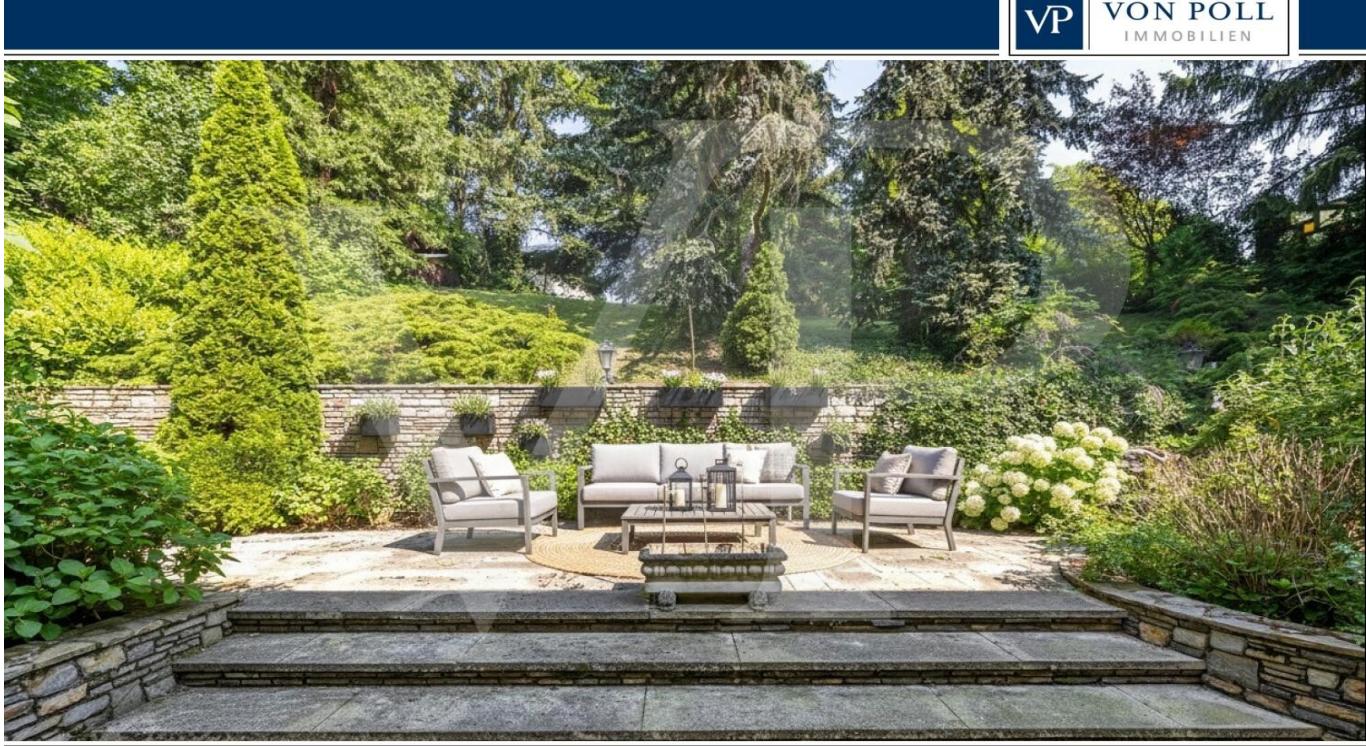


Wien

# Villa avec permis de démolition située dans un environnement totalement verdoyant à Dornbach

**CODE DU BIEN: 2023344071**



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

**PRIX D'ACHAT: 1.980.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 300 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.341 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 2023344071 - 1170 Wien

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: 2023344071 - 1170 Wien

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	2023344071	Prix d'achat	1.980.000 EUR
Surface habitable	ca. 300 m <sup>2</sup>	Type de bien	Villa
Pièces	6	Commission pour le locataire	3% plus UST
Chambres à coucher	3	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine
Année de construction	1933		
Place de stationnement	2 x Garage		

