

Wien, Döbling – Wien

# Stilvolle Villa mit idyllischen Garten in Neustift am Walde

Objektnummer: 2023344110



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 3.450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 304 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 738 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## Auf einen Blick

Objektnummer	2023344110	Kaufpreis	3.450.000 EUR
Wohnfläche	ca. 304 m <sup>2</sup>	Provision	3% plus UST
Zimmer	7	Zustand der Immobilie	neuwertig
Schlafzimmer	5	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Einbauküche, Balkon
Baujahr	2007		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energie-Effizienzklasse	B
Wesentlicher Energieträger	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2007
Energieausweis gültig bis	13.06.2034		
Befuerung	Gas		
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.		

Objektnummer: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## Die Immobilie





Objektnummer: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## Die Immobilie





Objektnummer: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## Die Immobilie





Objektnummer: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## Die Immobilie



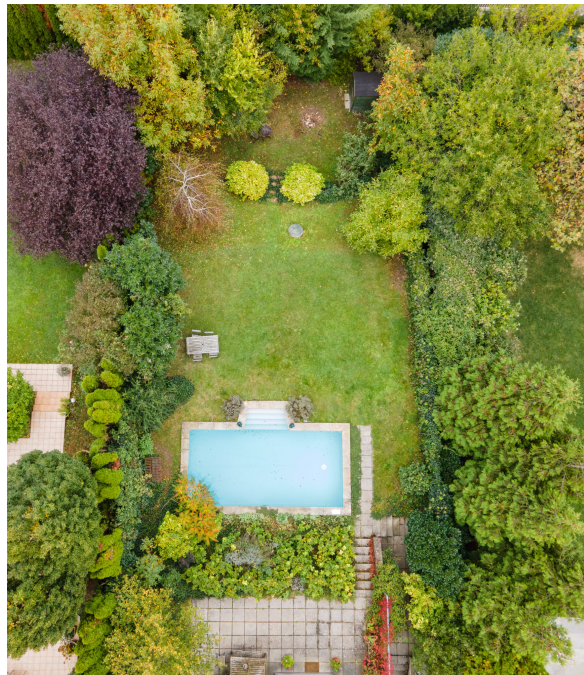
Objektnummer: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## Die Immobilie



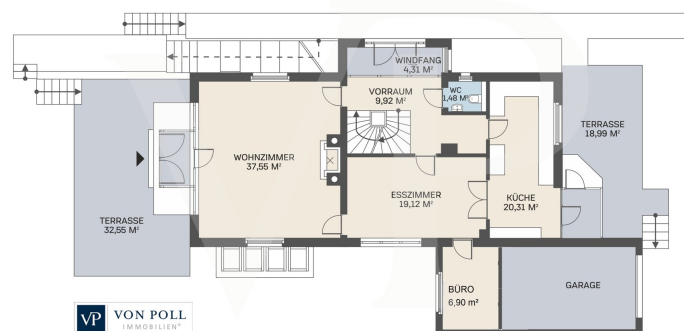
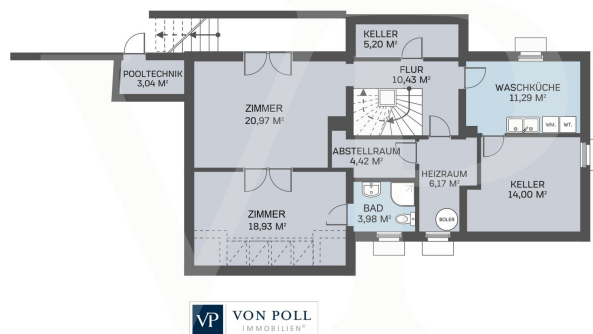
Objektnummer: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

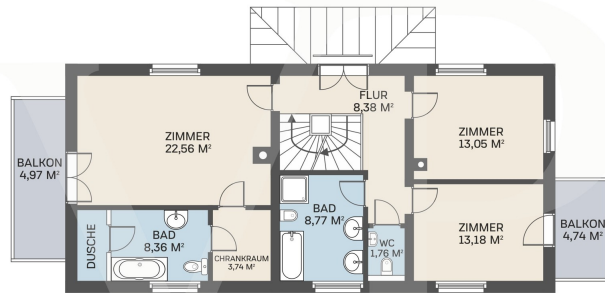
## Die Immobilie



Objektnummer: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## Ein erster Eindruck

Träumen Sie von einer Villa in Bestlage? Im ruhigen Teil von Neustift am Walde? Dann werden Sie hier fündig. Die aktuellen Eigentümer haben mit viel Gespür und Geschmack einen Wohnraum erschaffen, der Wohlgefühl und Funktionalität perfekt vereint. Die Villa liegt im Grünen, in vollkommener Ruhelage mit Blick auf die Weinberge. Für ein Auto gibt es natürlich eine Garage. Vom Eingangsbereich, in dem sich auch ein Gäste-WC befindet, geht es rechterhand in das geräumige Wohnzimmer, das durch einen offenen Kamin zusätzliche Behaglichkeit vermittelt. Wunderschön ist der Blick von hier aus in den Garten. Direkt vom Wohnzimmer gelangt man auf die gut nutzbare Terrasse und von dort weiter in den Garten. Ein Esszimmer bietet reichlich Platz, auch für größere Gesellschaften, und liegt ideal zwischen Wohnzimmer und Küche. Die moderne, helle und hochwertige Küche verfügt über alle notwendigen, elektrischen Küchengeräte – und einen eigenen Essplatz. Die südseitige Terrasse grenzt unmittelbar an die Küche und ist auch von dieser aus begehbar. Das vorhandene Arbeitszimmer liegt ebenfalls im Erdgeschoss. Im Obergeschoss gelangt man sternförmig in drei Schlafzimmer. Der master-bedroom mit eigenem Schrankraum und einem Bad mit Badewanne, Walk-in Dusche und WC sowie eigenem Balkon, sowie zwei weitere Schlafräume, von denen einer ebenfalls einen Balkon sein Eigen nennt. Ein zweites Bad mit Badewanne und Dusche und ein extra WC sind vorhanden. Im Untergeschoss gibt es einen zusätzlichen Wohnbereich mit zwei Zimmern. Beide verfügen über Tageslicht und ein Raum bietet zusätzlich einen Ausgang in den seitlichen Garten. Ein Bad mit Dusche und WC sorgt auch auf dieser Ebene für Komfort. Eine Waschküche, der Heizraum mit Gastherme, weitere Kellerräume und die Pooltechnik sind hier ebenfalls situiert. Der ein wenig im englischen Stil anmutende, gepflegte Garten ist kaum einsehbar und bietet genügend Platz für Spiel, Spaß und erholsame Stunden. Der Außenpool fügt sich harmonisch in den Garten und im unteren Bereich des Gartens findet man ein wirklich idyllisches Plätzchen. Am unteren Teil des Grundstückes ist eine weitere Bebauung mit einer gesamten Wohnfläche von 240 m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf drei Ebenen, möglich. Dieser Teil des Grundstückes wäre theoretisch abtrennbar und getrennt zu verkaufen. Bauweise: Ziegelbau massiv In Summe eine wunderschöne Liegenschaft in unmittelbarer Nähe von Neustift am Walde.

Objektnummer: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## Ausstattung und Details

- 3 Ebenen
- 7 Zimmer, 1 Kabinett
- Küche in einem Extra Raum
- 3 Bäder
- Garage
- Outdoor-Pool
- Garten
- Gasheizung
- Fußbodenheizung

Objektnummer: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## Alles zum Standort

Infrastruktur in Form von Einkaufsmöglichkeiten, einem Ärztezentrum und vielen Heurigen. Die Buslinie 35A, die in Richtung Billrothstrasse fährt (U4, U6, S-Bahn), ist in 5 Minuten zu Fuß erreichbar. Weitere Verkehrsanbindungen, wie die Straßenbahnlinie 38 und 39 Richtung Schottentor, sind gut erreichbar. Die amerikanische Schule ist in Fußnähe und der Wiener Wald ebenfalls.

Objektnummer: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Herten Immobilien GmbH

---

Marc-Aurel-Straße 3 Wien – 1. Bezirk  
E-Mail: [wien@von-poll.com](mailto:wien@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)