

## **Luxuriöses Refugium in Döbling – Architektonisches Einfamilienhaus mit Pool, Garten & Ausbaureserve**



**Objektnummer: 4356/148**

**Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	320,00 m²
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 111,25 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,94
<b>Kaufpreis:</b>	3.950.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bruno Franz**

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH  
Eßlinggasse 7/5

1010 Wien

T +43 660 245 44 57

H +43 664 3553 790

Gerne stehe ich Ihnen für einen Termin zur Verfügung.













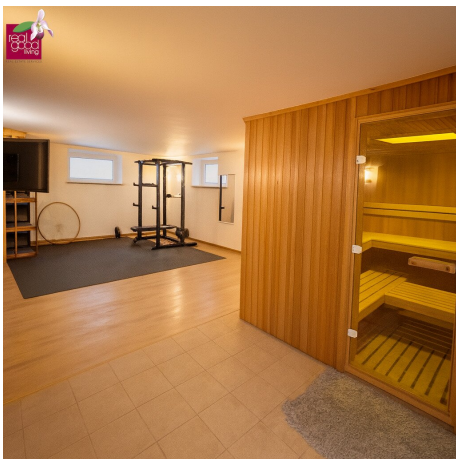






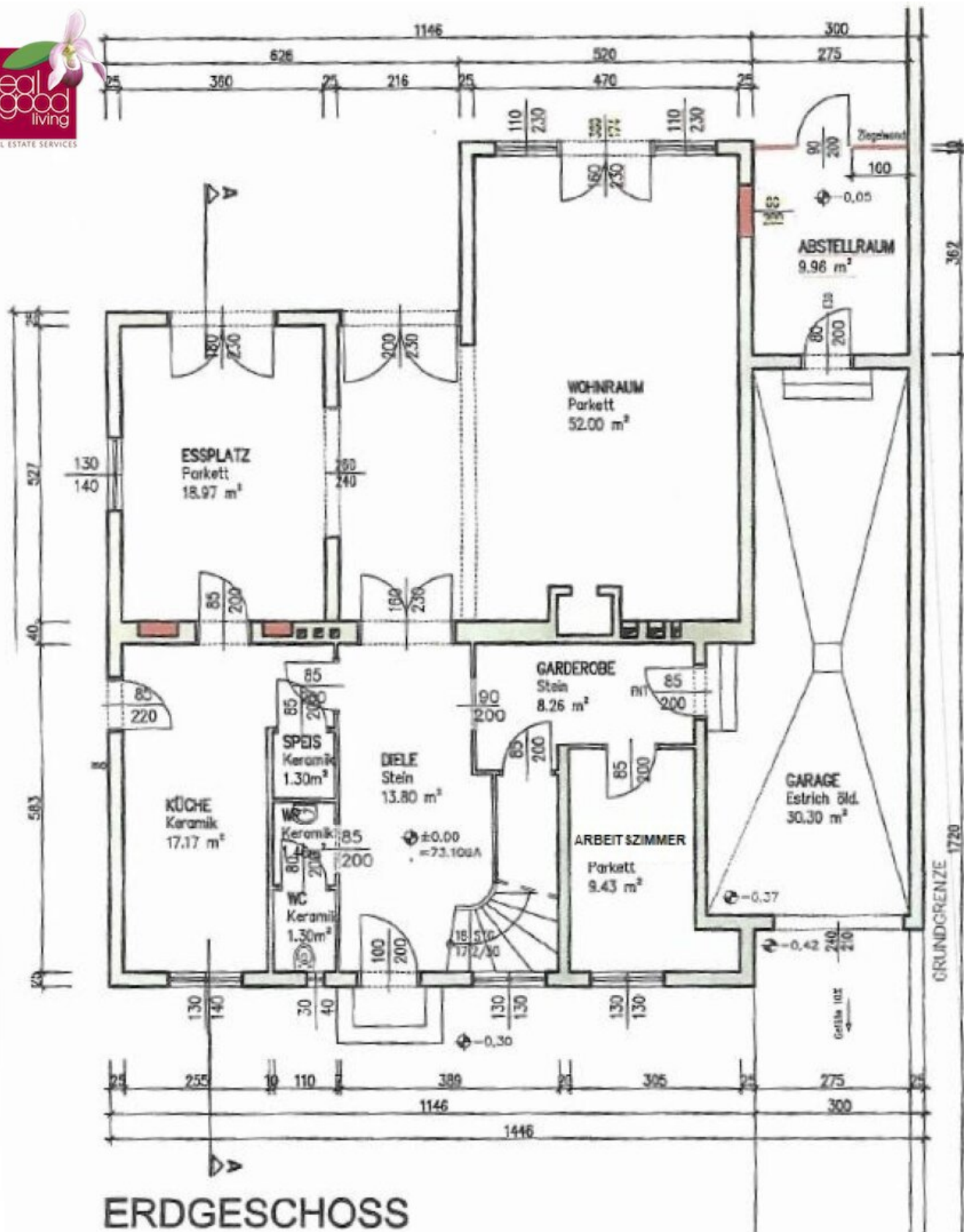




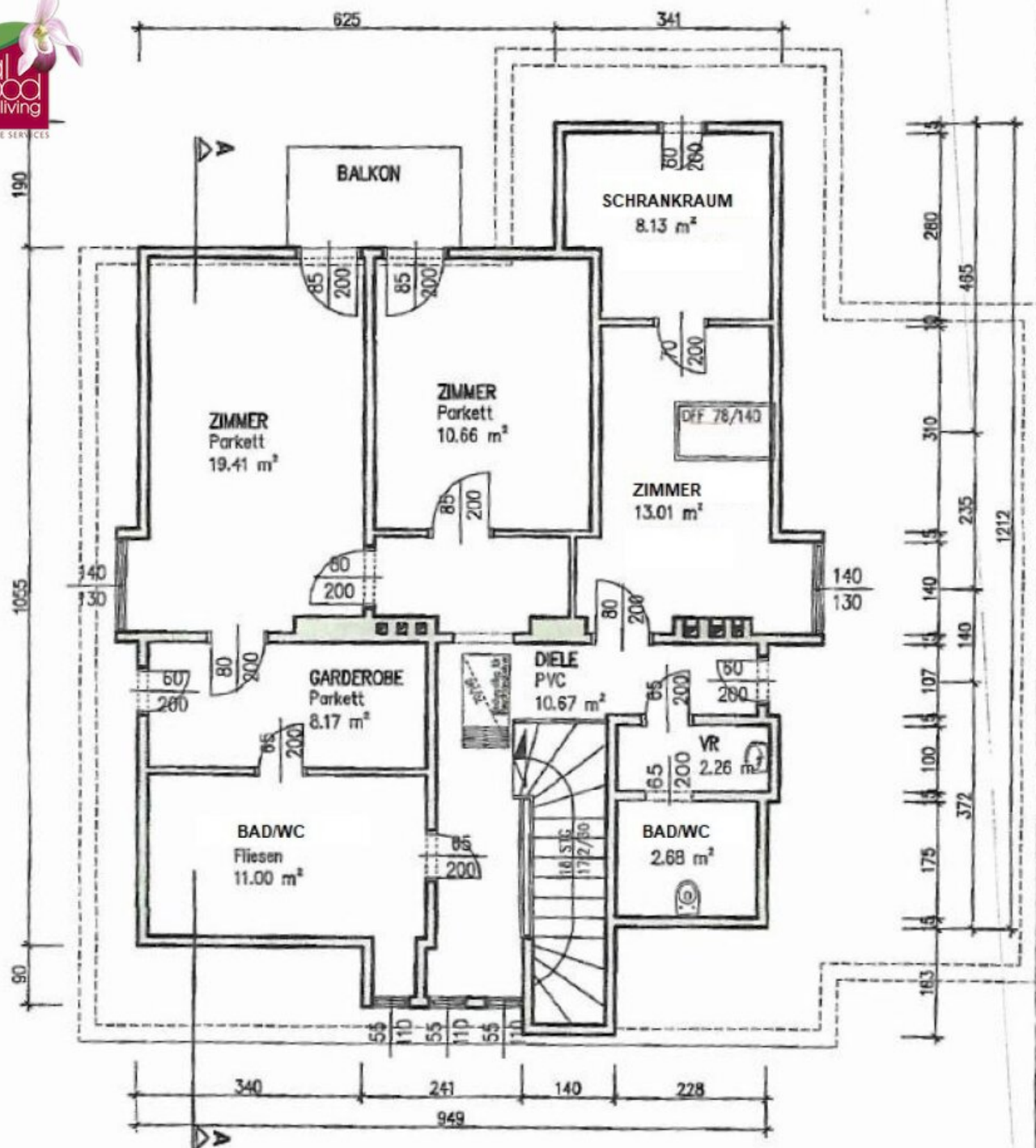












## OBERGESCHOSS





## Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Sackgasse im begehrten 19. Bezirk und bietet eine perfekte Kombination aus **Privatsphäre, Komfort und luxuriösem Familienleben**. Die gepflegte Nachbarschaft, umgeben von viel Grün, schafft eine Atmosphäre von Ruhe und Exklusivität – Ihr privater Rückzugsort mitten in Wien.

### Highlights auf einen Blick

- Ca. **500 m² Garten** mit großem Pool
- **Großzügige Wohnflächen** auf mehreren Ebenen