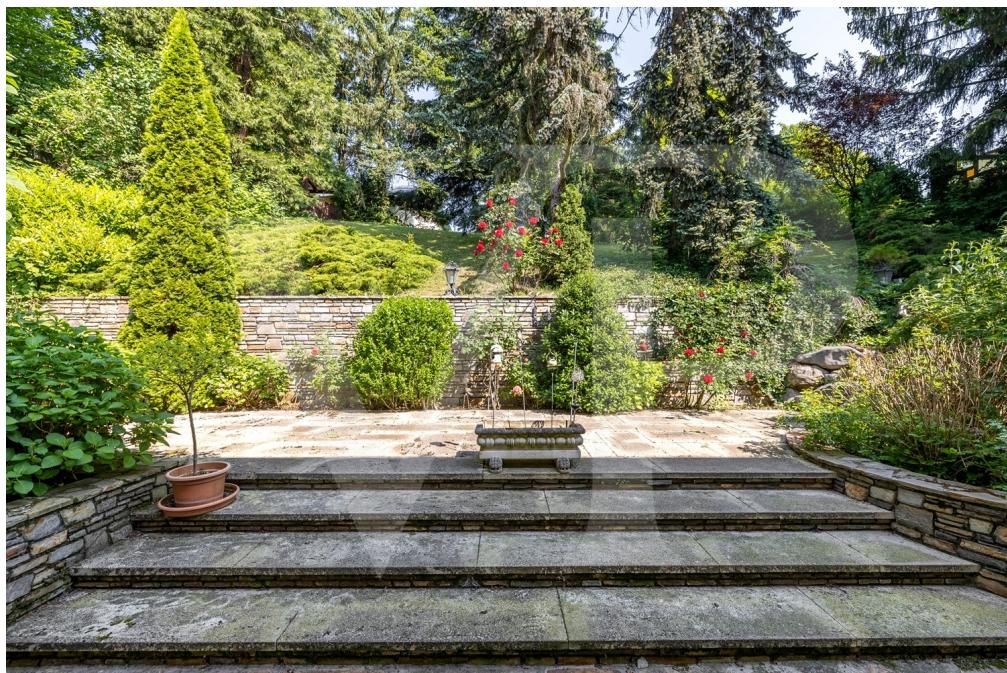
CODE DU BIEN: 2023344071 - 1170 Wien

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	16.04.2023	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1899

