

# VILLA MIT GROSSEM GARTEN IN ZENTRALER DÖBLINGER LAGE



**Objektnummer: 29439**

**Eine Immobilie von Dr. Alexandra Gabriel  
Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1985
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	478,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	11
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	6
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	1.062,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 87,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,25
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Dr. Laetitia Gabriel-Hermann**

Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.  
Graben 29a  
1010 Wien





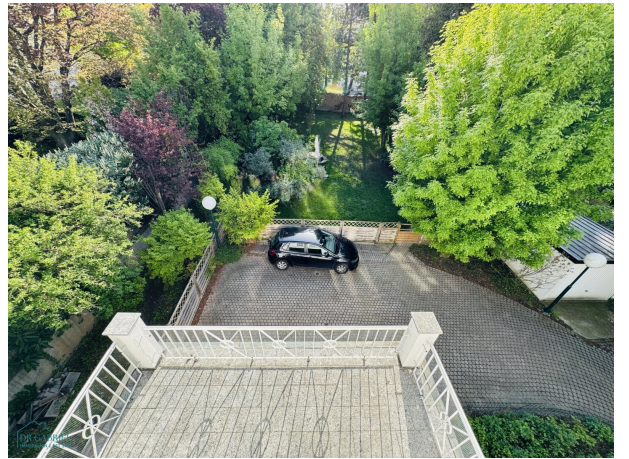


























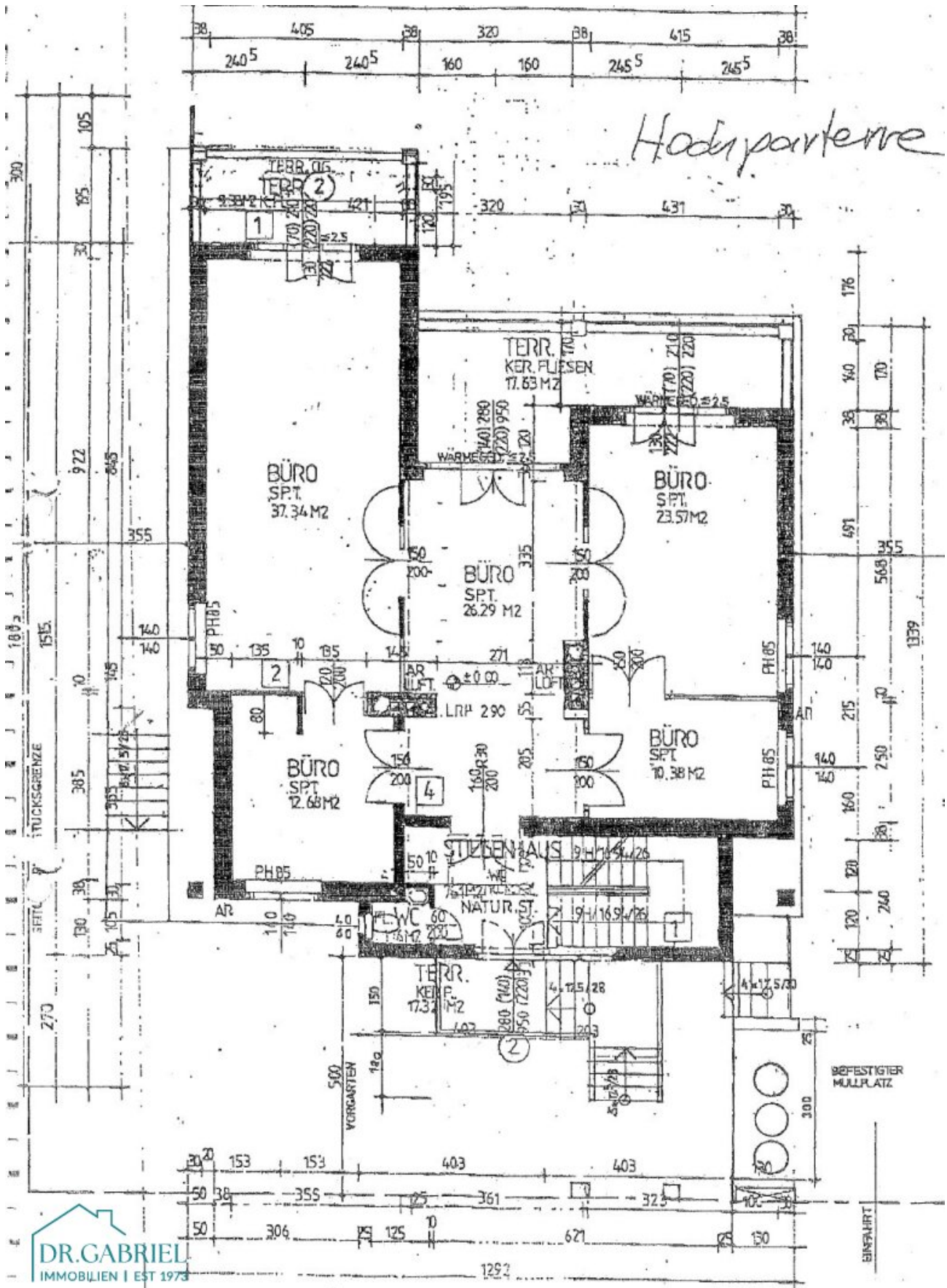




