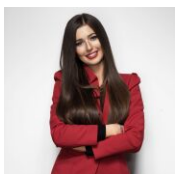
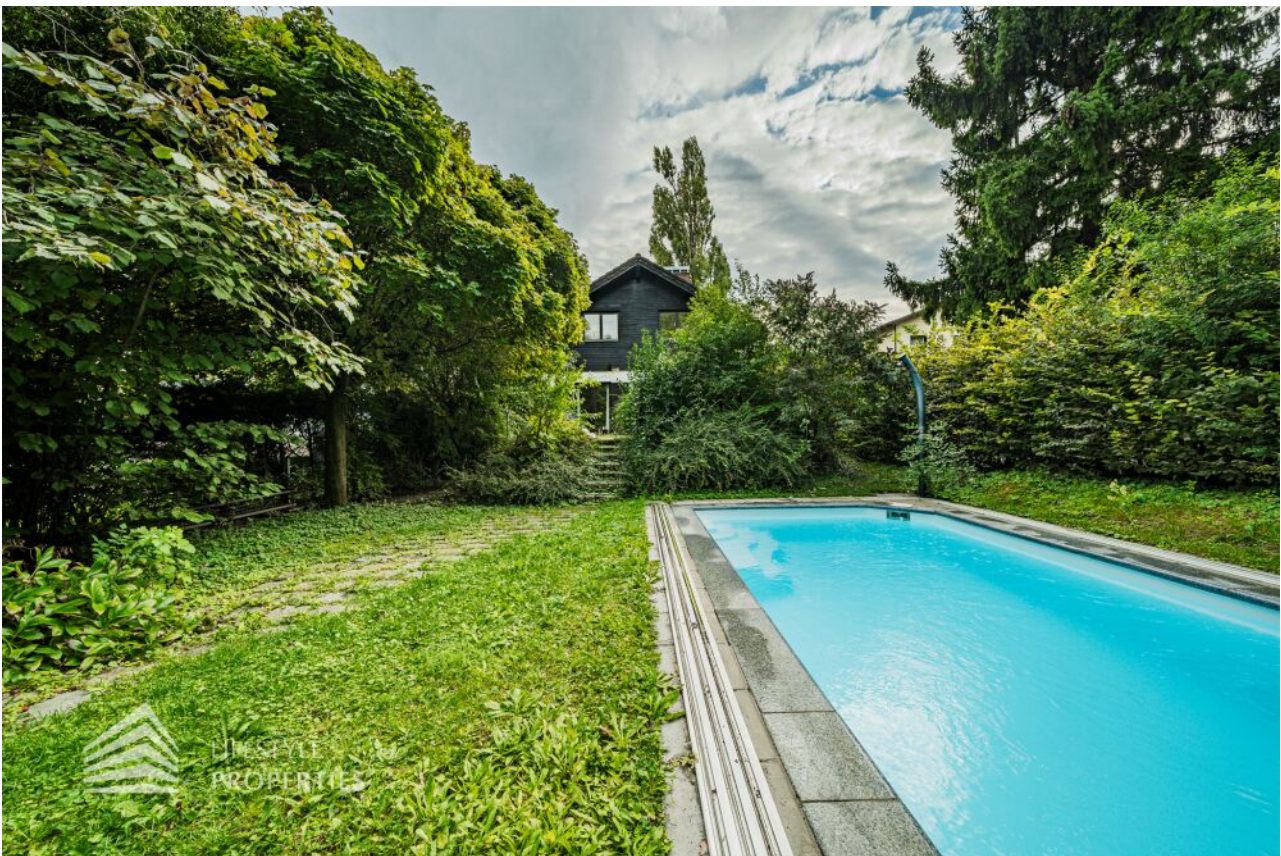




1190 Wien, Döbling | Haus | Objektnummer: 2434

Traumhaftes Einfamilienhaus mit Pool in Döblinger Toplage, Nähe Raimund Zoder Park



Ihre Ansprechpartnerin

Irena Markovic

CEO

+43 1 512 14 84

+43 699 111 654 68

markovic@lifestyle-properties.at



Traumhaftes Einfamilienhaus mit Pool in Döblinger Toplage, Nähe Raimund Zoder Park



Beschreibung

Zum Verkauf gelangt ein wunderschönes 8-Zimmer Einfamilienhaus mit Pool in bester Lage Döblings.

Das traumhafte Objekt wurde im Jahre 1983 erbaut und erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 210 m², welche sich auf zwei Stockwerke und acht Zimmer verteilt. Die Grundstücksfläche beträgt ca. 601 m², die Gartenfläche liegt bei ca. 442 m².

Die Immobilie teilt sich auf in einen Vorraum, acht Zimmer, eine Küche, zwei Bäder, drei Toiletten, einen Abstellraum sowie einen großen Keller und eine Garage. Die Haupträume sind mit hochwertigem Parkett ausgekleidet, die Küche sowie die Nassräume sind gefliest.

Das Highlight dieser Traumimmobilie ist zweifelsohne der wunderschöne Garten mit Pool, welcher zum Entspannen in der Natur einlädt.

Sie betreten das Objekt und befinden sich im geräumigen und hellen Vorraum. Von dort aus erreichen Sie zwei der acht Zimmer, die Küche, den Abstellraum sowie eine Toilette. Auch in das obere Stockwerk sowie in den Keller gelangen Sie vom Vorraum aus.

Links führt Sie ein kleiner Gang in das ca. 20,48 m² große Wohnzimmer, welches durch die vielen Fenster wunderbar lichtdurchflutet und einladend erscheint. Die offene Gestaltung verleiht dem Raum zudem eine ganz besondere Atmosphäre. Das Wohnzimmer bietet Platz für eine große Couchlandschaft und verfügt über einen Ausgang zum wunderschönen Garten. Dort erwartet Sie eine traumhafte Terrasse umrandet von Bäumen, ein Pool sowie viel Platz zur freien Gestaltung. Direkt neben dem Wohnzimmer befindet sich ein weiteres, ca. 12,25 m² großes Zimmer, welches ebenfalls über einen Ausgang zum Garten verfügt.

Zurück im Vorraum gelangen Sie rechterhand in die ca. 10,62m² große Küche, welche mit allen notwendigen Geräten ausgestattet ist und viel Stauraum für diverse Kochutensilien bietet. Zwei große Fenster bieten Ihnen einen traumhaften Ausblick auf den Garten. Direkt nebenan befindet sich ein weiteres, ca. 19,74 m² großes Zimmer, welches sich perfekt als Esszimmer eignet, da es mit mehreren Räumen verbunden ist. Der Raum verfügt über zwei Fenster, wodurch er sehr hell und einladend wirkt. Zwischen Wohnzimmer und Esszimmer befindet sich zudem ein weiteres, etwas kleineres Zimmer mit Fenster, welches beispielsweise als Büro genutzt werden kann. Den Abstellraum, welcher auch als Garderobe dienen könnte, finden Sie gegenüber vom Eingang vor.



Dieser bietet Ihnen mit einer Größe von ca. 3,9 m² viel Stauraum.

Über die schöne Holzterrasse im Vorraum erreichen Sie die obere Etage. Die ca. 30 m² große, lichtdurchflutete Diele führt Sie in vier Zimmer, das Badezimmer sowie zu einer weiteren Toilette.

Die vier Zimmer sind zwischen ca. 13,03 m² und ca. 15,09 m² groß und können beispielsweise als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro genutzt werden. Die Zimmer verfügen über gemütliche Dachschrägen sowie große Fenster, welche die Räume mit viel Licht versorgen. Das Badezimmer mit einer Größe von ca. 12,85 m² ist mit einer Dusche, einer Eckbadewanne sowie zwei Waschbecken und einem großen Fenster ausgestattet.

Der Keller erstreckt sich über eine Fläche von ca. 105 m² und bietet Ihnen viel Stauraum. Unter anderem finden Sie dort ein Badezimmer mit Dusche sowie eine weitere Toilette vor. Die ca. 32,90 m² große Garage befindet sich ebenfalls im Keller. Beheizt wird das Objekt mittels Gas-Zentralheizung. Alle Räume verfügen über eine Fußbodenheizung sowie Holzfenster mit Zweifachverglasung.

Das Objekt besticht durch die ausgezeichnete Lage. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs: Supermärkte, Banken, Apotheken und Restaurants.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist über die Buslinien 35A und 39A gewährleistet. Die Haltestellen sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Die Wiener Innenstadt erreichen Sie mit dem Auto in ca. 30 Minuten. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser fantastischen Immobilie.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Irena Markovic
national - Tel: [0699 111 65 468](tel:069911165468)
international - Tel: [+43 699 111 65 468](tel:+4369911165468)
e-mail: markovic@lifestyle-properties.at



Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca. 601 m ²	Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Wohnfläche:	ca. 210 m ²	Mobiliar:	Küche, Bad
Gartenfläche:	ca. 442 m ²	Heizung:	Fußbodenheizung, Zentralheizung
Kellerfläche:	ca. 105 m ²		
Garagenfläche:	ca. 32,9 m ²		
Zimmer:	8	Lagebewertung:	sehr gut
Bäder:	2	Lärmpegel:	Ruhelage
WCs:	3	Bauart:	Neubau
Abstellräume:	1	Baujahr:	1983
Gärten:	1		
Garagen:	1		

Ausstattung

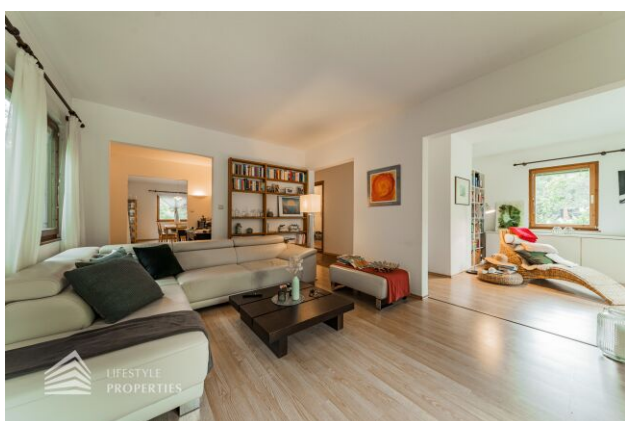
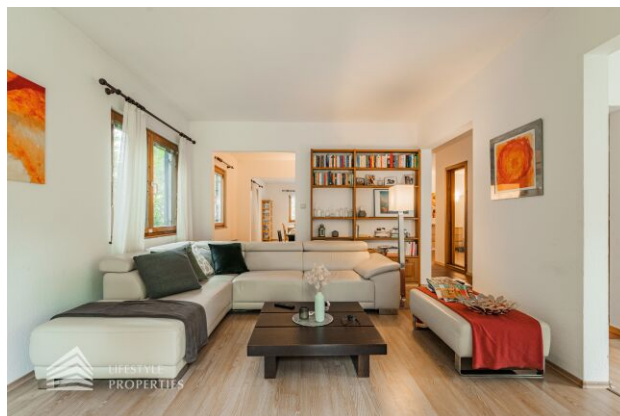
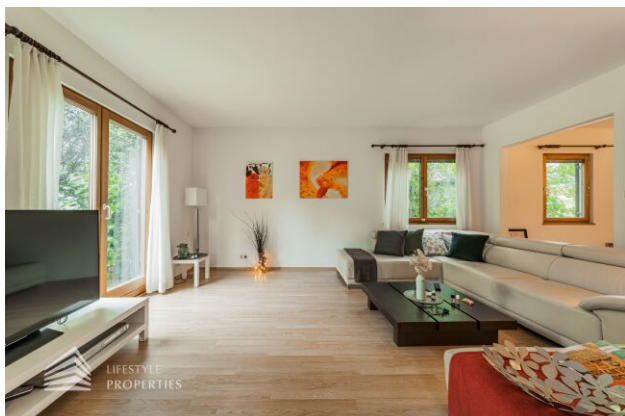
Boden:	Fliesen, Parkett, Terrakotta	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche
Befuerung:	Gas	Küche:	Einbauküche
Ausblick:	Grünblick	Stellplatzart:	Garage
Fenster:	Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung	Extras:	Swimmingpool, Abstellraum
WCs:	Toilette, Getrennte Toiletten, Gäste-WC		

Preisinformationen

Kaufpreis:	2.900.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.



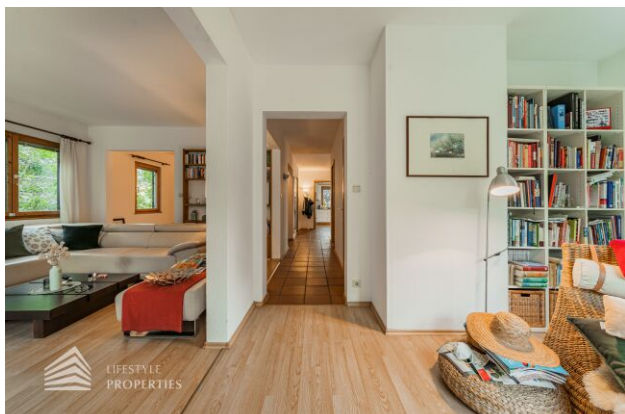
Weitere Fotos



IM Lifestyle Properties e.U.
1010 Vienna | Stock-im-Eisen-Platz 3/26 | Austria
Tel.: +43 1 512 1484 | Fax: +43 1 512 1484
office@lifestyle-properties.at | FN452870k



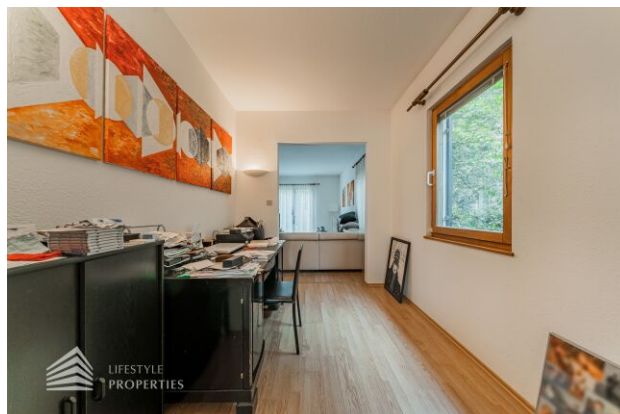
LIFESTYLE
PROPERTIES



IM Lifestyle Properties e.U.
1010 Vienna | Stock-im-Eisen-Platz 3/26 | Austria
Tel.: +43 1 512 1484 | Fax: +43 1 512 1484
office@lifestyle-properties.at | FN452870k



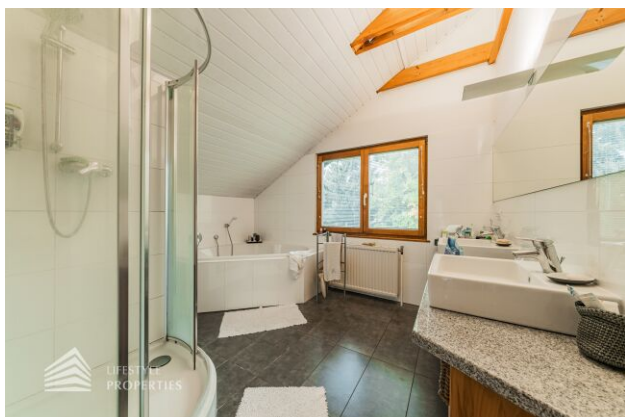
LIFESTYLE
PROPERTIES



IM Lifestyle Properties e.U.
1010 Vienna | Stock-im-Eisen-Platz 3/26 | Austria
Tel.: +43 1 512 1484 | Fax: +43 1 512 1484
office@lifestyle-properties.at | FN452870k



LIFESTYLE
PROPERTIES





IM Lifestyle Properties e.U.
1010 Vienna | Stock-im-Eisen-Platz 3/26 | Austria
Tel.: +43 1 512 1484 | Fax: +43 1 512 1484
office@lifestyle-properties.at | FN452870k