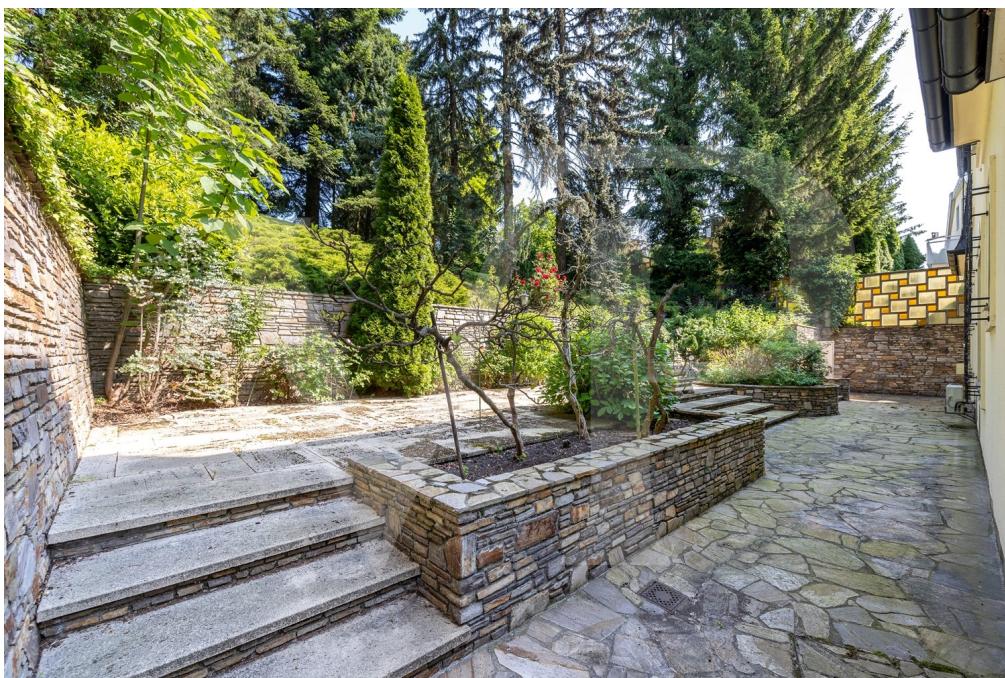
CODE DU BIEN: 2023344071 - 1170 Wien

## La propriété



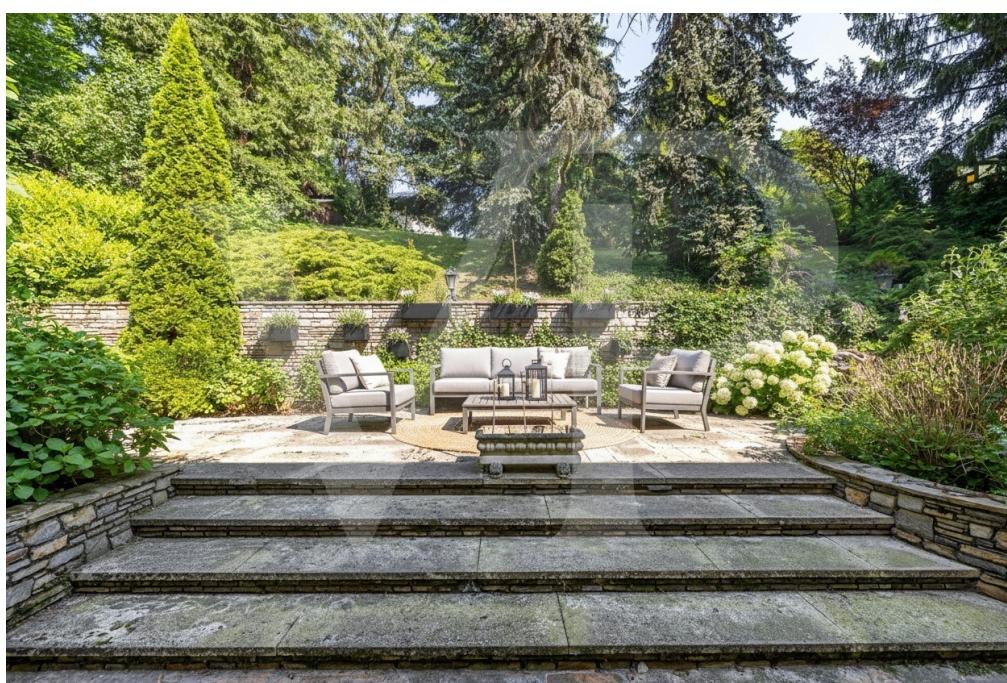
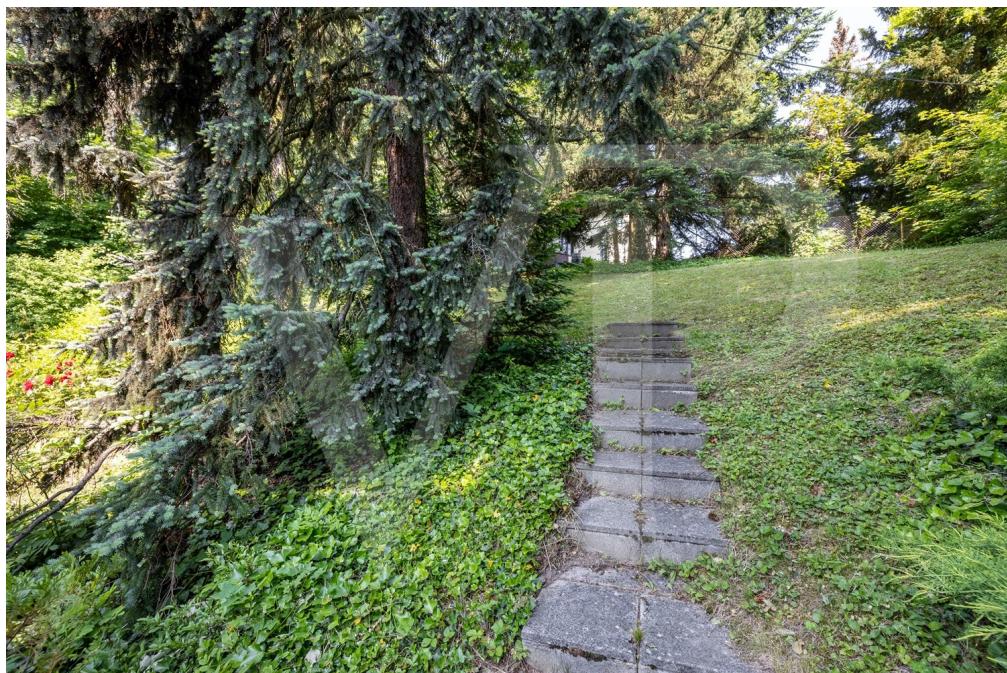
CODE DU BIEN: 2023344071 - 1170 Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 2023344071 - 1170 Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 2023344071 - 1170 Wien

