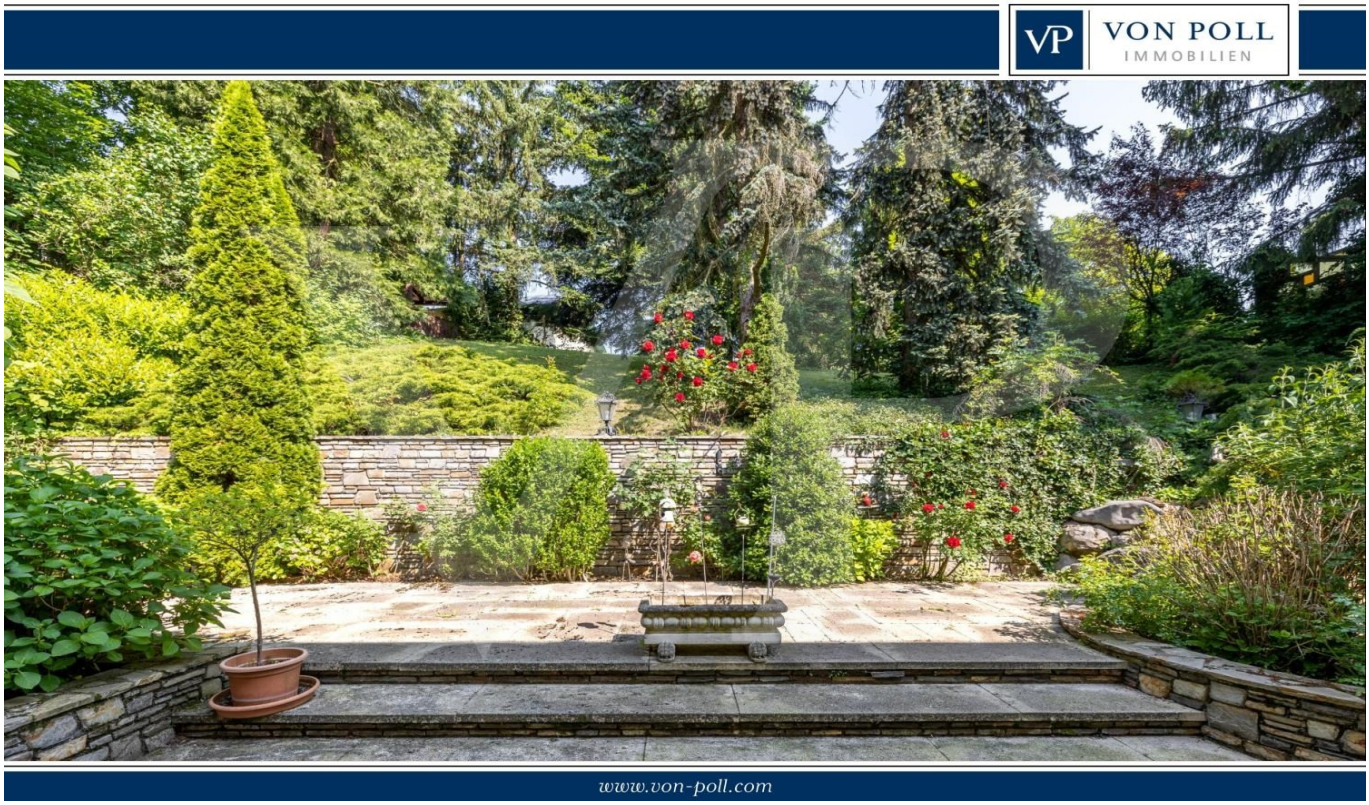
Wien

# Villa auf uneinsichtigem Grundstück in absoluter Grünlage Dornbachs

***Objektnummer: 2023344071***




**KAUFPREIS:** 1.980.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 300 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 1.341 m²

**Objektnummer: 2023344071 - 1170 Wien**


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

**Objektnummer: 2023344071 - 1170 Wien**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 2023344071 |
| Wohnfläche | ca. 300 m² |
| Zimmer | 6 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1933 |
| Stellplatz | 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 1.980.000 EUR |
| Haustyp | Villa |
| Provision | 3% pus UST |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche |

**Objektnummer: 2023344071 - 1170 Wien**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Energieausweis gültig bis | 16.04.2023 | Energie-Effizienzklasse | G |
| Befeuerung | Öl | Baujahr laut Energieausweis | 1899 |