- **Ausbaupotenzial** im Dachgeschoss (ca. 200 m² zusätzlich möglich)
- **Kinderfreundlich & sicher gestaltet**
- **Ruhige Sackgassenlage** in Top-Wohngegend von Döbling
- **Garage für 2 PKW + 2 Außenstellplätze**
- Lichtdurchfluteter Wohnbereich mit direktem Zugang zur Gartenlandschaft
- Moderne, voll ausgestattete Designer-Küche
- Gäste-WC
- Liebevoll gestalteter Eingangsbereich mit Blumenbeeten

### Obergeschoss – privater Familienbereich

- **Drei Schlafzimmer**, eines davon mit Balkon und Grünblick
- **Zwei stilvolle Badezimmer** mit Doppelwaschbecken, Badewanne & Dusche
- **Zwei Abstellräume** für optimalen Stauraum

### Dachgeschoss – Ausbaupotenzial mit Weitblick

- Gepflegter, vielseitig nutzbarer Raum
- Möglichkeit zum Ausbau einer **weiteren Wohnebene mit Wien-Panorama**
- Ca. **200 m<sup>2</sup> zusätzliche Wohnfläche** realisierbar

## Kellergeschoss – vielseitig & hell

- Hobbyraum / Fitness / Heimkino
- Gästebereich mit Tageslicht
- Funktionale Waschküche
- **Sauna** für entspannte Wellnessmomente

## Außenbereich – private Wohlfühloase

- Ca. **500 m<sup>2</sup> Garten** mit Kräuterbeeten, gepflegten Grünflächen & **großem Pool (kindersicher)**
- Überdachter Balkon & Terrasse
- Garage für 2 Autos + zusätzliche Stellplätze
- Absolute Ruhe durch Sackgassenlage

## Infrastruktur & Lage

- **Öffentlich:** Buslinie 38A in 3 Minuten erreichbar
- **Auto:** Höhenstraße ? schneller Zugang zu Wienerwald & Innenstadt
- **Nahversorgung:** Supermärkte, Apotheken, Restaurants, Schulen in unmittelbarer Nähe
- **Freizeit:** Weinberge, Heurige, Spazier- & Radwege, Sportanlagen, Freibad

**Döbling** steht für gehobenes Wohnen, hohe Lebensqualität und die perfekte Verbindung aus



Natur & Stadt.

## Kaufpreis & Nebenkosten

- **Kaufpreis:** € 3.950.000,–
- **Provision:** 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt

## Besichtigung & Kontakt

Für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin kontaktieren Sie bitte:

**? Herr Bruno Franz**

? +43 664 3553 790

? +43 660 245 44 57

***Bitte geben Sie Ihre vollständigen Kontaktdaten inkl. Telefonnummer an, damit wir Ihre Anfrage bearbeiten können.***

## Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?

Wir begleiten Sie kompetent – von der Wertermittlung bis zum erfolgreichen Abschluss.

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

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 <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap