

Wien

# Villa con permesso di demolizione in una posizione assolutamente verde a Dornbach

Codice oggetto: 2023344071



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.980.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 300 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.341 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 2023344071 - 1170 Wien

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

Codice oggetto: 2023344071 - 1170 Wien

## A colpo d'occhio

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Codice oggetto      | 2023344071 |
| Superficie netta    | ca. 300 m² |
| Vani                | 6          |
| Camere da letto     | 3          |
| Bagni               | 2          |
| Anno di costruzione | 1933       |
| Garage/Posto auto   | 2 x Garage |

|                        |                                                            |
|------------------------|------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 1.980.000 EUR                                              |
| Casa                   | Villa                                                      |
| Compenso di mediazione | 3% pus UST                                                 |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                  |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile |

Codice oggetto: 2023344071 - 1170 Wien

## Dati energetici

|                                         |                      |                                                       |                                  |
|-----------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Certificazione energetica valido fino a | 16.04.2023           | Classe di efficienza energetica                       | G                                |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1899                             |



Codice oggetto: 2023344071 - 1170 Wien

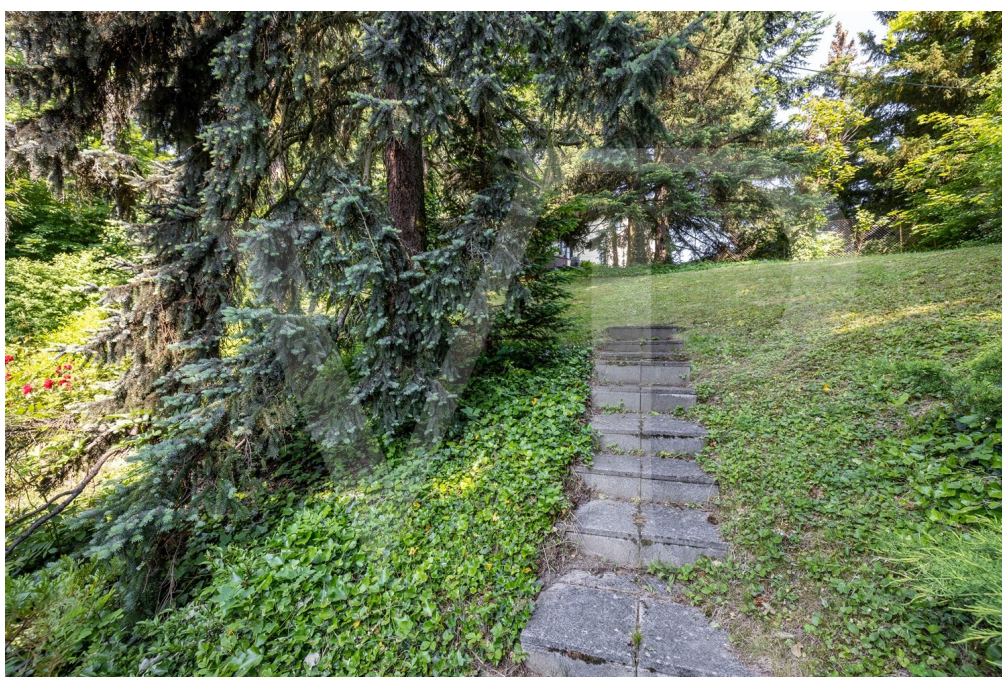
## La proprietà





Codice oggetto: 2023344071 - 1170 Wien

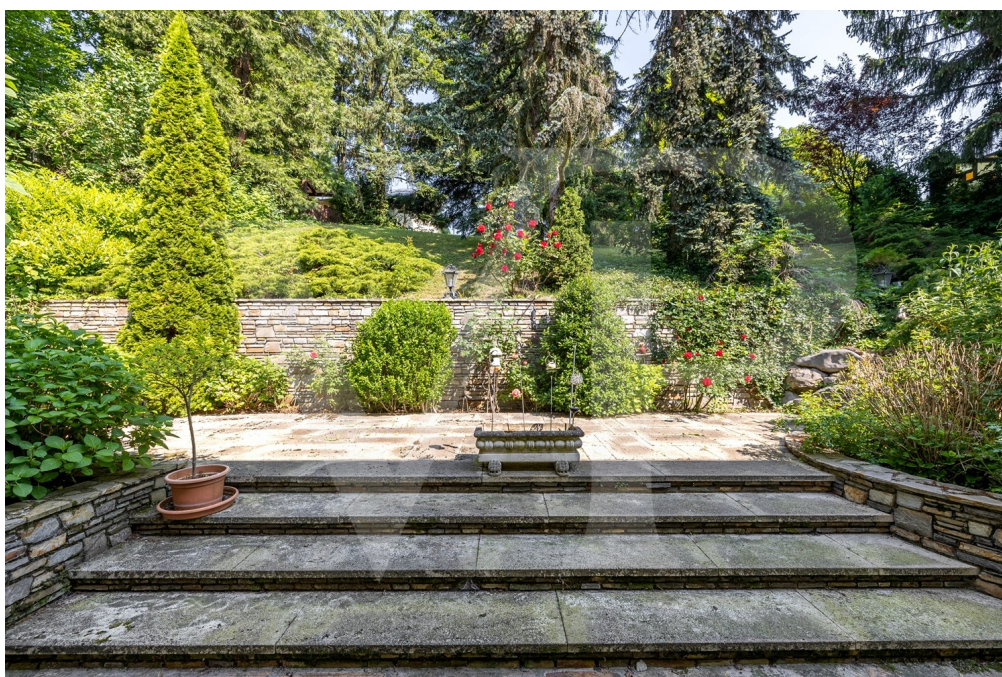
## La proprietà





Codice oggetto: 2023344071 - 1170 Wien

