Wien, Döbling – Wien

Stilvolles Wohnen im Herzen von Döbling - Nähe American Int. School

Property ID: 20253441016

PURCHASE PRICE: 2.485.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 249 m² • **ROOMS:** 6 • **LAND AREA:** 509 m²

Property ID: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Contact partner

Property ID: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

At a glance

Property ID	20253441016
Living Space	ca. 249 m²
Rooms	6
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1860
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	2.485.000 EUR
Commission	3% zzgl. UST
Condition of property	Like new
Usable Space	ca. 66 m²
Equipment	Guest WC, Swimming pool, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Air-to-water heat pump
Energy certificate valid until	09.07.2034
Power Source	Air-to-water heat pump

Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy efficiency class	E

Property ID: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

The property

Property ID: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

The property

Property ID: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

The property

Property ID: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

The property

Property ID: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

The property

Property ID: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

The property

Property ID: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

The property

Property ID: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

The property

Property ID: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

The property

Property ID: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

The property

Property ID: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

The property

Property ID: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

The property

Property ID: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

The property

Property ID: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

The property

Property ID: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

The property

Property ID: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

The property

Property ID: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

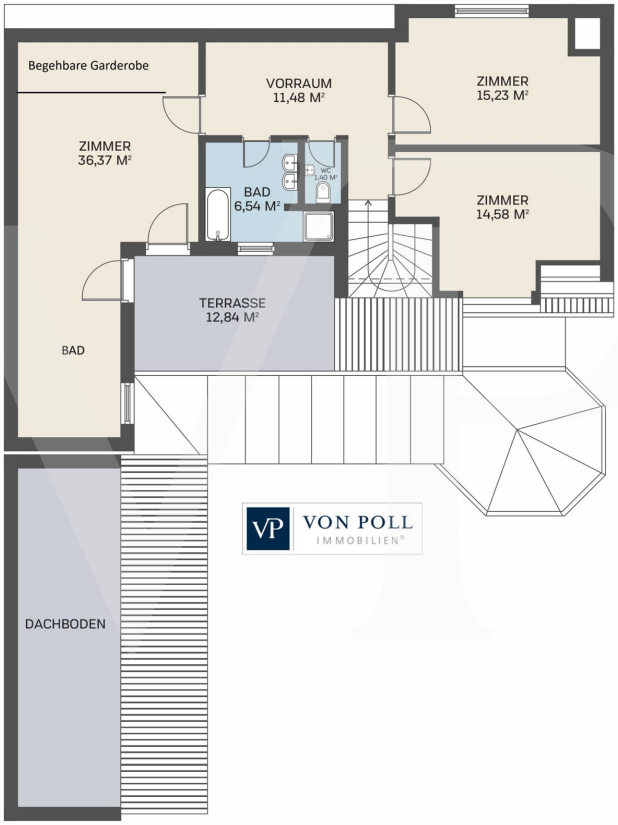
The property

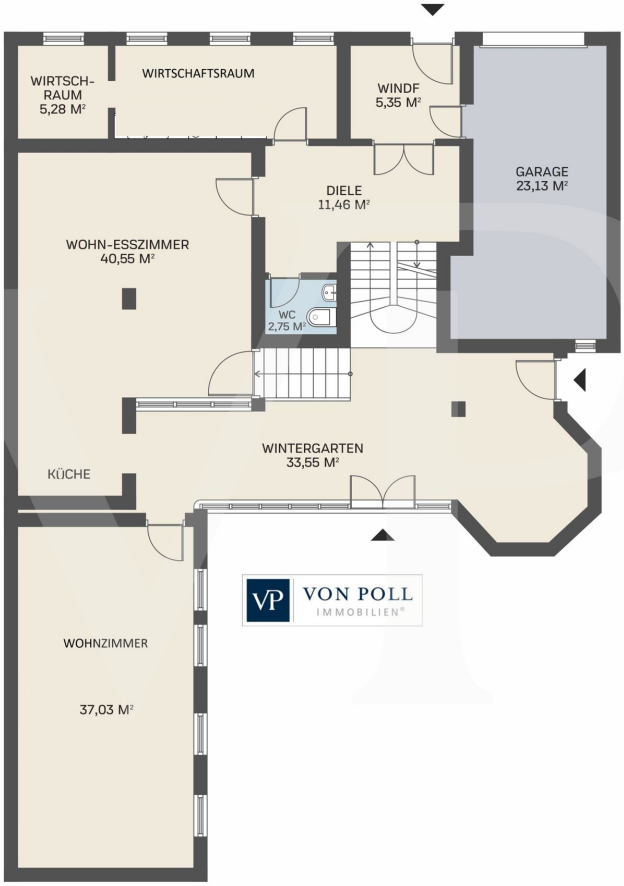
Property ID: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