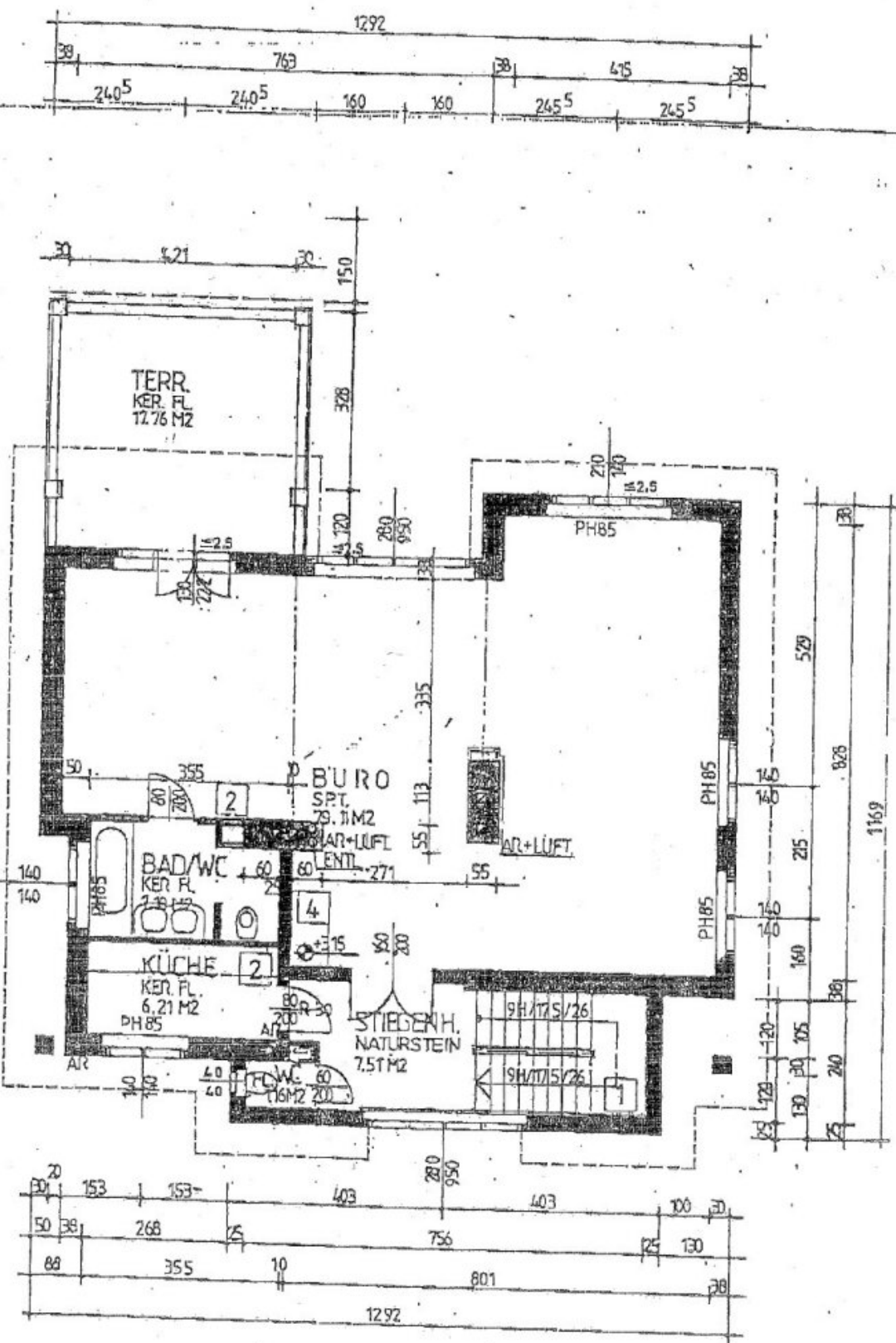




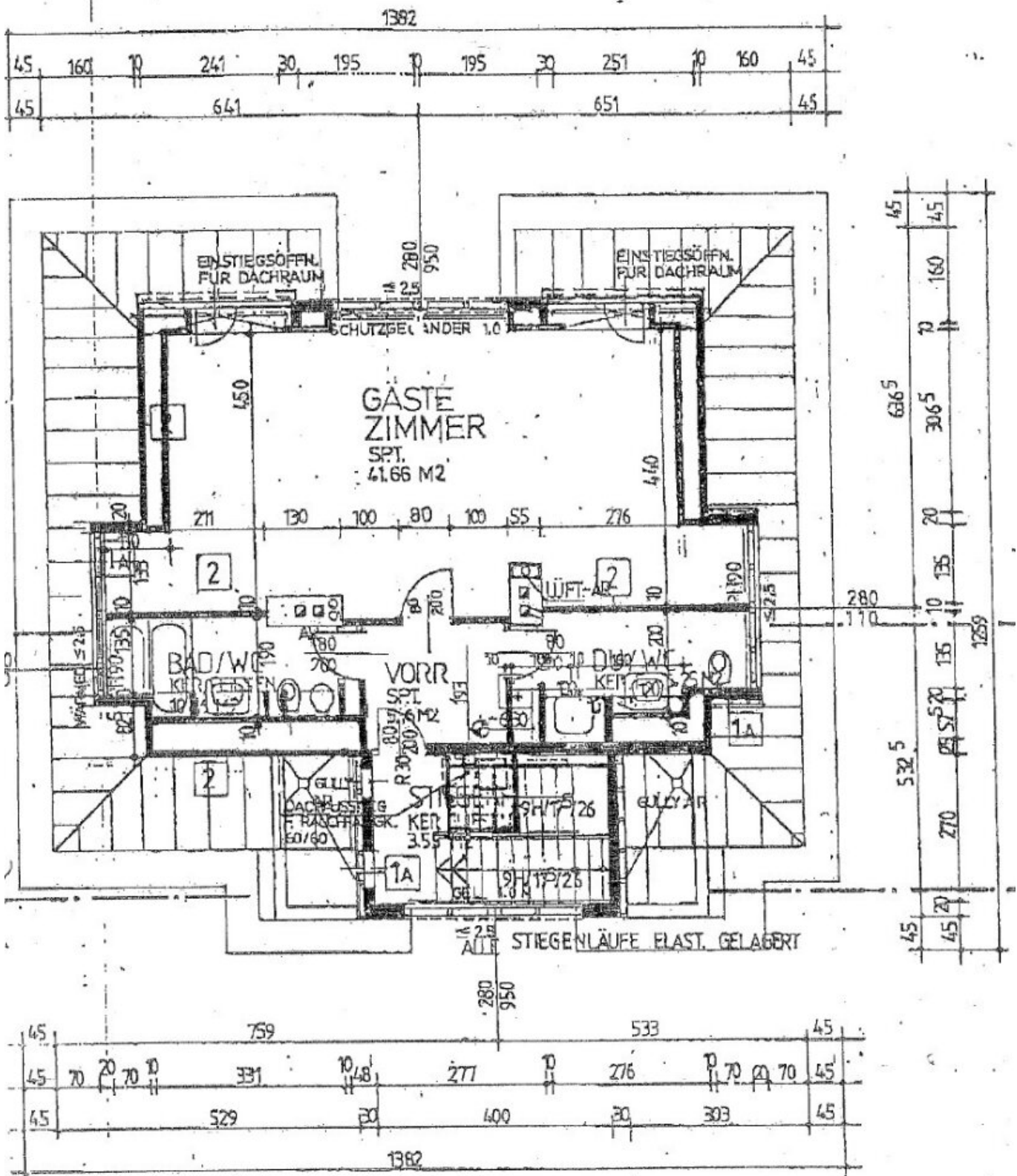
Hochparterre







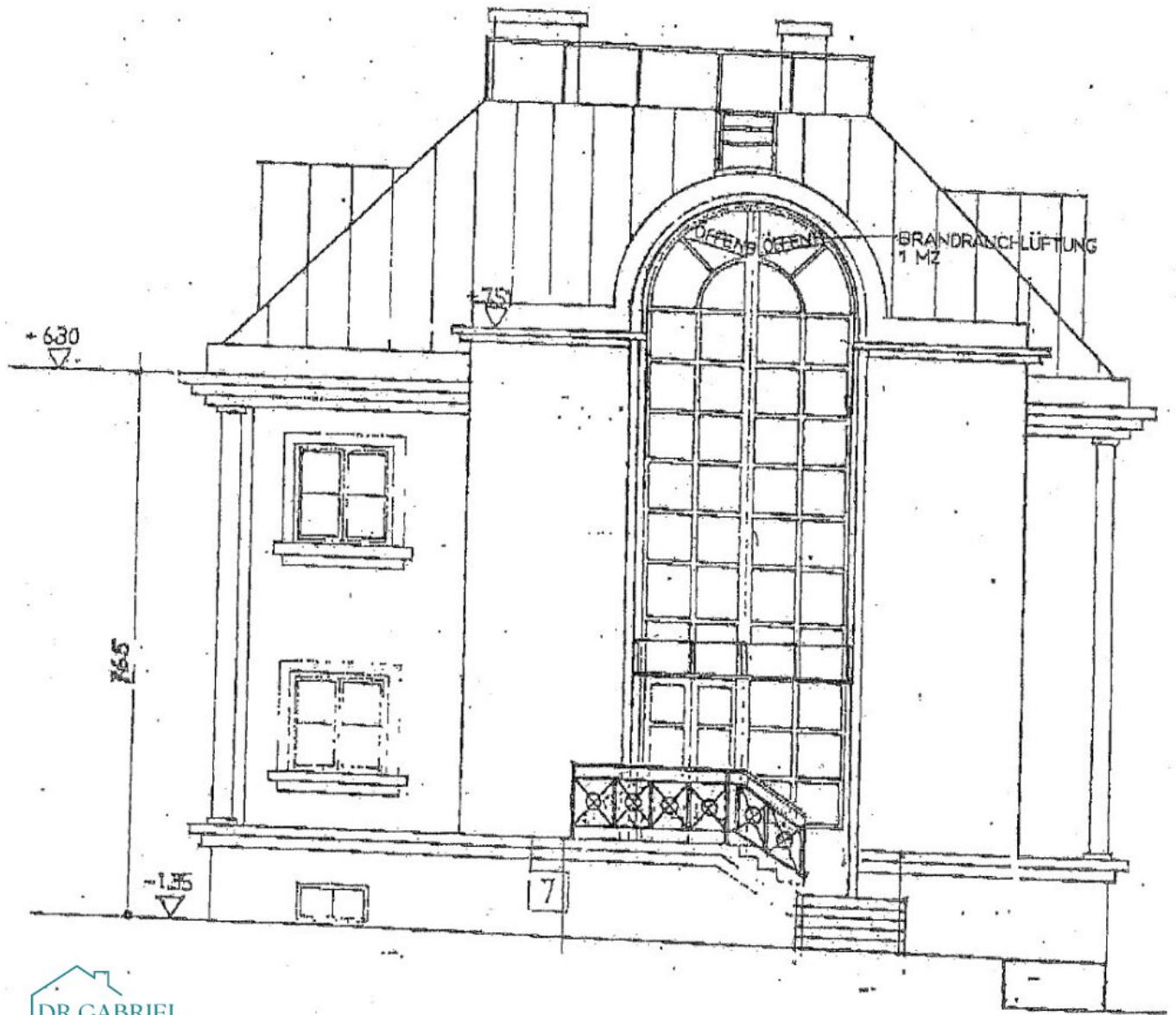




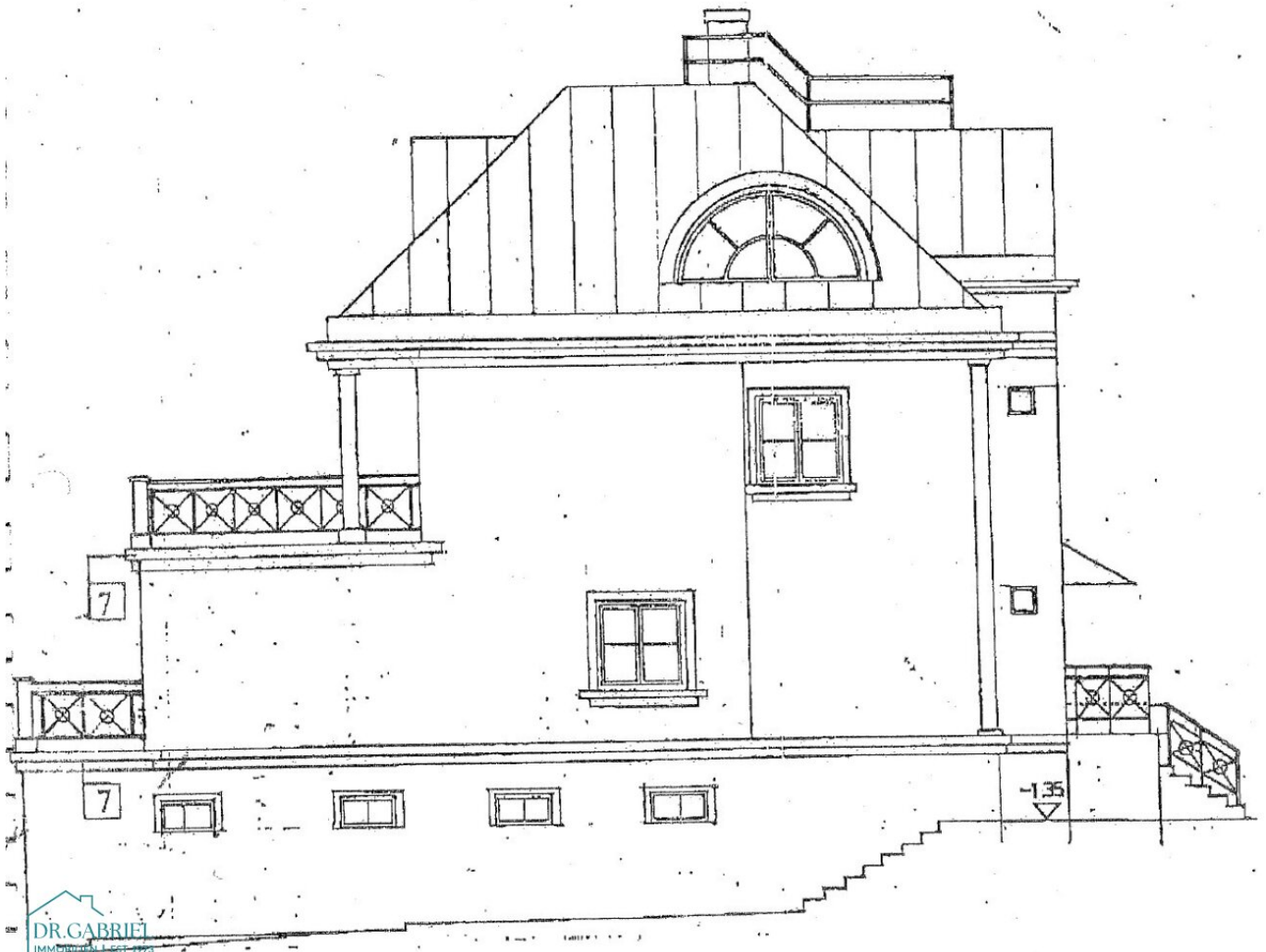












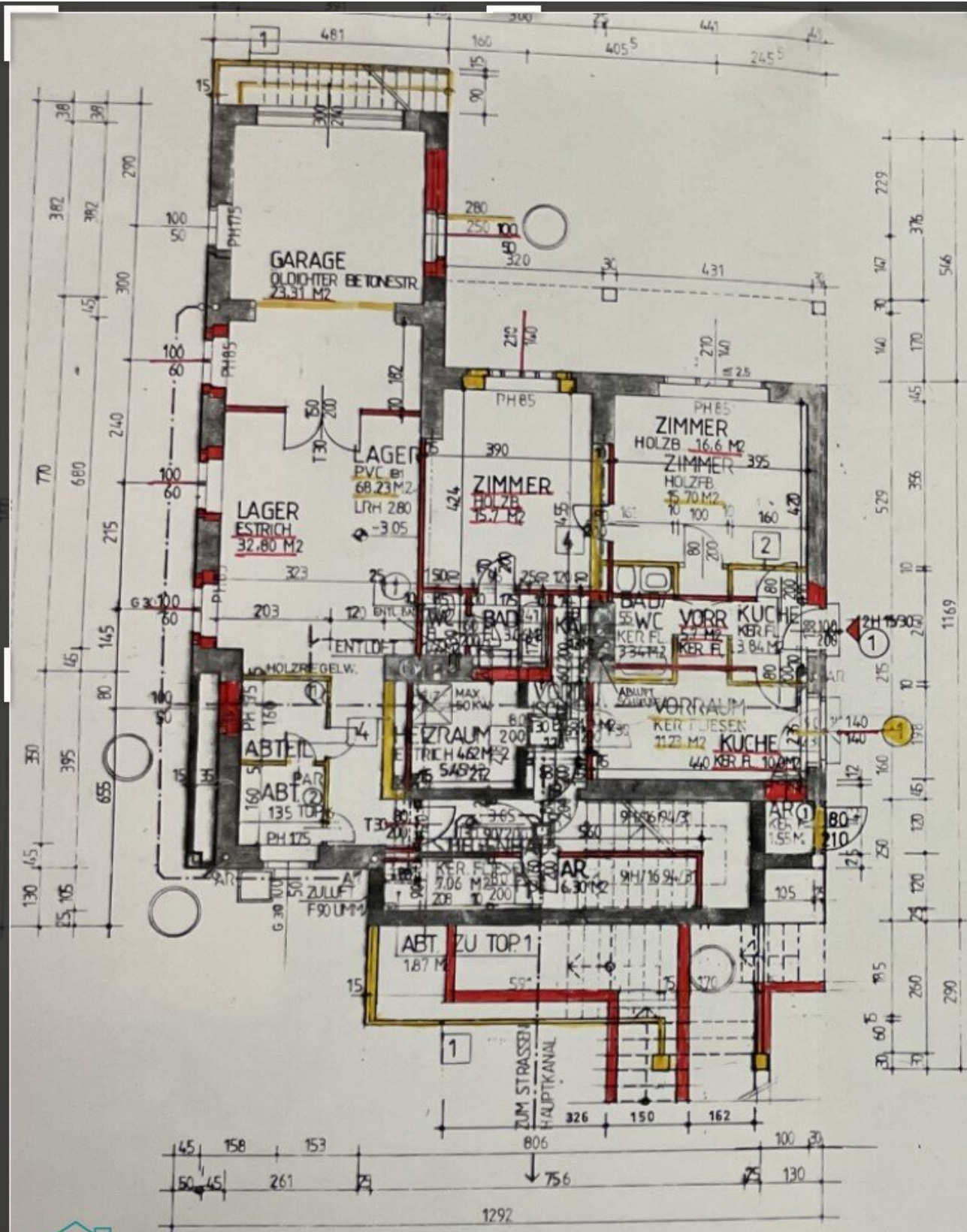
7

7

-1.35

DR. GABRIEL  
IMMAGINE ASSOCIATI







## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **lichtdurchflutete Villa mit großem, uneinsichtigem Garten**.

Sie wird zurzeit als Büro genutzt und eignet sich im derzeitigen Zustand ideal als BÜROHAUS, ÄRZTEZENTRUM und für die KOMBINATION BÜRO-WOHNEN.

Man kann das Haus auch zu einer schönen Einfamilien- oder Mehrfamilienvilla umgestalten.

Im EG befindet sich eine Einliegerwohnung.

### INFRASTRUKTUR:

Verkehrsanbindung: Straßenbahnlinie 37, Buslinien 10A und 39A. Geschäfte des täglichen Bedarfs wenigen Gehminuten erreichbar. Ebenso Cafés, Restaurants und Heurigenlokale.

Rudolfinerhaus und Privatklinik Döbling in der Nähe.

### RAUMAUFTEILUNG:

Hochparterre: fünf Zimmer, WC, zwei Terrassen

1. Stock: zwei Zimmer (eines mit ca. 60<sup>2</sup> - kann geteilt werden), Küche, Bad, zwei WC, Terrasse

Dachgeschoss: ein großes Zimmer, zwei Bäder mit zwei WC

EG/ Keller: Einliegerwohnung (ca. 65 m<sup>2</sup>): Vorraum, zwei Zimmer, Küche, Bad, WC,

Heizraum, Lagerraum, Zugang zur Garage

Garten: über 1.000 m<sup>2</sup> mit Schuppen (=kleine Garage)

### AUSSTATTUNG:

Marmorböden, Fliesenböden, Küche, Bäder, Gasetagenheizung, Klimaanlage.

Im Haus wurden laufend Verbesserungen durchgeführt wie Einbau von Klimaanlage und Erneuerung der Heizung (2017).

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap