Döbling Deluxe: Stadthaus mit Sauna, Billiard & Weinkeller

Objektnummer: 6121/108

Eine Immobilie von Atimeus GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2001
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Bäder:	5
Heizwärmebedarf:	D 91,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,66
Gesamtmiete	15.000,00 €
Kaltmiete (netto)	15.000,00 €
Kaltmiete	15.000,00 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

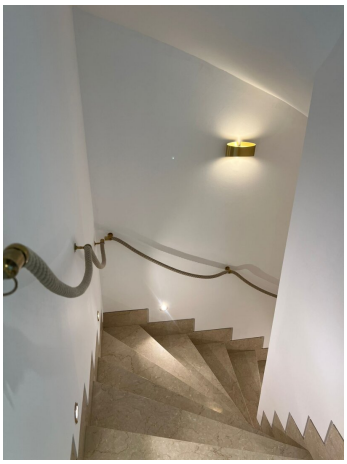
Ihr Ansprechpartner

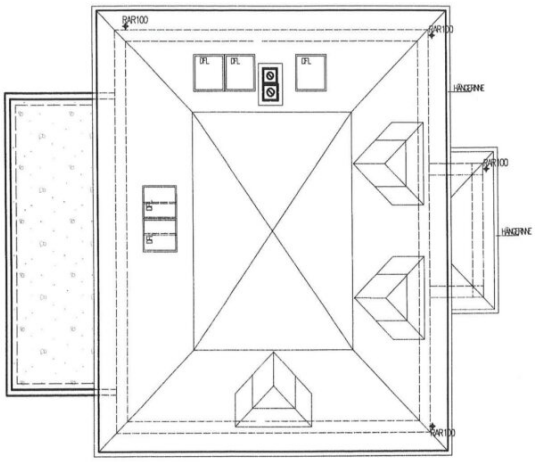
Office

Atimeus GmbH
Kohlmarkt 1
1010 Wien

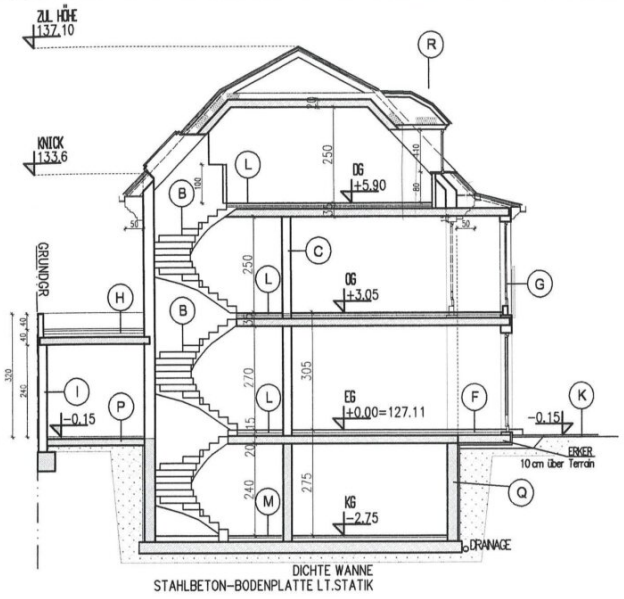
T +43/1/53730-31
H +436767068069

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

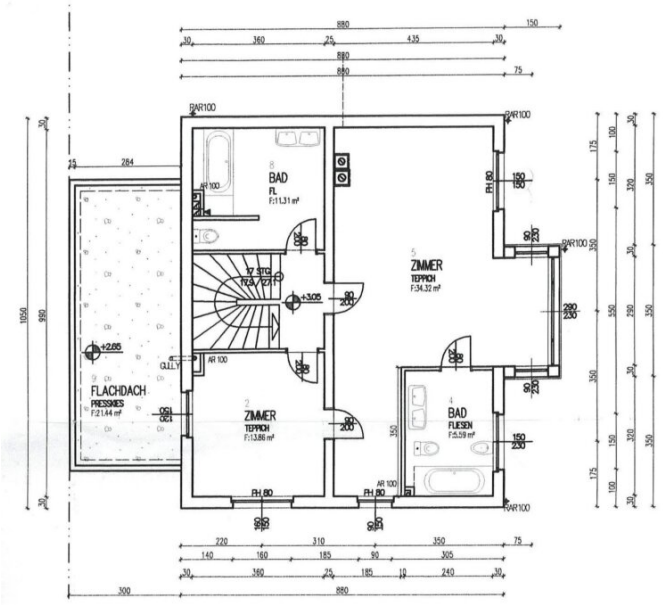




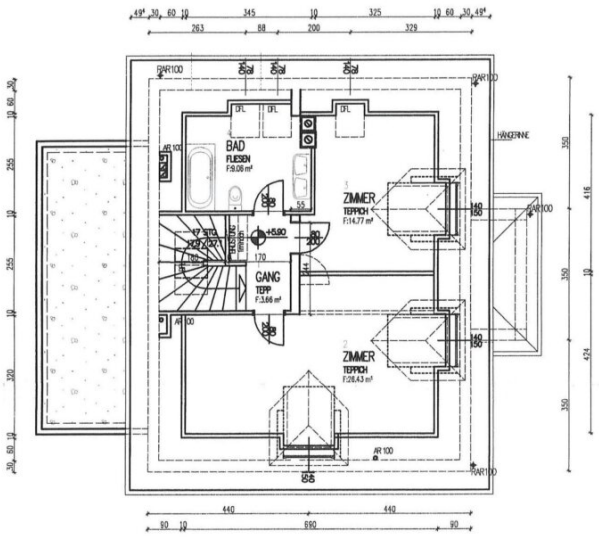
DACHDRAUFSICHT



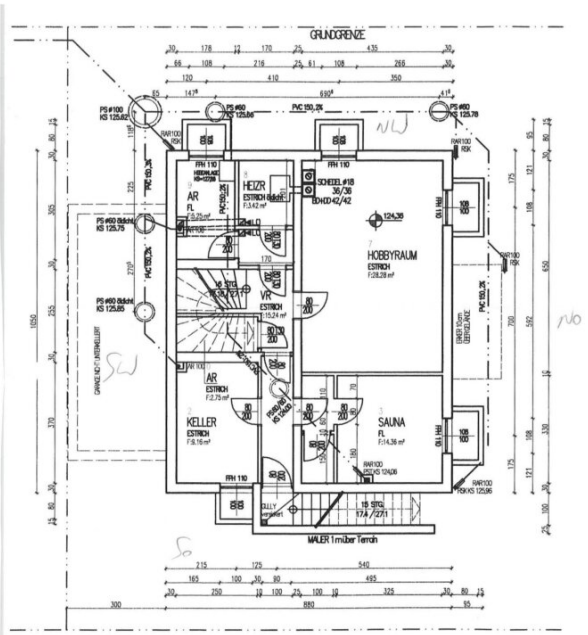
SCHNITT a



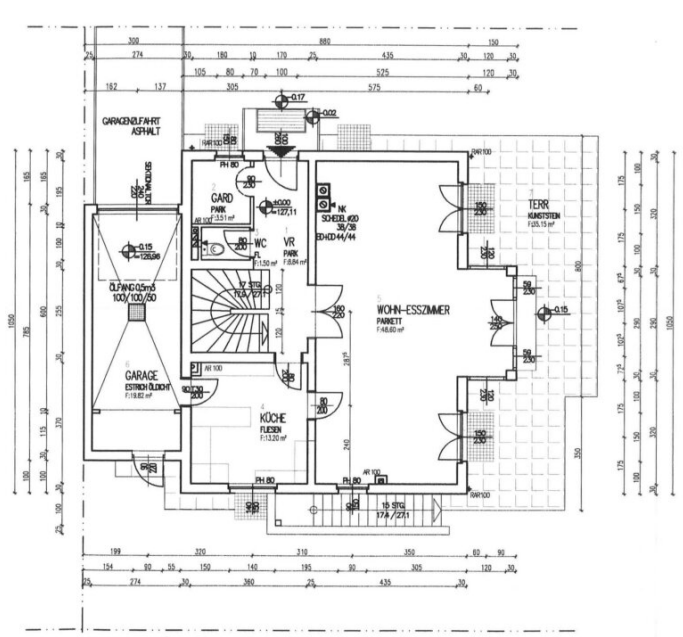
OBERGESCHOSS



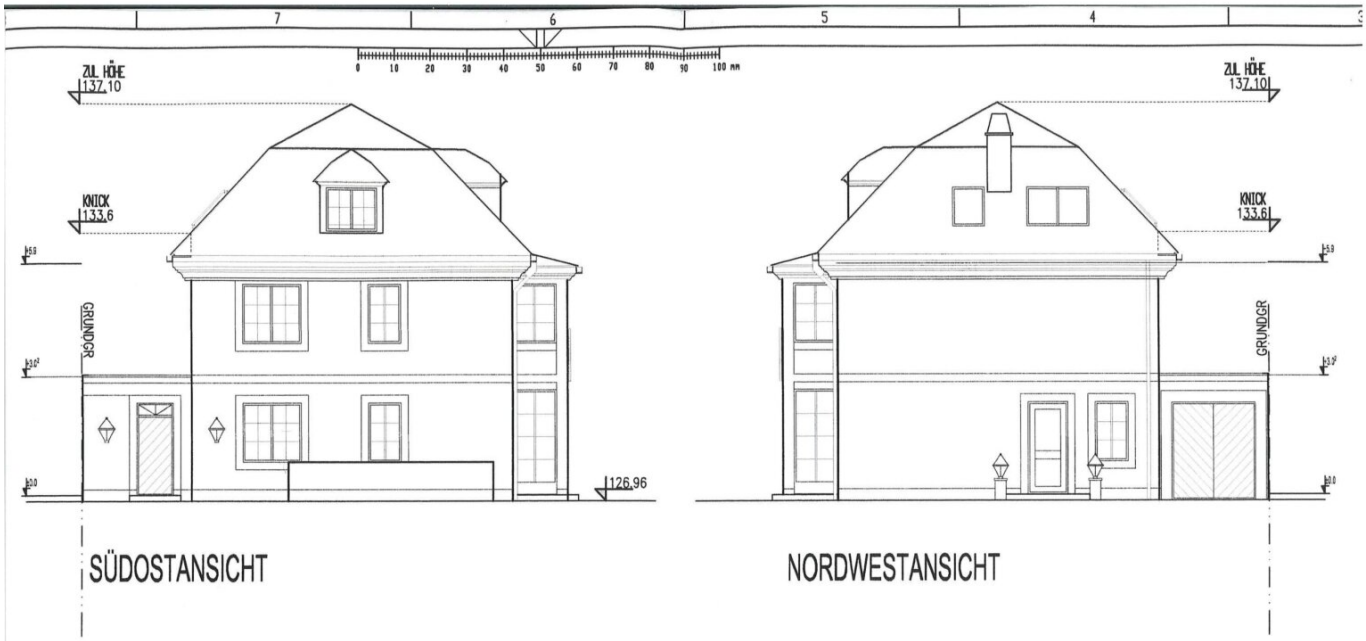
DACHGESCHOSS



KELLERGESCHOSS

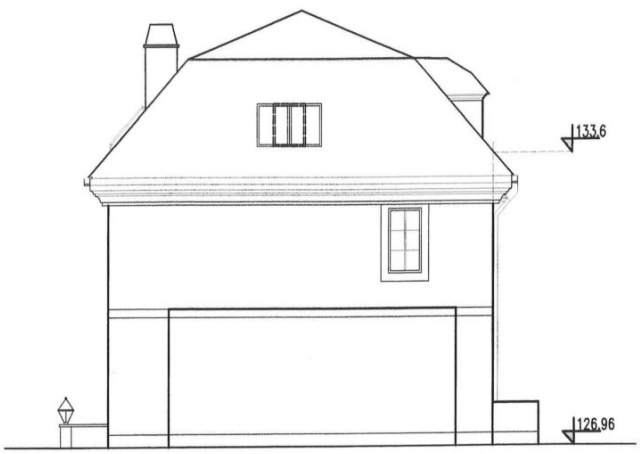


ERDGESCHOSS



SÜDOSTANSICHT

NORDWESTANSICHT



SÜDWESTANSICHT

NORDOSTANSICHT

Objektbeschreibung

Inmitten des 19. Bezirks befindet sich dieses besondere Stadthaus in ruhiger Lage – ein Ort, d
er sofort ein Gefühl von zuhause vermittelt. Die wunderschön erhaltene Außenfassade und der
liebevoll angelegte Garten mit einem
Teich und moderner Bewässerungsanlage geben dem Anwesen seinen besonderen Charme.

Das Haus erstreckt sich über **vier Geschosse inklusive Keller** und bietet:

- **Max. 4 Schlafzimmer (oder 3 SZ und ein Arbeitszimmer)** mit ausreichend Platz für Familie oder Gäste und zusätzlich eine Anliegerwohnung für eine Angestellte/Haushälterin im Kellergeschoss
- **4 stilvolle Badezimmer**
- Einen **Bereich mit Sauna**
- Einen **Weinkeller** – perfekt für Weinliebhaber
- Einen **Spielraum mit Billardtisch** für gesellige Abende
- Eine **Garage für ein Auto,** zusätzlich kann vor der Garage noch ein zweites Auto abgestellt sein. Auf der Strasse sind auch immer Parkplätze vorhanden.

Zusätzlich steht ein großzügiger **Gemeinschaftsgarten mit Kinderspielplatz** zur Verfügung, der mit der Nachbarliegenschaft 42 A geteilt werden kann.

Dieses Objekt vereint Wiener Eleganz, gemütliche Atmosphäre und modernen Komfort – ideal für alle, die das Besondere suchen.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen

Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap