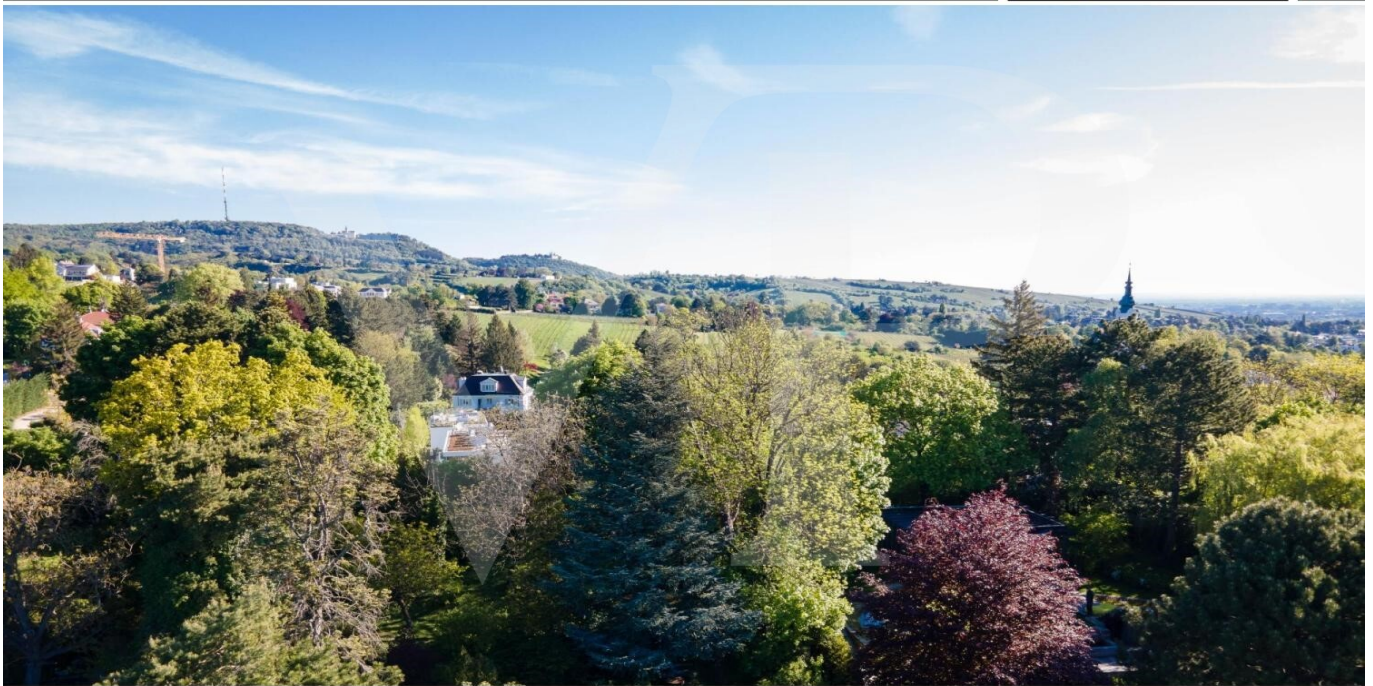


Wien, Döbling - Wien

# Villengrundstück mit Blick über Wien in Döblinger Bestlage für Visionäre

Objektnummer: 20253441050



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

**KAUFPREIS: 6.900.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 2.991 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 20253441050 - 1190 Wien, Döbling - Wien**

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

**Objektnummer: 20253441050 - 1190 Wien, Döbling - Wien**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>20253441050</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>6.900.000 EUR</b>
		<b>Objektart</b>	<b>Grundstück</b>
		<b>Provision</b>	<b>3 % plus USt</b>

Objektnummer: 20253441050 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253441050 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253441050 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253441050 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## Die Immobilie



