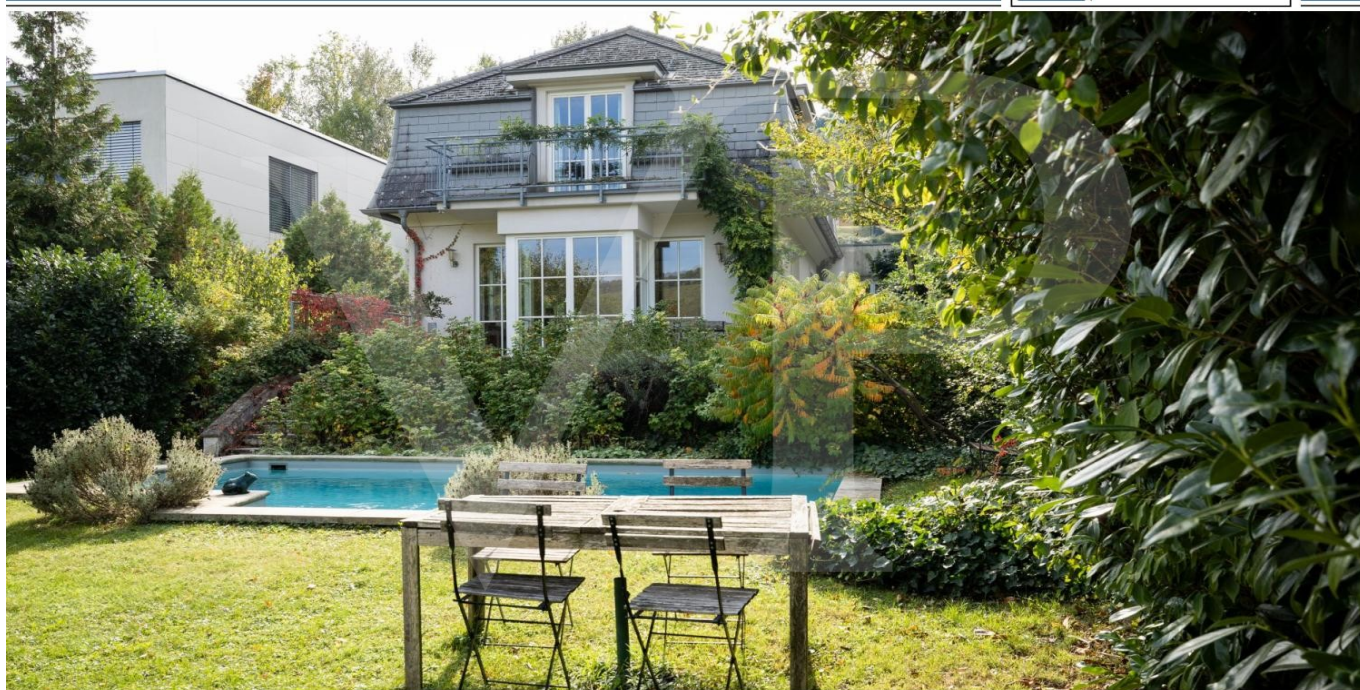


Wien, Döbling – Wien

# Stilvolle Villa mit idyllischen Garten in Neustift am Walde

CODE DU BIEN: 2023344110



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

PRIX D'ACHAT: 3.450.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 304 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 738 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – 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: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## En un coup d'œil

|                        |            |
|------------------------|------------|
| CODE DU BIEN           | 2023344110 |
| Surface habitable      | ca. 304 m² |
| Pièces                 | 7          |
| Chambres à coucher     | 5          |
| Salles de bains        | 3          |
| Année de construction  | 2007       |
| Place de stationnement | 1 x Garage |

|                              |                                                               |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 3.450.000 EUR                                                 |
| Commission pour le locataire | 3% plus UST                                                   |
| État de la propriété         | Excellent Etat                                                |
| Technique de construction    | massif                                                        |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Piscine, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## Informations énergétiques

|                                               |                                                                                                           |                                                       |      |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------|
| Type de chauffage                             | Chauffage par le sol                                                                                      | Classement énergétique                                | B    |
| Chauffage                                     | Gaz                                                                                                       | Année de construction selon le certificat énergétique | 2007 |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 13.06.2034                                                                                                |                                                       |      |
| Source d'alimentation                         | Gaz                                                                                                       |                                                       |      |
| Informations énergétiques                     | Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible. |                                                       |      |

CODE DU BIEN: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## La propriété





CODE DU BIEN: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## La propriété





CODE DU BIEN: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## La propriété





CODE DU BIEN: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## La propriété





CODE DU BIEN: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## La propriété





CODE DU BIEN: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## La propriété





CODE DU BIEN: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## La propriété





CODE DU BIEN: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## La propriété





CODE DU BIEN: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## La propriété





CODE DU BIEN: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## La propriété





CODE DU BIEN: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## La propriété





CODE DU BIEN: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## La propriété





CODE DU BIEN: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## La propriété





CODE DU BIEN: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## La propriété





CODE DU BIEN: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## La propriété





CODE DU BIEN: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## La propriété





CODE DU BIEN: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

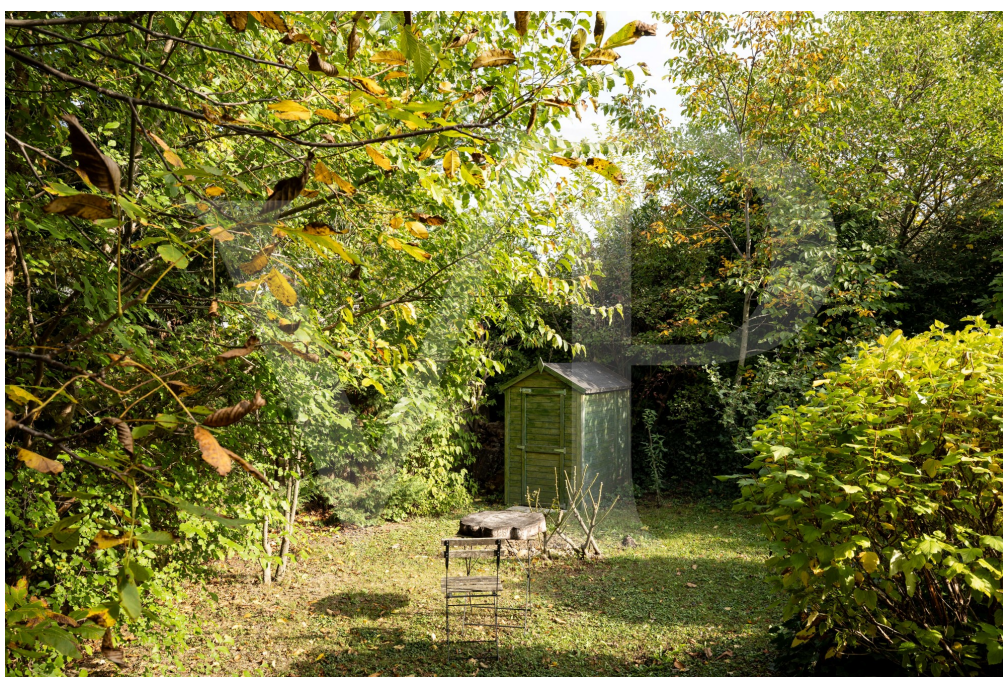
## La propriété





CODE DU BIEN: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## La propriété





CODE DU BIEN: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## La propriété





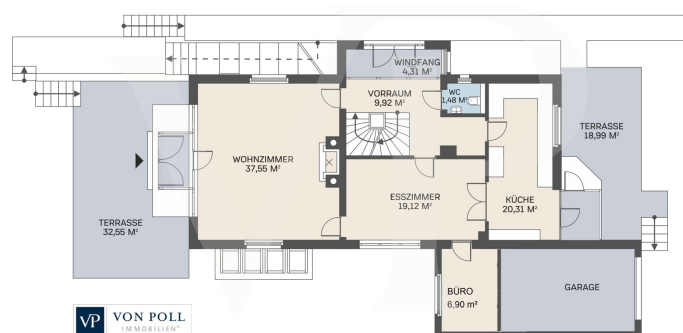
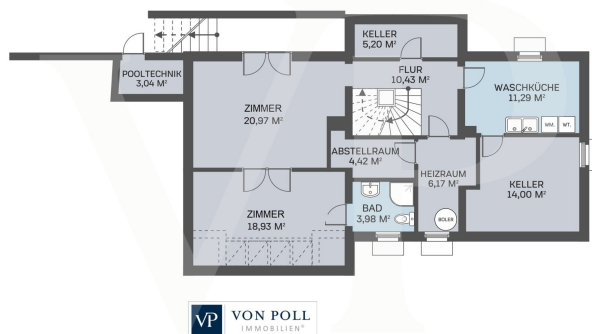
CODE DU BIEN: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## La propriété

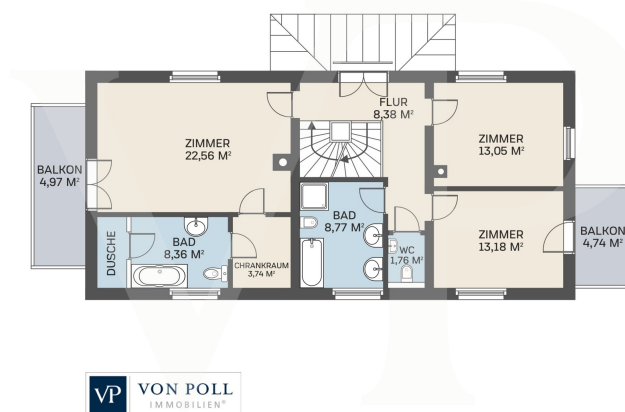


CODE DU BIEN: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## 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: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## Une première impression

Träumen Sie von einer Villa in Bestlage? Im ruhigen Teil von Neustift am Walde? Dann werden Sie hier fündig. Die aktuellen Eigentümer haben mit viel Gespür und Geschmack einen Wohnraum erschaffen, der Wohlgefühl und Funktionalität perfekt vereint. Die Villa liegt im Grünen, in vollkommener Ruhelage mit Blick auf die Weinberge. Für ein Auto gibt es natürlich eine Garage. Vom Eingangsbereich, in dem sich auch ein Gäste-WC befindet, geht es rechterhand in das geräumige Wohnzimmer, das durch einen offenen Kamin zusätzliche Behaglichkeit vermittelt. Wunderschön ist der Blick von hier aus in den Garten. Direkt vom Wohnzimmer gelangt man auf die gut nutzbare Terrasse und von dort weiter in den Garten. Ein Esszimmer bietet reichlich Platz, auch für größere Gesellschaften, und liegt ideal zwischen Wohnzimmer und Küche. Die moderne, helle und hochwertige Küche verfügt über alle notwendigen, elektrischen Küchengeräte – und einen eigenen Essplatz. Die südseitige Terrasse grenzt unmittelbar an die Küche und ist auch von dieser aus begehbar. Das vorhandene Arbeitszimmer liegt ebenfalls im Erdgeschoss. Im Obergeschoss gelangt man sternförmig in drei Schlafzimmer. Der master-bedroom mit eigenem Schrankraum und einem Bad mit Badewanne, Walk-in Dusche und WC sowie eigenem Balkon, sowie zwei weitere Schlafräume, von denen einer ebenfalls einen Balkon sein Eigen nennt. Ein zweites Bad mit Badewanne und Dusche und ein extra WC sind vorhanden. Im Untergeschoss gibt es einen zusätzlichen Wohnbereich mit zwei Zimmern. Beide verfügen über Tageslicht und ein Raum bietet zusätzlich einen Ausgang in den seitlichen Garten. Ein Bad mit Dusche und WC sorgt auch auf dieser Ebene für Komfort. Eine Waschküche, der Heizraum mit Gastherme, weitere Kellerräume und die Pooltechnik sind hier ebenfalls situiert. Der ein wenig im englischen Stil anmutende, gepflegte Garten ist kaum einsehbar und bietet genügend Platz für Spiel, Spaß und erholsame Stunden. Der Außenpool fügt sich harmonisch in den Garten und im unteren Bereich des Gartens findet man ein wirklich idyllisches Plätzchen. Am unteren Teil des Grundstückes ist eine weitere Bebauung mit einer gesamten Wohnfläche von 240 m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf drei Ebenen, möglich. Dieser Teil des Grundstückes wäre theoretisch abtrennbar und getrennt zu verkaufen. Bauweise: Ziegelbau massiv In Summe eine wunderschöne Liegenschaft in unmittelbarer Nähe von Neustift am Walde.



CODE DU BIEN: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## Détails des commodités

- 3 Ebenen
- 7 Zimmer, 1 Kabinett
- Küche in einem Extra Raum
- 3 Bäder
- Garage
- Outdoor-Pool
- Garten
- Gasheizung
- Fußbodenheizung

CODE DU BIEN: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## Tout sur l'emplacement

Infrastruktur in Form von Einkaufsmöglichkeiten, einem Ärztezentrum und vielen Heurigen. Die Buslinie 35A, die in Richtung Billrothstrasse fährt (U4, U6, S-Bahn), ist in 5 Minuten zu Fuß erreichbar. Weitere Verkehrsanbindungen, wie die Straßenbahnlinie 38 und 39 Richtung Schottentor, sind gut erreichbar. Die amerikanische Schule ist in Fußnähe und der Wiener Wald ebenfalls.



CODE DU BIEN: 2023344110 - 1190 Wien, Döbling – Wien

## Contact

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

Herten Immobilien GmbH

---

Marc-Aurel-Straße 3 Vienne - 1er arrondissement

E-Mail: [wien@von-poll.com](mailto:wien@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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