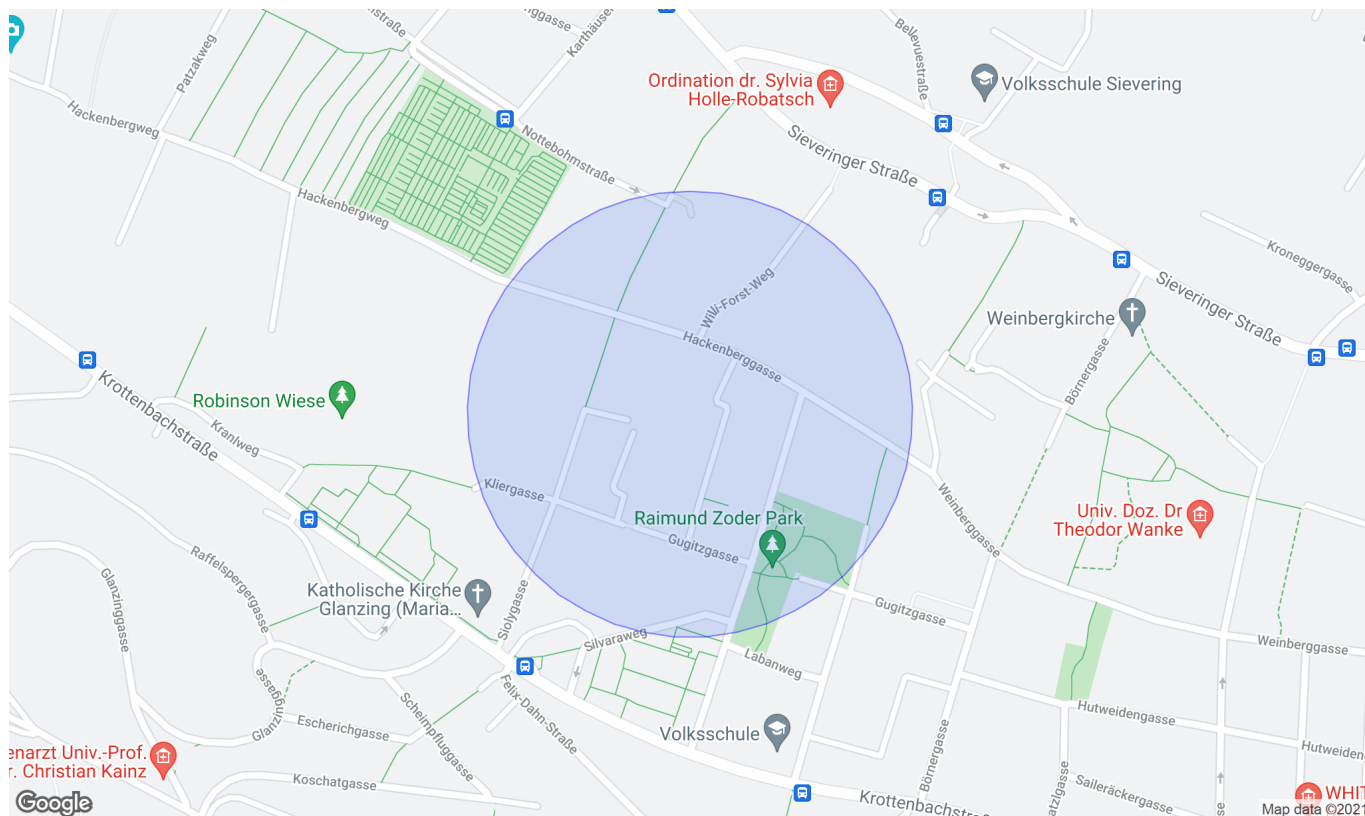
LIFESTYLE
PROPERTIES





Lage

1190 Wien, Döbling



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	2.000 m
Krankenhaus	2.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	3.500 m

Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	1.000 m
U-Bahn	3.000 m
Bahnhof	1.500 m
Autobahnanschluss	3.500 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.500 m
Höhere Schule	2.000 m

