Wien, Döbling – Wien

# Villa kiváló helyen Döblingben, nagy potenciállal

***VP azonosító: 20253441019***

**VÉTELÁR:** 6.900.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 280 m$^2$ • **SZOBÁK:** 6 • **FÖLDTERÜLET:** 2.991 m$^2$

**VP azonosító: 20253441019 - 1190 Wien, Döbling – Wien**


- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 20253441019 - 1190 Wien, Döbling – Wien**

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 20253441019 |
| Hasznos lakótér | ca. 280 m² |
| Szobák | 6 |
| Hálószobák | 3 |
| Fürdoszobák | 2 |

| | |
|---|---|
| Vételár | 6.900.000 EUR |
| Ház | Családi ház |
| Jutalék | 3 % plus USt |
| Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Felszereltség | Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha |

**VP azonosító: 20253441019 - 1190 Wien, Döbling – Wien**

# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| Futési rendszer | Központifutés |
| Energiaforrás | Olaj |
| Energetikai információk | Az energetikai tanúsítvány elkészítése folyamatban. |

**VP azonosító: 20253441019 - 1190 Wien, Döbling – Wien**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 20253441019 - 1190 Wien, Döbling – Wien**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 20253441019 - 1190 Wien, Döbling – Wien**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 20253441019 - 1190 Wien, Döbling – Wien**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 20253441019 - 1190 Wien, Döbling – Wien**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 20253441019 - 1190 Wien, Döbling – Wien**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 20253441019 - 1190 Wien, Döbling – Wien**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 20253441019 - 1190 Wien, Döbling – Wien**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 20253441019 - 1190 Wien, Döbling – Wien**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 20253441019 - 1190 Wien, Döbling – Wien**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 20253441019 - 1190 Wien, Döbling – Wien**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 20253441019 - 1190 Wien, Döbling – Wien**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 20253441019 - 1190 Wien, Döbling – Wien**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 20253441019 - 1190 Wien, Döbling – Wien**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 20253441019 - 1190 Wien, Döbling – Wien**

# Az elso benyomás

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.

**VP azonosító: 20253441019 - 1190 Wien, Döbling – Wien**

# Részletes felszereltség

- 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.

**VP azonosító: 20253441019 - 1190 Wien, Döbling – Wien**

# Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 20253441019 - 1190 Wien, Döbling – Wien**

# Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna
Tel.: +43 1 532 25 50
E-Mail: wien@von-poll.com

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

www.von-poll.com