## La propriété



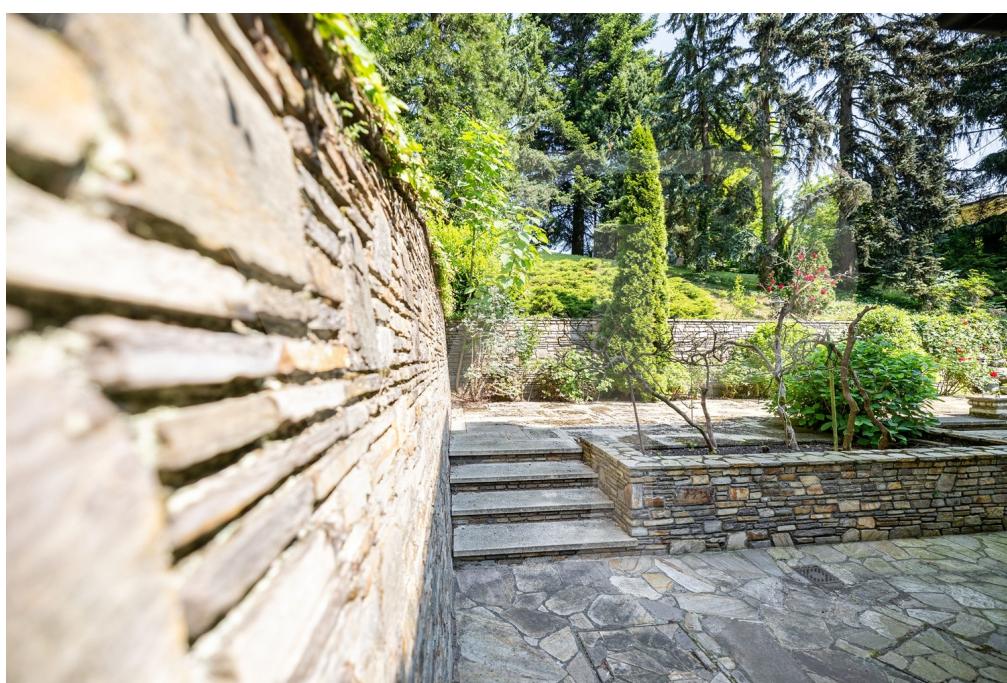
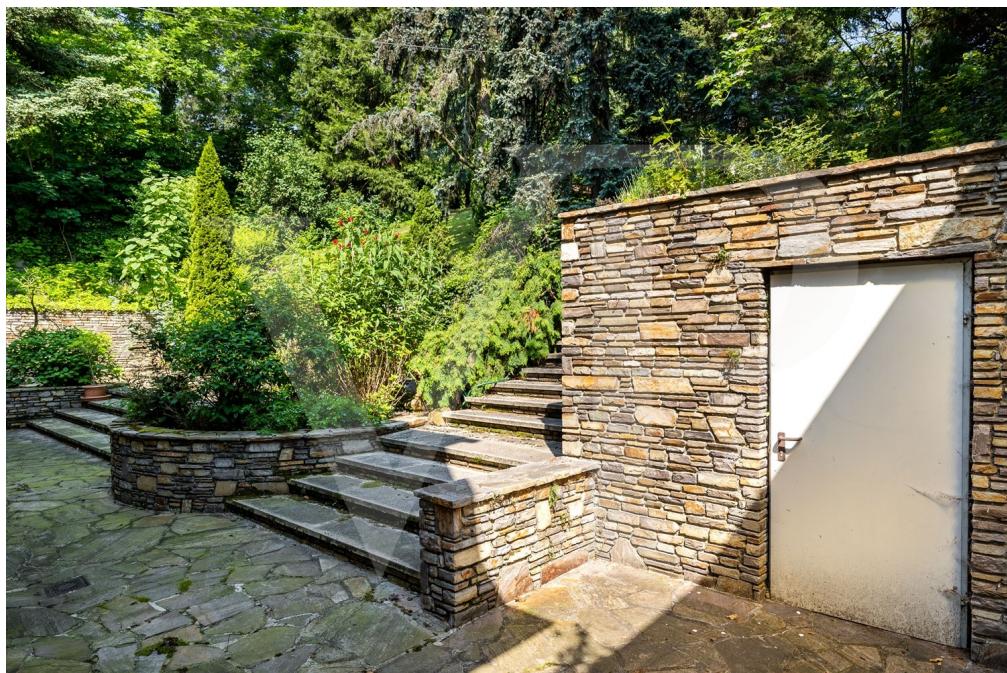
CODE DU BIEN: 2023344071 - 1170 Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 2023344071 - 1170 Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 2023344071 - 1170 Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 2023344071 - 1170 Wien