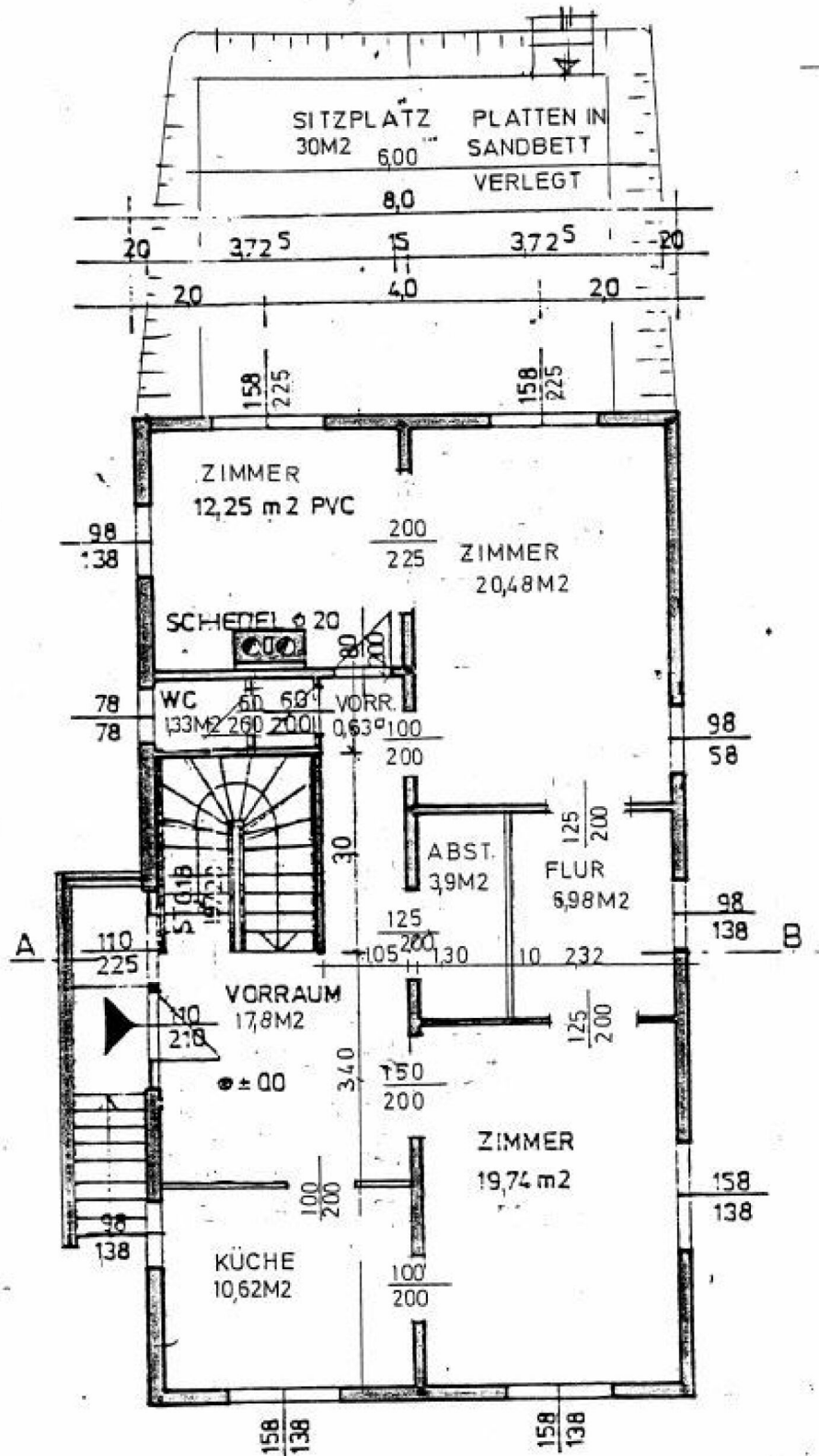
Sonstige

Bank	500 m
Geldautomat	500 m
Post	1.500 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

