

## **LUXUS-WOHNTRAUM IN DÖBLINGER BESTLAGE!**



**Objektnummer: 5829/974**

**Eine Immobilie von IKW Immokontakt Wohnideen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Villa            |
| <b>Land:</b>             | Österreich              |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1190 Wien,Döbling       |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 584,00 m <sup>2</sup>   |
| <b>Zimmer:</b>           | 5                       |
| <b>Garten:</b>           | 2.630,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Keller:</b>           | 134,00 m <sup>2</sup>   |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 11.500.000,00 €         |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Dejan Stanisavljevic**

IKW Immokontakt Wohnideen GmbH  
Ludwig von Höhnel-Gasse 69/9  
1100 Wien

T +436503110002

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





## Objektbeschreibung

Zum Verkauf angeboten wird diese atemberaubende Traumvilla, die Luxus, Elegants und Moderne vereint. Die über eine private Zufahr erreichbare Villa liegt wunderschön Grünruhelage, in der Nähe des Hackenbergs.

Der großzügige Grundriss erstreckt sich über mehrere Etagen, die mit einem Aufzug verbunden sind und verspricht einen repräsentativen Wohn- und/oder Firmensitz für hohe Ansprüche mit allen Annehmlichkeiten einer Luxusausstattung. Das Anwesen ist komplett uneinsichtig und bietet somit ausreichend Privatsphäre.

- Massivbauweise Baujahr 2002, renoviert im Jahr 2023
- Garten: ca. 2.630 m<sup>2</sup>
- Badeteich: ca. 393 m<sup>2</sup>
- Pool: ca. 28 m<sup>2</sup>

### **Viele Highlights machen diese Villa zu einem exklusiven Luxus-Wohntraum!**

- Wohnsalon mit offenem Kamin, 3m Raumhöhe
- Eigener Weinkeller mit Degustationsbereich
- Spa-Bereich mit Whirlpool, Sauna und Dampfbad
- Personenlift verbindet alle Geschoße
- Hochwertige Materialien in allen Bereichen
- Fischgrät-Parket

- Luxus-Marmorbäder
- Hochmodernes Sicherheitssystem mit Einbruchschutz
- Beheizung mittels Gasetagenheizung/Heizkörper
- Traumgarten mit Pool und Badeteich
- Garage für 4 Stellplätze

#### **Erdgeschoss - Fläche: 158 m<sup>2</sup>**

- Wohnzimmer + Küche und Abstellraum
- Terrasse: 57 m<sup>2</sup>

#### **Dachgeschoss - Fläche: 115 m<sup>2</sup>**

- Schlafzimmer + Ankleideraum
- Weiteres Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche; WC
- Terrasse: 37 m<sup>2</sup>

#### **Untergeschoss - Fläche: 177 m<sup>2</sup>**

- Einliegerwohnung mit 1 Zimmer, Küche und Bad

- Weinkeller: 38 m<sup>2</sup>
- Vorplatz/Einfahrt: 95 m<sup>2</sup>
- Garagenplatz für 4 Autos

### **Kellergeschoss - Fläche: 134 m<sup>2</sup>**

- Spa-Bereich mit Whirlpool, Dampfbad und Sauna
- Küche

**Energieausweis** HWB: 80,8 kWh/m<sup>2</sup>a HWB-Klasse: C fGEE: 1,17 HWB-Klasse: C

**Kaufpreis Euro 11.500.000,00**

**Erfolgshonorar** beträgt 3% vom Kaufpreis plus 20% MwSt.

**Ausführliche Detailinformationen und Bildmaterial können gerne nach Anfrage mit Anschrift und Kontaktdaten übermittelt werden.**

Für weitere Informationen sowie zur Vereinbarung einer Besichtigung steht Ihnen unser Geschäftsführer Dejan Stanisavljevic unter der **Mobilnummer +43 650 3110002** jederzeit gerne zur Verfügung.

**Nach Ihrer Email-Anfrage erhalten Sie eine Antwortmail mit den Detailunterlagen zugesendet. Bitte beachten Sie auch Ihren SPAM-Ordner!**

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. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

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.

## **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