**Objektnummer: 2023344071 - 1170 Wien**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 2023344071 - 1170 Wien**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 2023344071 - 1170 Wien**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 2023344071 - 1170 Wien**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 2023344071 - 1170 Wien**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 2023344071 - 1170 Wien**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 2023344071 - 1170 Wien**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 2023344071 - 1170 Wien**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 2023344071 - 1170 Wien**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 2023344071 - 1170 Wien**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 2023344071 - 1170 Wien**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 2023344071 - 1170 Wien**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 2023344071 - 1170 Wien**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 2023344071 - 1170 Wien**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 2023344071 - 1170 Wien**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 2023344071 - 1170 Wien**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 2023344071 - 1170 Wien**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 2023344071 - 1170 Wien**

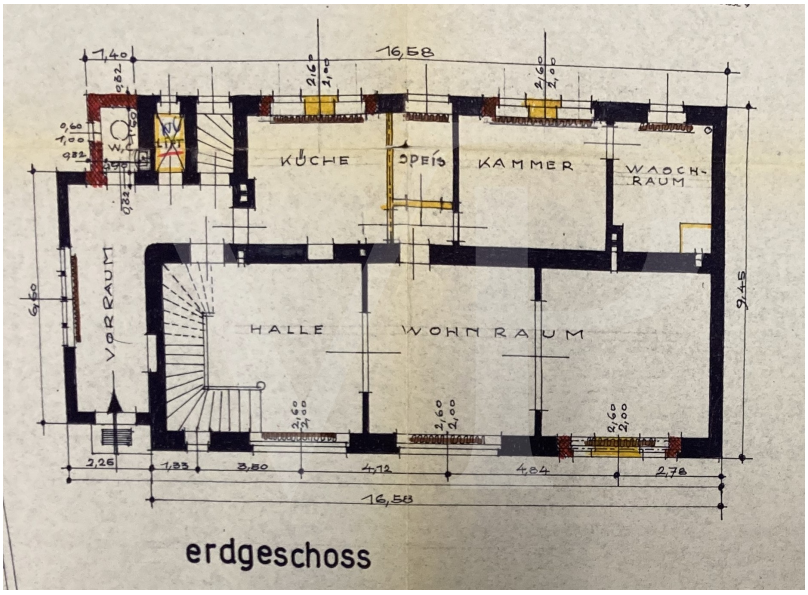
# Die Immobilie

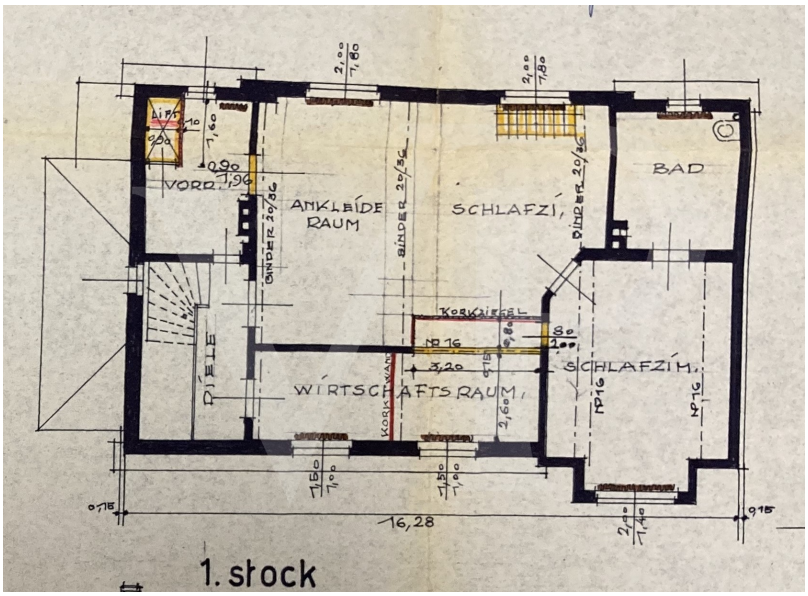


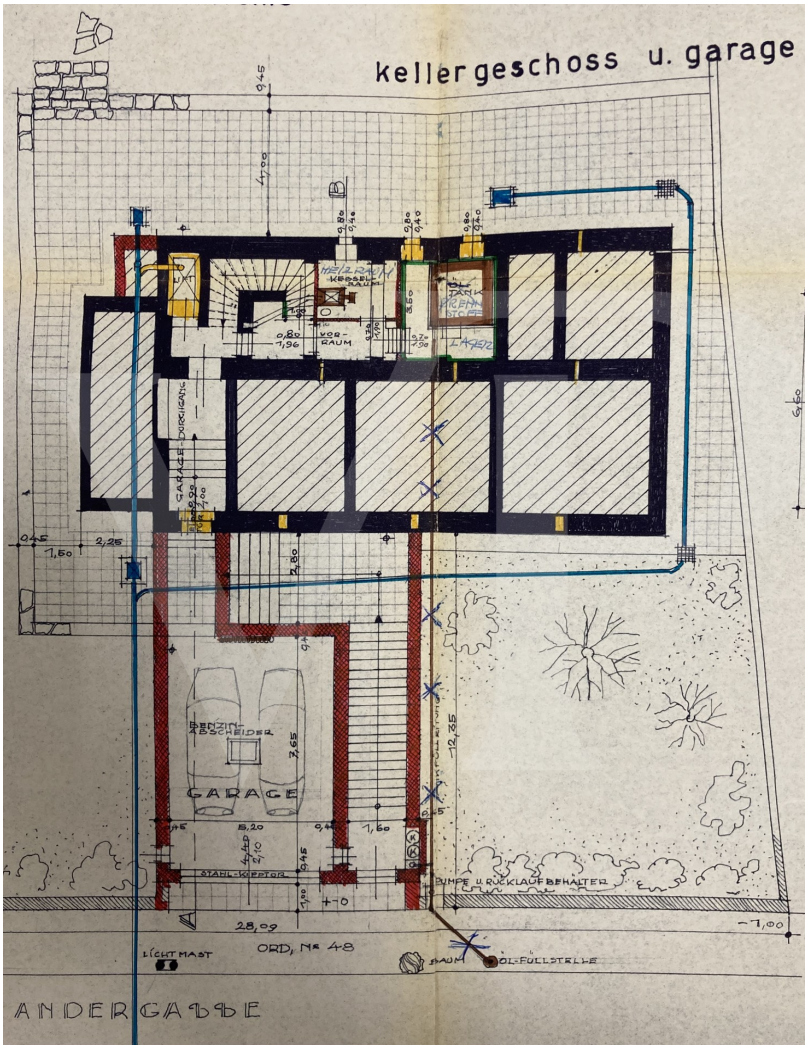


**Objektnummer: 2023344071 - 1170 Wien**

# 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: 2023344071 - 1170 Wien**

# Ein erster Eindruck

Elegant, gediegen und eindrucksvoll steht diese Villa aus dem Jahr 1933 auf einem wunderschönen, dicht bewachsenen Grundstück mit altem Baumbestand, umgeben von anderen Villen, im Nobelviertel von Dornbach.