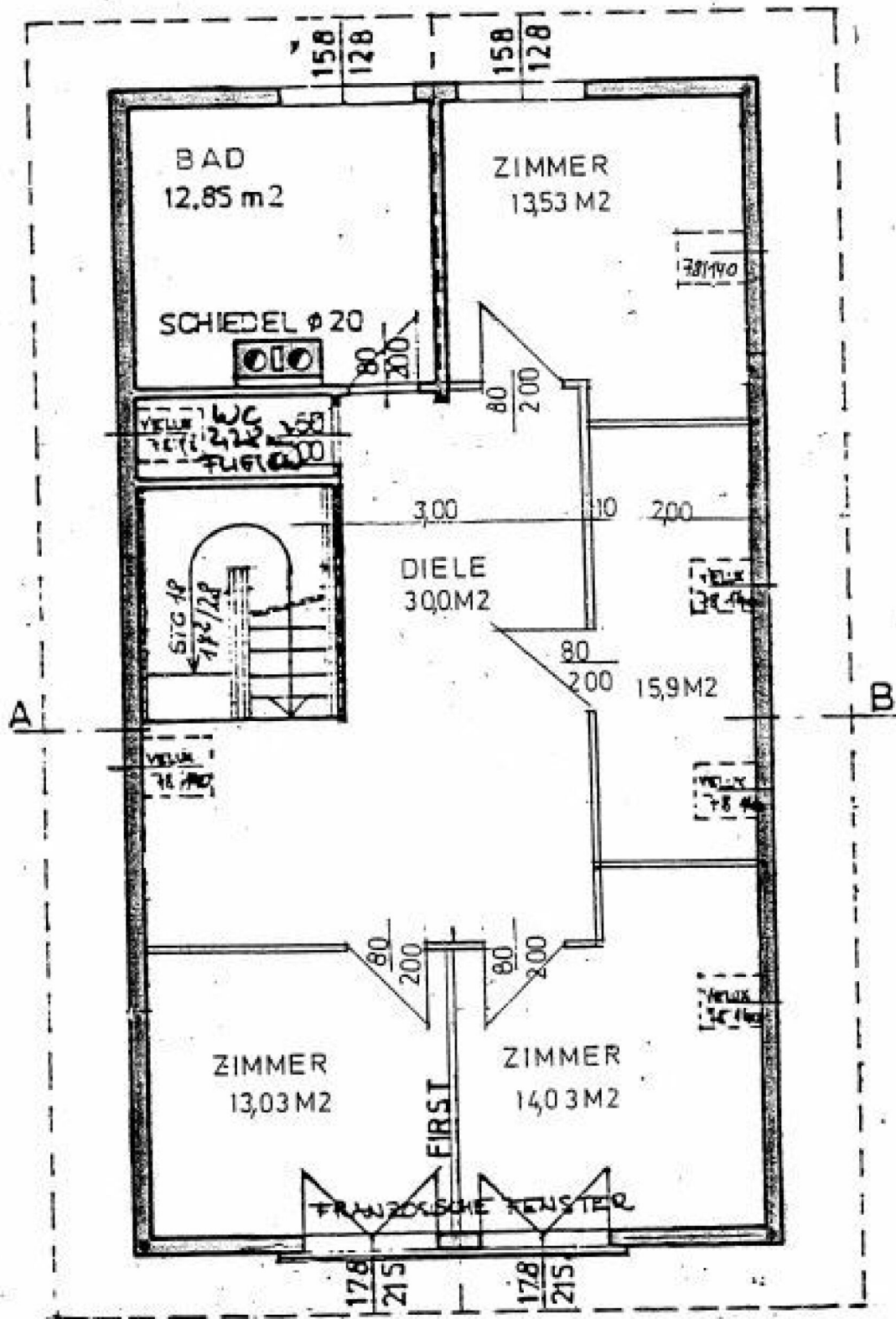


Plan



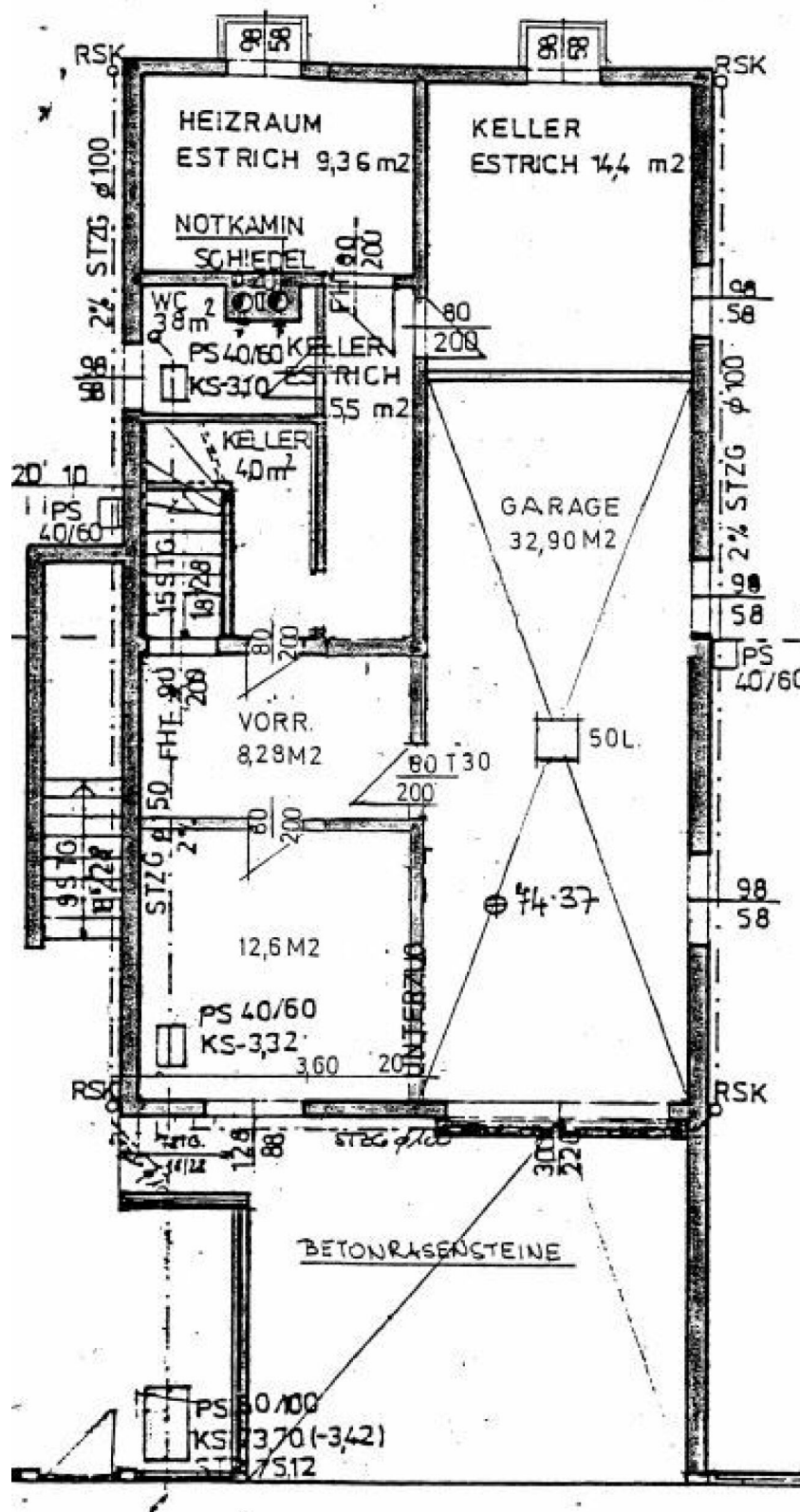


Plan



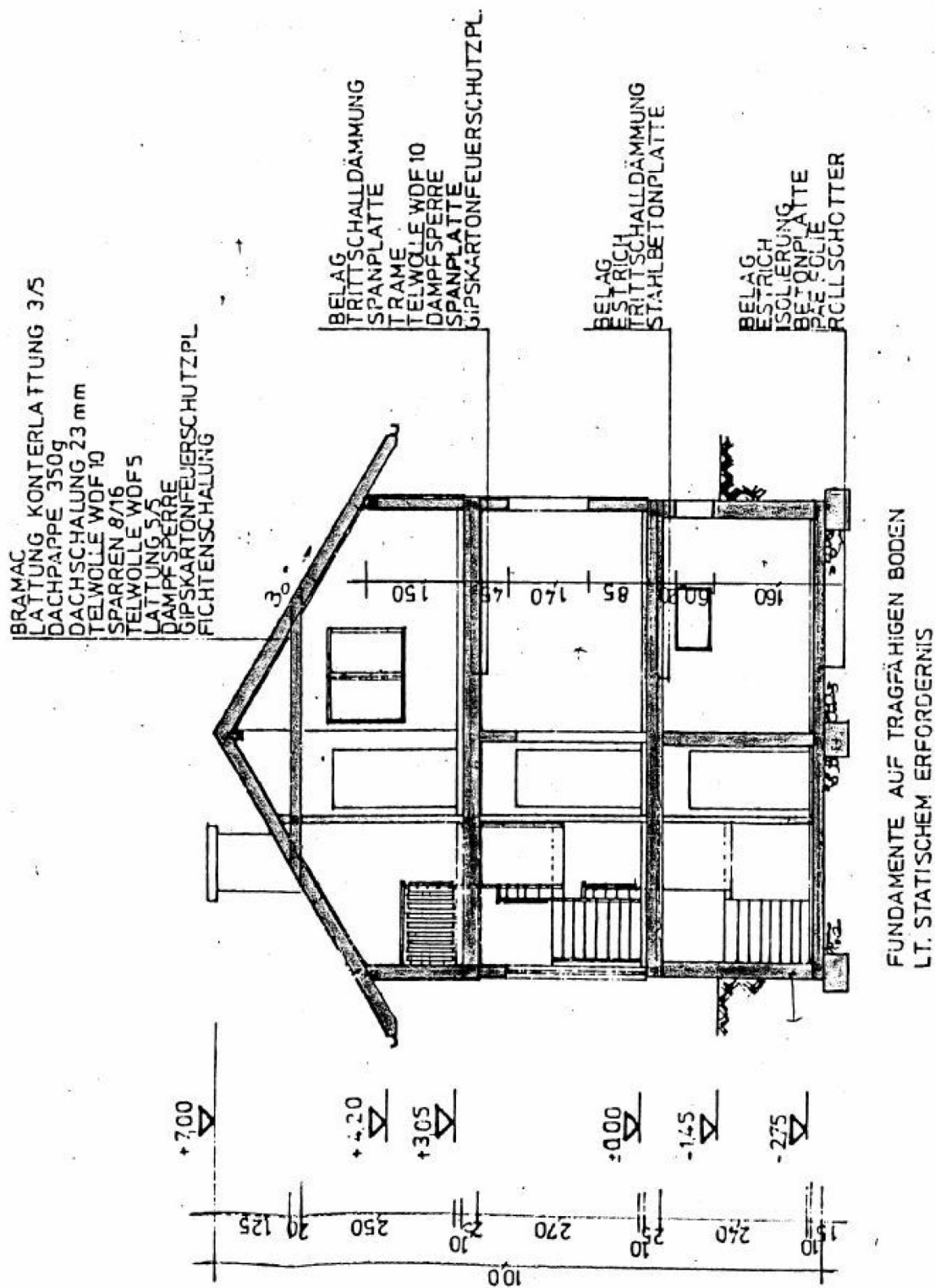


Plan





Plan



IM Lifestyle Properties e.U.
1010 Vienna | Stock-im-Eisen-Platz 3/26 | Austria
Tel.: +43 1 512 1484 | Fax: +43 1 512 1484
office@lifestyle-properties.at | FN452870k



LIFESTYLE
PROPERTIES

*Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.
Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.*