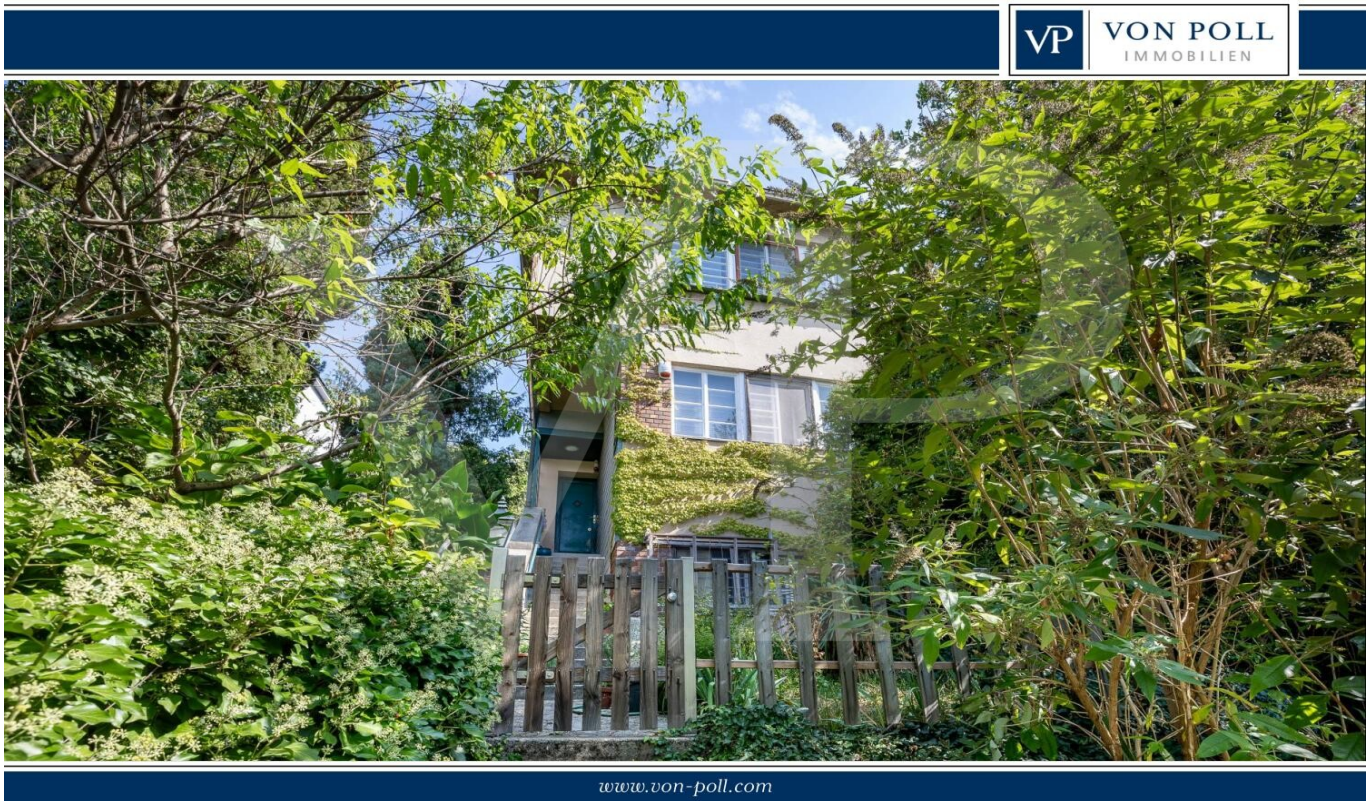
Wien, Döbling – Wien

Villa in Döblinger Bestlage mit viel Potenzial

Objektnummer: 20253441019



KAUFPREIS: 6.900.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 280 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 2.991 m²

Objektnummer: 20253441019 - 1190 Wien, Döbling – Wien

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

Objektnummer: 20253441019 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Auf einen Blick

Objektnummer	20253441019
Wohnfläche	ca. 280 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2

Kaufpreis	6.900.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	3 % plus USt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 20253441019 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 20253441019 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 20253441019 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 20253441019 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 20253441019 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 20253441019 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 20253441019 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 20253441019 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 20253441019 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 20253441019 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 20253441019 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 20253441019 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 20253441019 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 20253441019 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie





Objektnummer: 20253441019 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Die Immobilie



Objektnummer: 20253441019 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus mit großzügiger Entwicklungsperspektive präsentiert sich auf einem ca. 2.991 m² großen Grundstück und bietet Käufern vielseitige Möglichkeiten zur Umsetzung individueller Wohn- und Lebensvorstellungen.

Das Gesamtareal befindet sich in einem gewachsenen Wohnumfeld und ist hervorragend geeignet, um den Wunsch nach großzügigem Wohnen mit attraktiven Möglichkeiten zur Neugestaltung zu verbinden.

Das Bestandsgebäude verteilt sich über 2 Ebenen – Untergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und verfügt über eine berechnete Wohnnutzfläche von ca 140 m² pro Wohneinheit.

Gemäß einer unverbindlichen Studie besteht die Möglichkeit den Bestand bis auf eine maximale Fläche von 350 m² pro Etage zu ergänzen.

Aktuell besteht das Haus aus zwei getrennt begehbaren Wohneinheiten.

Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt über drei Zimmer, wobei der Wohnraum einen Zugang zur idyllischen Terrasse hat. Eine Küche und ein Bad sind ebenfalls vorhanden.

Die zweite Wohneinheit ist über einen separaten Eingang erreichbar. Hier gibt es drei Zimmer, ein Bad, ein WC und eine kleine Küche.

Aus den Zimmern hat man einen atemberaubenden Blick über Wien – sollten Sie ein neues Haus an diese Stelle bauen wollen, so haben Sie auf jeden Fall die Möglichkeit, den Blick zu prüfen und der wird Sie überzeugen!

Diese Flächenaufteilung erlaubt sowohl weitläufige Wohnbereiche als auch Raum für zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten wie Arbeits- oder Gästezimmer, Hobbyräume oder nach individuellen Vorstellungen gestaltbare Familienbereiche.

Für das Grundstück liegt eine rechtskräftige Abbruchgenehmigung bis Februar 2027 vor.

Dies eröffnet Ihnen den Freiraum, neue bauliche Konzepte umzusetzen oder den bestehenden Bestand nach modernen Ansprüchen zu sanieren.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur und angenehme Wohnqualität aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Freizeit- und Erholungsangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe und sichern einen komfortablen Alltag für die ganze Familie.

Zudem profitieren Sie von einer guten Verkehrsanbindung, sodass sowohl das Stadtzentrum als auch überregionale Ziele bequem erreichbar sind.

Objektnummer: 20253441019 - 1190 Wien, Döbling – Wien

Ausstattung und Details

- 3 Ebenen - Untergeschoss - Erdgeschoss - 1. Obergeschoss
- 2 Wohneinheiten
- Großer Garten

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 901,91m².
Die Bruttogeschoßfläche pro Etage liegt bei 350 m².
Die Tiefgarage kann theoretisch mehr als 500 m² Fläche betragen.

Objektnummer: 20253441019 - 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: 20253441019 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com