Ein idyllischer Vorgarten mit Treppe zur Haustür enttäuscht nicht den ersten Eindruck von außen. Ein großes Vorzimmer, vielfältigst nutzbar, entlässt einen direkt in die helle Küche mit Blick auf die Terrasse. Ein Gästezimmer mit Bad und Gäste-WC ist ebenso vom Vorzimmer erreichbar.

Rechterhand vom Vorzimmer liegt der große Wohnraum, das derzeit mit einer Glastüre in Wohn- und Essbereich unterteilt ist, jedoch jederzeit miteinander verbunden werden kann.

Von dort aus führt eine geschwungene Treppe in den ersten Stock, in dem sich die Schlafräume befinden.

Wer nicht gerne Treppen steigt, benutzt dafür den hauseigenen Lift. Drei Schlafzimmer, ein Badezimmer und ein Wirtschaftsraum bieten hier genügend Platz für eine vierköpfige Familie. Zurzeit sind die Zimmer nicht zentral begehbar – aber dies wäre durch den Bau eines Ganges leicht möglich, denn die Größen der Zimmer lassen dies zu.

Im Keller befindet sich die Ölheizung und ebenso der Zugang zur Garage, die für zwei Autos Platz bietet.

Die Lage des wunderschönen Gartens mit der großen Terrasse macht das Grundstück beinahe uneinsehbar. Die Möglichkeit an der Villa bauliche Veränderungen oder einen Pool zu errichten, ist gegeben.

Die Villa wurde bis vor einigen Wochen bewohnt!

Wenn Sie eine stilvolle Villa in Grünlage suchen, so vereinbaren Sie bitte einen Besichtigungstermin mit mir und ich führe Sie gerne durch diese schöne Immobilie!

**Objektnummer: 2023344071 - 1170 Wien**

# Ausstattung und Details

- Villa auf 2 Ebenen mit Keller und Garage
- 6 Zimmer
- Küche extra
- Großer Garten
- Gäste WC
- Personenaufzug im Haus

**Objektnummer: 2023344071 - 1170 Wien**

# Alles zum Standort

Ein Lebensmittelgeschäft befindet sich in unmittelbarer Nähe und ist zu Fuß erreichbar. Die Straßenbahnlinien 2 und 10 in der Dornbacherstraße fahren zum Schottentor und die Buslinie 44A fährt fast bis zum Grundstück.

**Objektnummer: 2023344071 - 1170 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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com