## La propriété



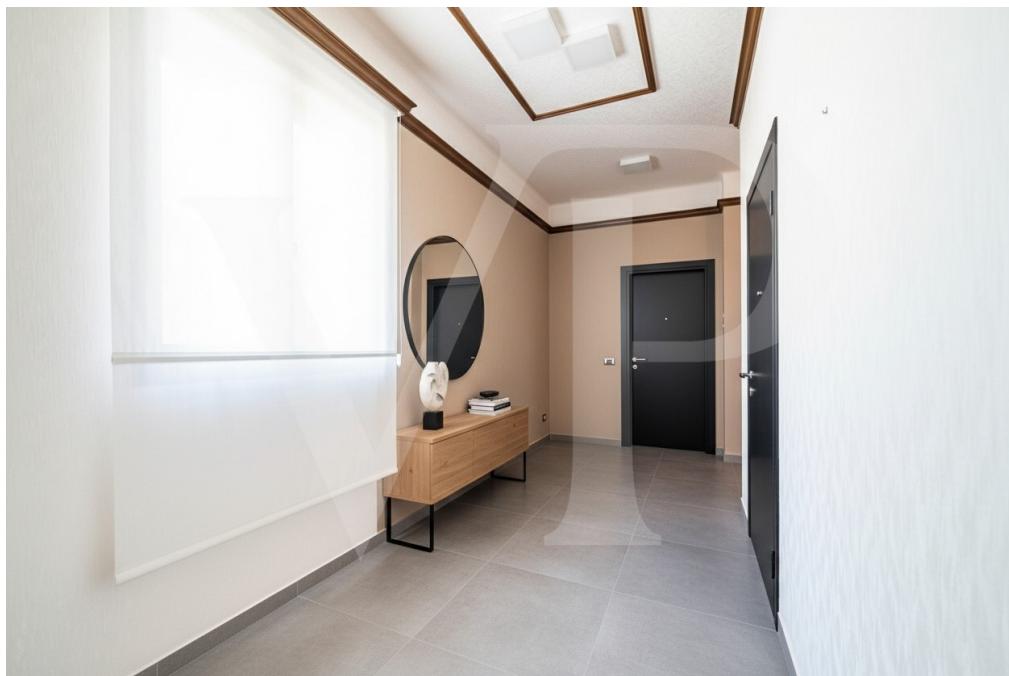
CODE DU BIEN: 2023344071 - 1170 Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 2023344071 - 1170 Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 2023344071 - 1170 Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 2023344071 - 1170 Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 2023344071 - 1170 Wien

## La propriété



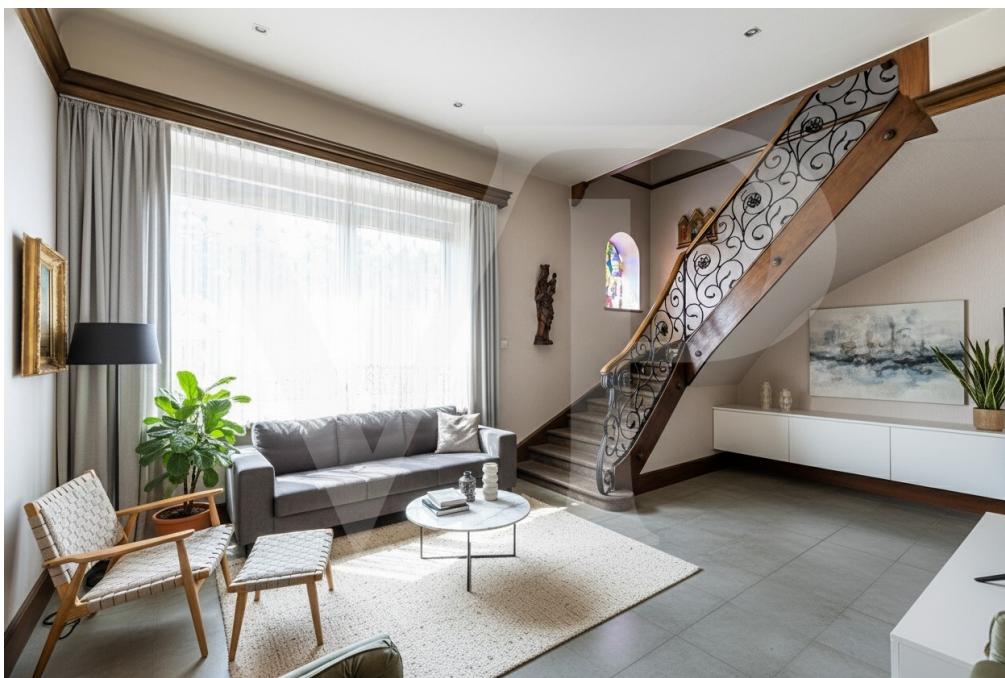
CODE DU BIEN: 2023344071 - 1170 Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 2023344071 - 1170 Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 2023344071 - 1170 Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 2023344071 - 1170 Wien