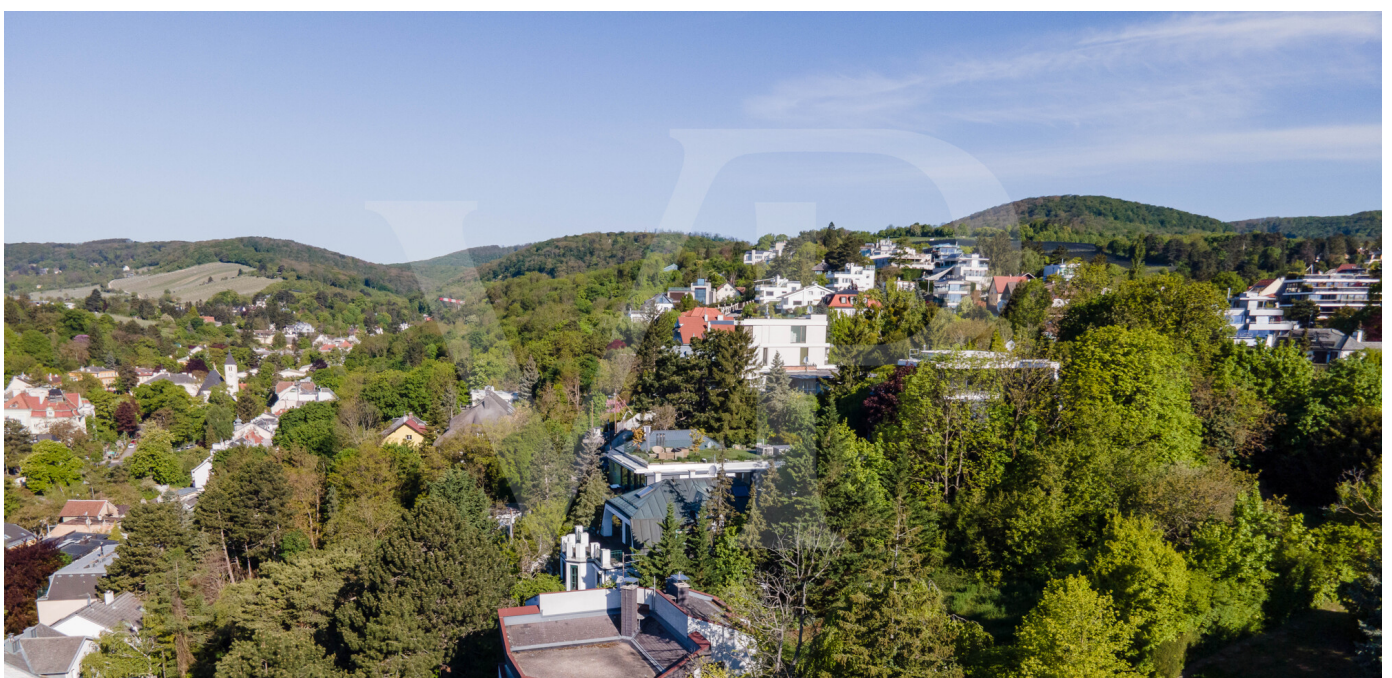
Objektnummer: 20253441050 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253441050 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## Die Immobilie



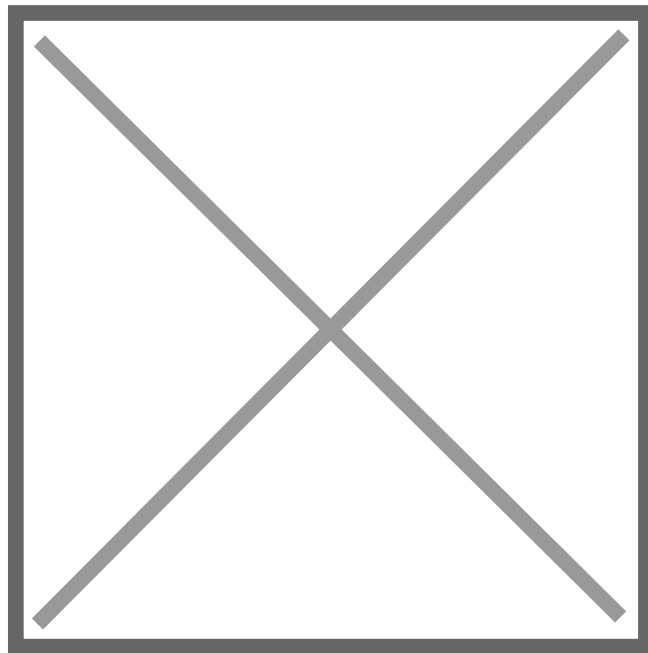
Objektnummer: 20253441050 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253441050 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253441050 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253441050 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20253441050 - 1190 Wien, Döbling - Wien