## La proprietà





Codice oggetto: 2023344071 - 1170 Wien

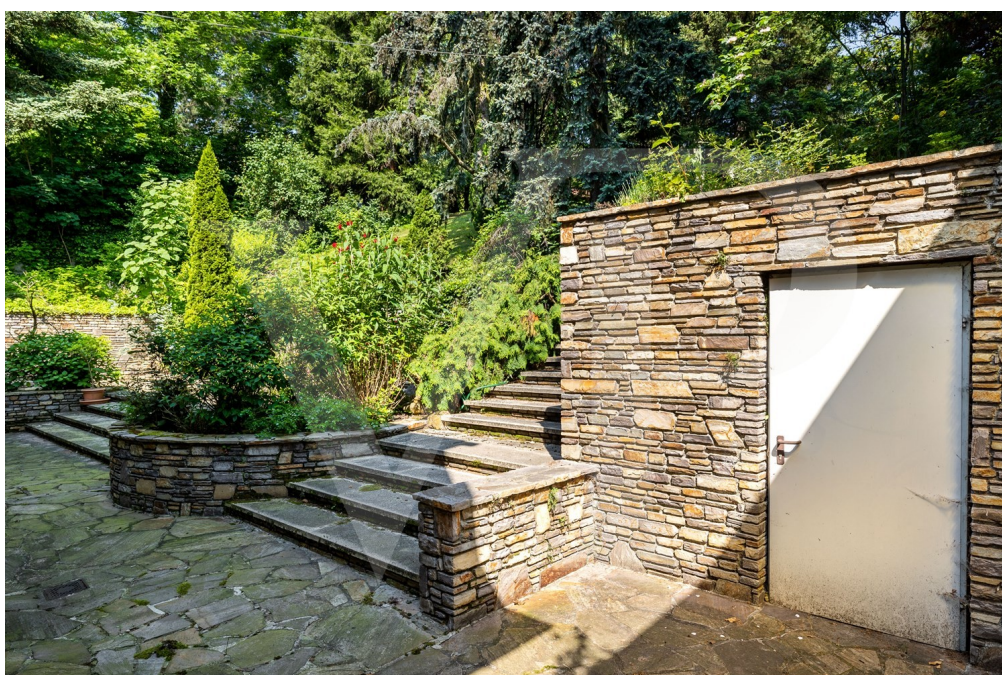
## La proprietà





Codice oggetto: 2023344071 - 1170 Wien

## La proprietà





Codice oggetto: 2023344071 - 1170 Wien

## La proprietà





Codice oggetto: 2023344071 - 1170 Wien

## La proprietà





Codice oggetto: 2023344071 - 1170 Wien

## La proprietà





Codice oggetto: 2023344071 - 1170 Wien

## La proprietà





Codice oggetto: 2023344071 - 1170 Wien

## La proprietà





Codice oggetto: 2023344071 - 1170 Wien

## La proprietà



Codice oggetto: 2023344071 - 1170 Wien

## La proprietà





Codice oggetto: 2023344071 - 1170 Wien

## La proprietà



Codice oggetto: 2023344071 - 1170 Wien

## La proprietà





Codice oggetto: 2023344071 - 1170 Wien

## La proprietà



Codice oggetto: 2023344071 - 1170 Wien

## La proprietà





Codice oggetto: 2023344071 - 1170 Wien

## La proprietà





Codice oggetto: 2023344071 - 1170 Wien

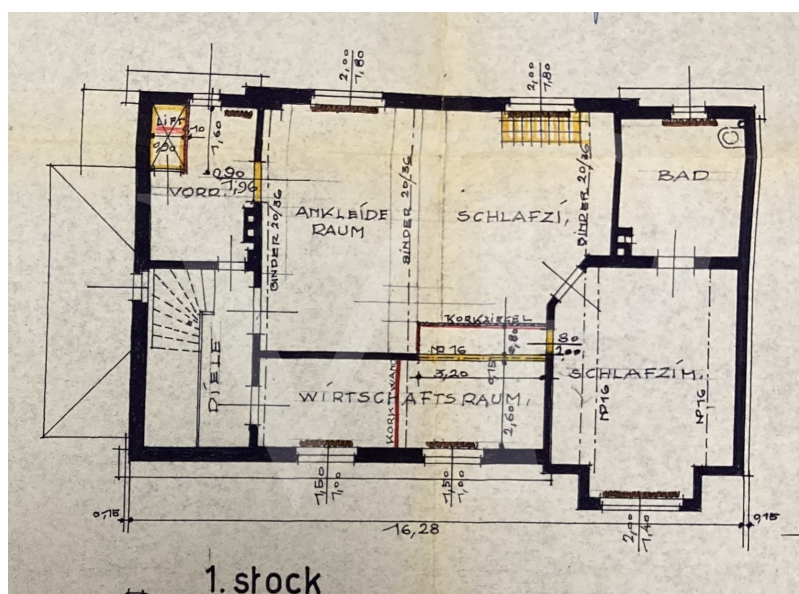
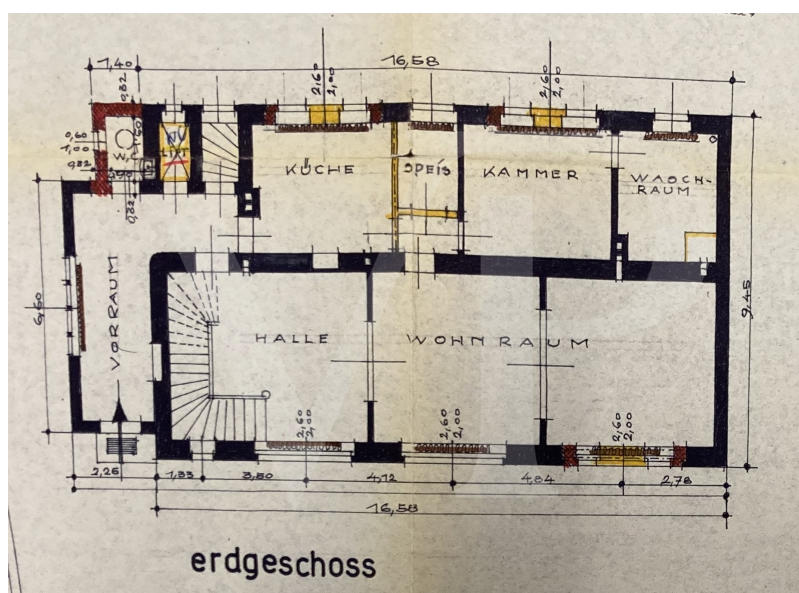
## La proprietà

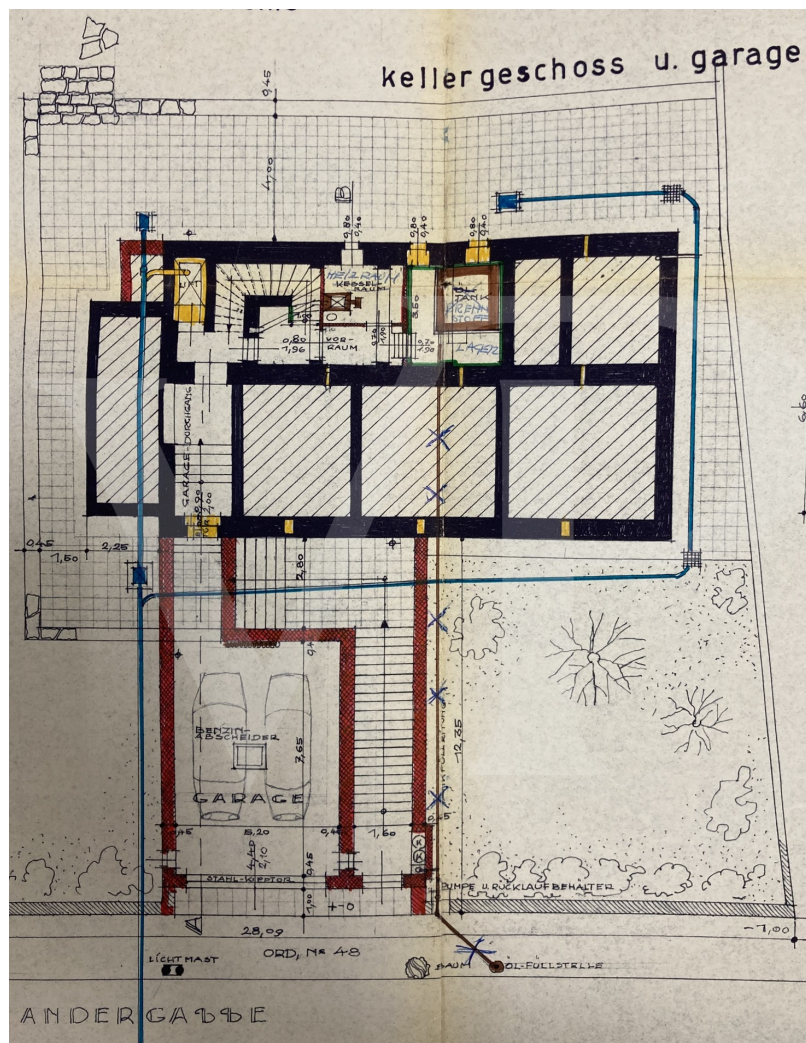




Codice oggetto: 2023344071 - 1170 Wien

## Planimetrie







Codice oggetto: 2023344071 - 1170 Wien

## Una prima impressione

Elegante, sofisticata e imponente, questa villa, costruita nel 1933, sorge su un bellissimo terreno densamente coltivato con alberi secolari, circondata da altre ville nell'elegante quartiere di Dornbach. Un idilliaco giardino anteriore con gradini che conducono all'ingresso non delude l'impressione iniziale. Un ampio e versatile ingresso conduce direttamente alla luminosa cucina con vista sulla terrazza. Dall'ingresso si accede anche a una camera per gli ospiti con bagno privato e WC separato. A destra dell'ingresso si trova l'ampio soggiorno, attualmente diviso in zona giorno e zona pranzo da una porta a vetri, ma facilmente unibili. Da lì, una scala curva conduce al primo piano, dove si trovano le camere da letto. Per chi preferisce non salire le scale, è disponibile un ascensore privato. Tre camere da letto, un bagno e un ripostiglio offrono ampio spazio per una famiglia di quattro persone. Attualmente, le camere non sono accessibili centralmente, ma questo problema potrebbe essere facilmente risolto costruendo un corridoio, poiché le dimensioni delle stanze lo consentono. L'impianto di riscaldamento a gasolio e l'accesso al garage, che può ospitare due auto, si trovano nel seminterrato. Il bellissimo giardino con la sua ampia terrazza garantisce alla proprietà una privacy quasi totale. È possibile apportare modifiche strutturali alla villa o aggiungere una piscina. Un permesso di demolizione è valido fino al 9 ottobre 2029: la casa non è un edificio storico! Se cercate una villa elegante immersa nel verde, contattatemi per organizzare una visita: sarò lieto di mostrarvi questa splendida proprietà!

Codice oggetto: 2023344071 - 1170 Wien

## Dettagli dei servizi

- 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!



Codice oggetto: 2023344071 - 1170 Wien

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 2023344071 - 1170 Wien

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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