

Inserat ID: 158604

erstellt am : 28.06.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 9490000€

Straße:

1190 Wien, Döbling

Wien Österreich

Wohnfläche: 478.63m<sup>2</sup>

Grundfläche: 2412m<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen:

Aleksandar Mihajlovic

Tel: +43 660 6525500

[mihajlovic@lifestyle-properties.at](mailto:mihajlovic@lifestyle-properties.at)

## Traumhafte Villa mit einzigartigem Grünblick!



Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!

Zum Verkauf gelangt eine exklusive 8-Zimmer Villa mit traumhaften Grünblick im 19. Wiener Gemeindebezirk.

Die atemberaubende Villa wurde kurz nach der Jahrhunderwende auf dem ca. 2.412 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet. Sie befindet sich in Ruhelage umgeben von Natur. Insgesamt erstreckt sich das Haus über drei Etagen und verfügt über eine unglaubliche Wohnfläche von ca. 479 m<sup>2</sup>. Diese teilt sich auf in acht Zimmer, sechs Bäder, drei Abstellräume, sowie mehrere Ankleidezimmer. Die Haupträume sind mit zeitlosem Parkett ausgestattet, die Nassräume sind edel verfliest. Um das Gesamtpaket abzurunden, verfügt das Haus über eine eigene Garage mit zwei PKW Stellplätzen. Bei dem beigefügten Bild handelt es sich um ein Symbolbild.

Bei Betreten des Hauses gelangen Sie in den stilvollen Eingangsbereich. Hohe Decken und elegante Verzierungen laden förmlich dazu ein diese Villa weiter zu erkunden. Gerade hindurch gelangen Sie in das traumhafte Wohnzimmer mit Wohnküche. Der großflächige, lichtdurchflutete Raum schafft eine gemütliche Wohnatmosphäre. Weiters führt er Sie zum Highlight der Immobilie, zum traumhaften Garten mit Pool, welcher sich wie ein eigenes Naturparadies anfühlt. Auf dem riesigen Grundstück können Sie Ihren Gestaltungsvorstellungen freien Lauf lassen. Das Erdgeschoss verfügt über zwei weitere Zimmer, welche sich optimal als Büro oder Gästezimmer anbieten. Der edle Vorraum führt Sie außerdem zu einem Badezimmer, einem Abstellraum und einem Gäste-WC. Die elegante Treppe im Eingangsbereich führt sie in das 1. Obergeschoss. Wo Sie drei weitere Zimmer sowie zwei Badezimmer vorfinden. Die hell gestalteten Zimmer bieten nicht nur Platz für ein großes Doppelbett sondern verfügen jeweils um einen charmanten, privaten Ankleideraum. Ein weiteres Highlight für zwei der Zimmer ist der jeweils eigene Balkon, welcher einen atemberaubenden Blick auf Wien garantiert. Hier kann man die frische Luft und die Nähe zur Natur optimal genießen. Das 2. Obergeschoss wird ebenfalls über eine Treppe erreicht. Von dieser gelangt man direkt in einen offen gestalteten Wohnraum, mit stilvollen und hohen Fenstern, welche den Raum den ganzen Tag mit viel natürlichem Tageslicht durchfluten. Der große offen gestaltete Wohnraum, bietet sich optimal als Atelier oder ähnliches an. Es bieten sich nahezu unendliche Gestaltungsmöglichkeiten. Zusätzlich gelangt man von hier auf eine charmante Terrasse. Ebenfalls befindet sich im 2. Obergeschoss das Master Bedroom mit Badezimmer en suite und Ankleideraum.

Die Lage der Immobilie ist ausgezeichnet. Geschäfte des täglichen Bedarfs erreichen Sie mit dem Auto in nur ca. 5 Minuten. In das Zentrum Wiens gelangen Sie in nur ca. 20 Fahrminuten. Unzählige Grünflächen laden zum Spazieren an der frischen Luft ein. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser atemberaubenden Immobilie.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Herr Aleksandar Mihajlovic, MSc

national - Tel: 0660 652 5500

international - Tel: +43 660 652 5500

e-mail: [mihajlovic@lifestyle-properties.at](mailto:mihajlovic@lifestyle-properties.at)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. &nbsp;&nbsp;&nbsp;Infrastruktur / EntfernungGesundheitArzt &lt;2.500mApotheke &lt;2.500mKlinik

&lt;3.000mKrankenhaus &lt;4.000mKinder & SchulenSchule  
&lt;2.500mKindergarten &lt;2.000mUniversität &lt;500mHöhere Schule  
&lt;3.500mNahversorgungSupermarkt &lt;2.500mBäckerei  
&lt;2.500mEinkaufszentrum &lt;4.000mSonstigeGeldautomat &lt;2.500mBank  
&lt;2.500mPost &lt;2.000mPolizei &lt;3.500mVerkehrBus &lt;500mU-Bahn  
&lt;4.000mStraßenbahn &lt;2.500mBahnhof &lt;2.500mAutobahnanschluss  
&lt;2.500mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 2412m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 478.63m<sup>2</sup>

Zimmer: 8

Bäder: 4

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Gas,

hbwwert: 162.6m<sup>2</sup>

hwbklasse: Em<sup>2</sup>

fgeewert: 3.03m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Em<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 9490000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Aleksandar

Nachname: Mihajlovic

Tel:: +43 660 6525500

E-Mail: [mihajlovic@lifestyle-properties.at](mailto:mihajlovic@lifestyle-properties.at)