellerräumen und zur Wohnung - 3 Lagerräume - Waschküche **Ausstattung:** Parkettböden (größtenteils Fischgrätparkett), Fliesen in den Bädern, größtenteils Isolierglas-Fenster mit Sprossen, Stiegenhaus und Dielen mit Holzvertäfelungen und Holztreppe, Gasetagenheizung. Angaben lt. Energieausweis: HWB 274 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE 3,96. **Verkehrsanbindung:** Straßenbahn 41 bis in die Innenstadt, Buslinie 35A mit Anschluss zur U6 und S-Bahn. **Kaufpreis: € 2.480.000,--** Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Bei Abschluss eines Kauf- oder Mietvertrages

fallen zusätzliche Kosten an, Details entnehmen Sie bitte unserer Nebenkostenübersicht. Die Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers oder Dritten und sind ohne Gewähr! Es wird auf die Doppelmaklertätigkeit hingewiesen.

---

---