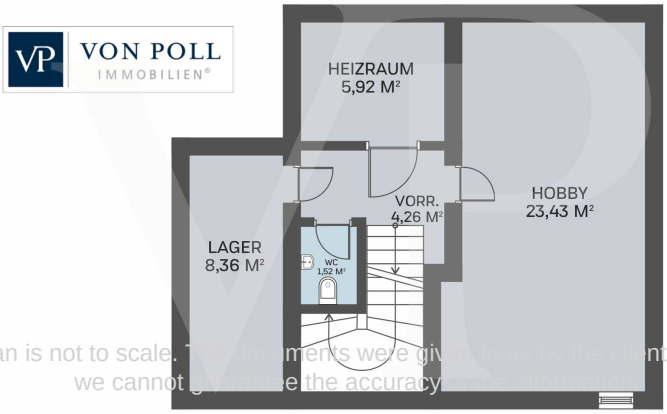
The property

Property ID: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Floor plans







This floor plan is not to scale. The measurements were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

A first impression

Gediegenes Ambiente trifft modernen Wohnkomfort – Traumhaus mit Garten, Terrasse und Pool

In einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens – im eleganten 19. Bezirk – erwartet Sie dieses einzigartige Einfamilienhaus, das stilvolle Gemütlichkeit mit moderner Ausstattung auf harmonische Weise vereint.

Das Haus ist im Stile eines für die Umgebung charakteristischen Winzerhauses gebaut. Die Grundmauern gehen bis ca. ins Jahr 1860 zurück, wobei alles von Grund auf im Laufe der Jahre ständig modernisiert wurde.

Die durchdachte Raumaufteilung über drei Ebenen, großzügige Fensterflächen und liebevoll gestaltete Außenbereiche machen diese Immobilie zu einem wahren Rückzugsort mit höchstem Wohnkomfort.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein eleganter Eingangsbereich, der sich offen zum großzügigen, lichtdurchfluteten Wohnraum hin öffnet. Dieser bildet das Herzstück des Hauses und vereint stilvoll den Essbereich mit einer modernen, hochwertig ausgestatteten Küche – ideal für geselliges Beisammensein und kulinarische Abende.

Einige Stufen führen hinab in einen hellen Wintergarten, der sich perfekt als Ruhezone oder als stilvolle Leseecke eignet. Von hier aus gelangt man in den liebevoll angelegten Garten, der mit einer uneinsehbaren Terrasse, gepflegter Grünfläche und einem Outdoor-Pool mit Gegenstromanlage zum Entspannen und Genießen einlädt.

Das angrenzende, großzügige Büro mit Gartenblick bietet zudem einen idealen Raum für konzentriertes Arbeiten in inspirierender Umgebung. Eine Nutzung als Wohnzimmer ist natürlich auch denkbar.

Im oberen Stockwerk befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie zwei moderne Bäder. Jedes Zimmer überzeugt mit Helligkeit, angenehmer Atmosphäre und Blick ins Grüne – ein perfekter Rückzugsort für jedes Familienmitglied. Vom Master-Bedroom gelangt man auf einen Balkon Richtung Garten – ein wunderschönes Plätzchen für den Morgencafe – begleitet vom Vogelgezwitscher!

Ein kleiner Arbeitsplatz ist ebenfalls auf dieser Ebene zu finden.

Ein großzügiger Wirtschaftsraum im Erdgeschoss ist der einzige Raum Richtung Straße.

Die Raumhöhe sorgt für ein offenes und freies Wohnfeeling – die Schrägen im ersten Stock engen die Räume auf Grund der Raumhöhe nicht ein!
Der Keller ist trocken und verfügt über ein großes Platzangebot. Ein großer Raum, der aktuell als Fitness-Center genutzt wird, sowie weitere Räume für Lebensmittel und ein kleiner Weinkeller runden das Platzangebot ab.

Parkettböden, eine Alarmanlage und eine Klimaanlage garantieren Komfort und Sicherheit.
Energetisch ist das Haus mit Wärmepume und Photovoltaikanlage auf dem neuesten Stand.
Eine Garage mit einem E-Anschluss ist vorhanden.

Dieses Haus vereint stilvolles Ambiente, großzügige Architektur und moderne Lebensqualität in einer der besten Lagen Wiens. Ideal für Menschen, die Ruhe, Privatsphäre und gehobenes Wohnen in einer der schönsten Gegenden der Stadt suchen.

Property ID: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Details of amenities

•Exklusive Wohnlage im noblen Döbling
•Repräsentatives Erscheinungsbild mit gepflegter Architektur
•Sonnige Terrasse mit Outdoor-Pool – uneinsehbarer Garten
•Hochwertige Materialien und stilvolle Ausstattung
•Großes Home-Office mit Gartenblick
•Ideale Raumaufteilung für Familien, Paare oder berufstätige Individualisten
•Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Nahversorgung

Property ID: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

All about the location

Die Liegenschaft befindet sich in Neustift am Walde, eingebettet in das gediegene Umfeld des 19. Bezirks. Döbling zählt zu den exklusivsten Wohngegenden Wiens – mit Weinbergen, Parks, exzellenten Schulen sowie schneller Anbindung an das Stadtzentrum. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, internationale Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar.

Property ID: 20253441016 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna
Tel.: +43 1 532 25 50
E-Mail: wien@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com