## Die Immobilie



**Objektnummer: 20253441050 - 1190 Wien, Döbling - Wien**

## **Ein erster Eindruck**

**inmaliges Grundstück in Wiener Bestlage, Ein Ort für Visionäre**

**Manche Möglichkeiten eröffnen sich nur einmal im Leben. Dieses Grundstück im Herzen des 19. Bezirks gehört zweifellos dazu. Auf fast 3.000 m<sup>2</sup> bietet es den idealen Rahmen für ein Anwesen, das keine Wünsche offen lässt – mit unvergleichlichem Blick über Wien, absoluter Privatsphäre und der Möglichkeit, ein Refugium von zeitloser Eleganz zu schaffen.**

**Luxus ohne Kompromisse:**

**Hier entsteht kein Haus, sondern ein Lebensgefühl. Denkbar ist eine exklusive Villa mit rund 900 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die Architektur und Design frei nach Ihren Vorstellungen vereint.**

**Zu den Highlights Ihrer neu geplanten Villa könnten zählen:**

**Eine repräsentative Tiefgarage mit Platz für mehr als 10 Fahrzeuge – ein Statement für Sammler und Individualisten**

**Ein Innen- und Außenpool, der Sommer wie Winter ein unvergleichliches Wellness-Erlebnis bietet**

**Großzügige Terrassen und Gartenflächen, die das Panorama der Stadt in Szene setzen**

**Rückzugsorte von vollkommener Ruhe – mitten in Wien und doch ganz für sich**

**Ein seltenes Juwel!**

**Solche Grundstücke sind rar. Sie verkörpern nicht nur Raum für Architektur, sondern eine Investition in Lebensqualität, Sicherheit und Diskretion. Wer hier baut, erschafft weit mehr als nur eine Immobilie: ein dauerhaftes Zeichen für Stil und Anspruch.**

**Fazit:**

**Dieses Grundstück ist eine einmalige Gelegenheit für Menschen, die das Außergewöhnliche suchen. Ein Platz, an dem Luxus, Privatsphäre und die Schönheit Wiens in perfekter Harmonie verschmelzen. Lassen Sie sich bei einer unverbindlichen Besichtigung inspirieren.**

**Objektnummer: 20253441050 - 1190 Wien, Döbling - Wien**

## **Ausstattung und Details**

**Es ist eine Abbruchgenehmigung für den Altbestand vorhanden!**

**Laut einer unverbindlichen Studie kommt hier eine Bebauung der Bauklasse 1 mit einer Firsthöhe von 6,5 m und einer zusätzlichen Traufenhöhe von 4,5 m zur Anwendung.**

**Das Haus befindet sich nicht in einer Schutzzone - das Grundstück befindet sich in der Schutzzone Wiener Wald.**

**Eine Wohnnutzfläche auf 4 Ebenen – EG, 1. OG, 1. DG, 2. DG ergibt unverbindliche 901,91m<sup>2</sup>.**

**Die Bruttogeschoßfläche pro Etage liegt bei 350 m<sup>2</sup>.**

**Die Tiefgarage kann theoretisch mehr als 500 m<sup>2</sup> Fläche betragen.**

**Objektnummer: 20253441050 - 1190 Wien, Döbling - Wien**

## **Alles zum Standort**

**Die Haltestelle des Busses 39 A ist 3 Gehminuten entfernt und fährt ins Zentrum von Sievering, in dem sich ein Spar, ein Billa Corso und einige Meter entfernt die Obkirchergasse mit drei Bäckern, einem Hofer, Boutiquen, und dem bekannten Sonnbergmarkt befindet.**

**Cafes und Restaurant sind ebenfalls in Sievering zu finden.**

**Von hier - Billrothstraße - führen die Straßenbahnlinien 38 und 39 in das Zentrum von Wien (Schottentor) und ebenfalls zu den U-Bahnlinien 4 und 6.**

**Ebenfalls gibt es die S-Bahn Oberdöbling.**

**Objektnummer: 20253441050 - 1190 Wien, Döbling - Wien**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Herten Immobilien GmbH**

---

**Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna**

**Tel.: +43 1 532 25 50**

**E-Mail: [wien@von-poll.com](mailto:wien@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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