## La propriété



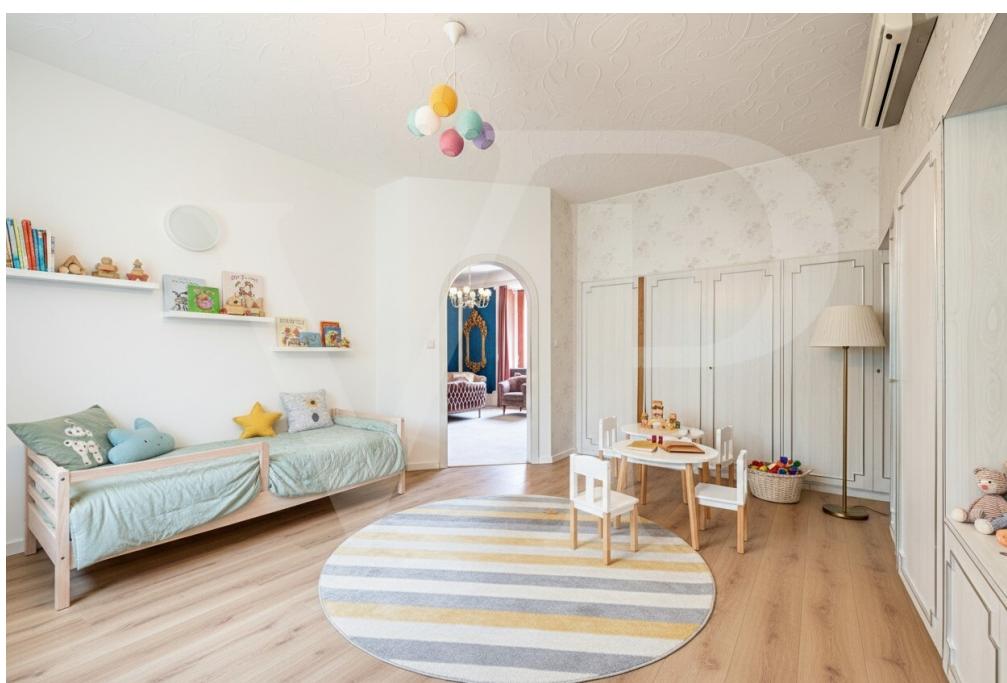
CODE DU BIEN: 2023344071 - 1170 Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 2023344071 - 1170 Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 2023344071 - 1170 Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 2023344071 - 1170 Wien

## La propriété



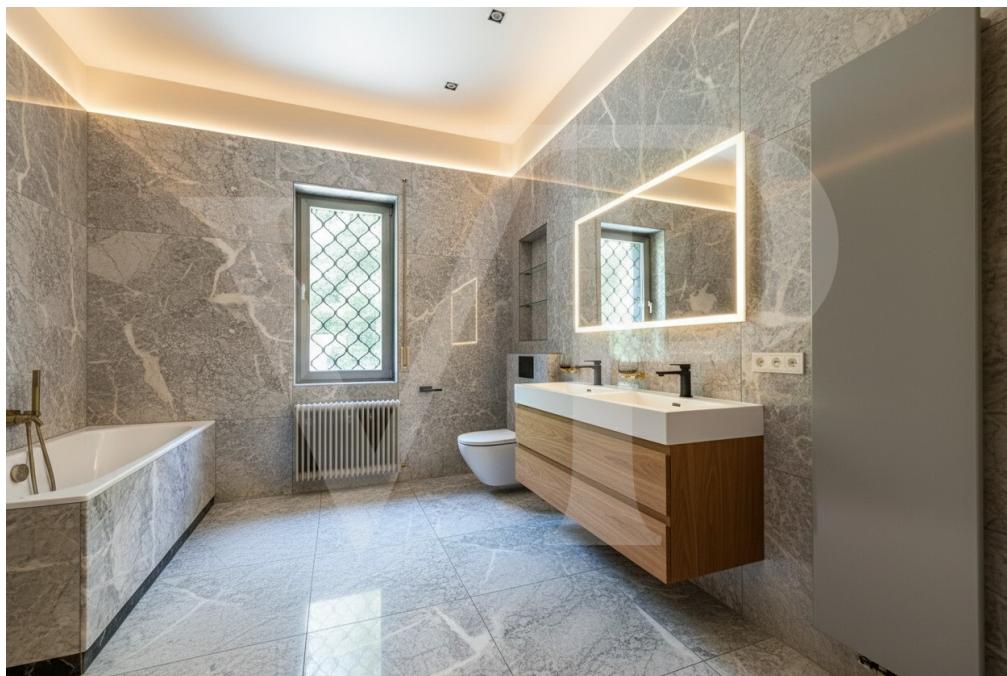
CODE DU BIEN: 2023344071 - 1170 Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 2023344071 - 1170 Wien

## La propriété



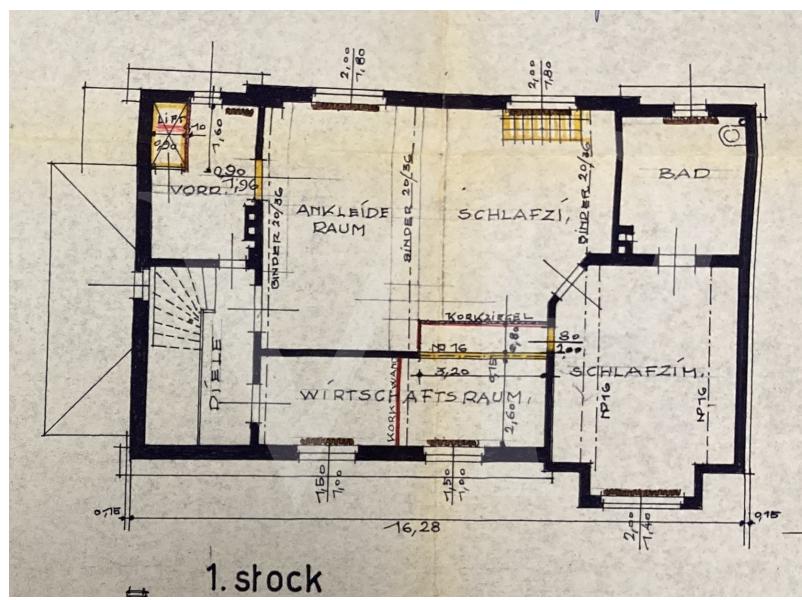
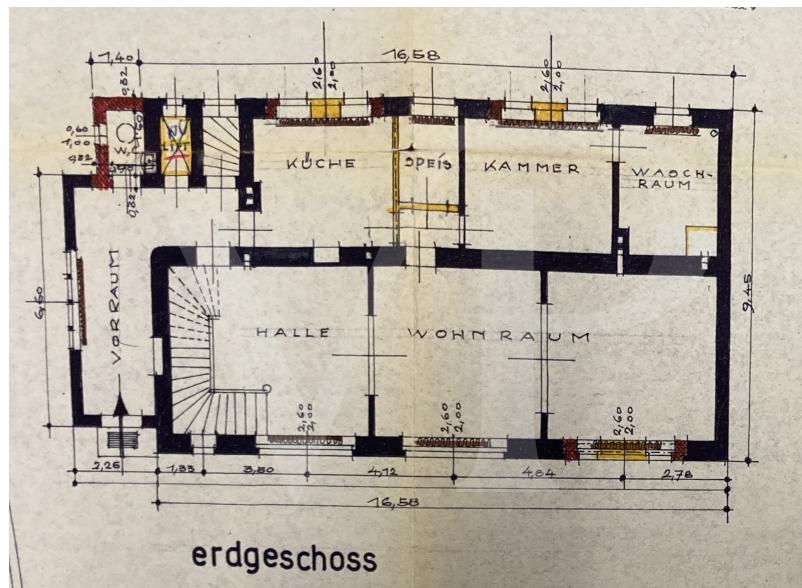
CODE DU BIEN: 2023344071 - 1170 Wien

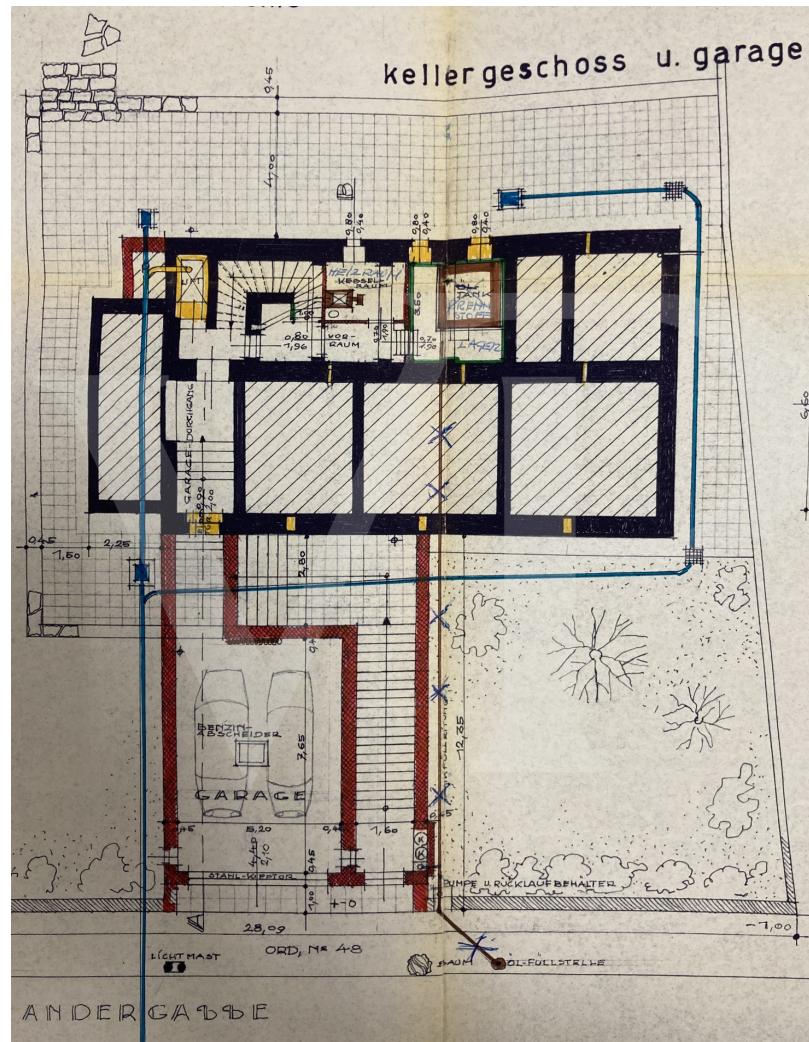
## La propriété



CODE DU BIEN: 2023344071 - 1170 Wien

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 2023344071 - 1170 Wien

## Une première impression

Élégante, raffinée et impressionnante, cette villa, construite en 1933, se dresse sur un magnifique terrain paysagé et arboré, entourée d'autres villas dans le quartier huppé de Dornbach. Un charmant jardin de devant, avec quelques marches menant à la porte d'entrée, confirme la première impression. Un hall d'entrée spacieux et modulable donne directement sur une cuisine lumineuse avec vue sur la terrasse. Une chambre d'amis avec salle de bains privative et WC séparés est également accessible depuis le hall d'entrée. À droite de celui-ci se trouve le vaste séjour, actuellement divisé en espaces salon et salle à manger par une porte vitrée, mais ces deux espaces peuvent facilement être réunis. De là, un escalier en colimaçon mène au premier étage, où se situent les chambres. Un ascenseur privé est également disponible pour ceux qui préfèrent éviter les escaliers. Trois chambres, une salle de bains et une buanderie offrent un espace généreux pour une famille de quatre personnes. Actuellement, les pièces ne sont pas reliées entre elles par un couloir central, mais la superficie des pièces le permet et il serait facile d'y remédier. Le système de chauffage au fioul et l'accès au garage double se trouvent au sous-sol. Le magnifique jardin et sa grande terrasse assurent une intimité quasi totale. Des modifications structurelles ou la construction d'une piscine sont envisageables. Un permis de démolition est valable jusqu'au 9 octobre 2029 – la maison n'est pas classée ! Si vous recherchez une villa élégante dans un cadre verdoyant, n'hésitez pas à me contacter pour organiser une visite. Je serais ravi de vous faire découvrir cette superbe propriété !

CODE DU BIEN: 2023344071 - 1170 Wien

## Détails des commodités

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

EINE ABBRUCHBEWILLIGUNG BIS 09.10.2029 IST VORHANDEN - DAS HAUS STEHT AUCH NICHT UNTER DENKMALSCHUTZ!

CODE DU BIEN: 2023344071 - 1170 Wien

## Tout sur l'emplacement

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



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 2023344071 - 1170 Wien**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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