

A-

A+

**MARSCHALL**  
R E A L E S T A T E

## Revitalisierte Cottage Villa in Toplage von Döbling

Objekt Nr. 2560

### LAGE

Die schöne Cottagevilla wurde mit viel Augenmerk auf die historische Substanz generalsaniert und bietet mit nur wenigen Einheiten eine hervorragende Privatsphäre. Errichtet wurden 2- bis 5-Zimmer Wohnungen, wobei benachbarte Einheiten zu großzügigen Etagenwohnungen (optional mit 2 Eingänge, 2 Küchen) verbunden werden können.

Die Liegenschaft befindet sich in unmittelbarer Nähe des Döblinger Cottage, eines der charmantesten Wohngegenden Wiens.

### RAUMAUFTeilUNG

- **EG:** 4-Zimmer Gartenwohnung mit einer Wohnfläche von rd. 103 m<sup>2</sup> (Fenster auf 3 Seiten; große Wohnküche, 3 getrennt begehbbare Schlaf-/Arbeitszimmer, 2 Bäder). Dazu verfügt die Wohnung über einen zusätzlichen, außenliegenden, belichteten Kellerraum (bspw. als Hobbyraum, Sauna), rd. 38 m<sup>2</sup> Terrassenflächen und rd. 183 m<sup>2</sup> Eigengarten.
- **HP/1.OG:** 4 Zimmer-Wohnung (3 SZ) mit rd. 134 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. Terrassen/Balkone (rd. 23 m<sup>2</sup>); auf derselben Etage: rd. 51 m<sup>2</sup> Wohnung (2 Zimmer) mit Balkon (rd. 4 m<sup>2</sup>); diese Einheiten würden sich auch als großzügige 6-Zimmer Etagenwohnung verbinden lassen (rd. 185 m<sup>2</sup> Wohnfläche; rd. 28 m<sup>2</sup> Balkone/Terrassen, 3 Bäder, großer Wohn-/Essbereich).
- **2.OG:** 4 Zimmer-Wohnung (3 SZ) mit rd. 134 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. Terrassen/Balkone (rd. 29 m<sup>2</sup>); auf derselben Etage: rd. 42 m<sup>2</sup> Wohnung (2 Zimmer) mit Terrasse (rd. 17 m<sup>2</sup>); diese würden sich auch als großzügige 6-Zimmer Etagenwohnung verbinden lassen (rd. 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche; rd. 46 m<sup>2</sup> Balkone/Terrassen, 3 Bäder, großer Wohn-/Essbereich);

- **1.DG, 2.DG:** Dachgeschoß-Wohnung (rd. 246 m<sup>2</sup>) mit Freiflächen (rd. 49 m<sup>2</sup>) und privater Liftstation auf beiden Ebenen; die „Dachterrasse“ ist tatsächlich eine Terrasse auf Wohnebene des 2.DGs (Speiselift und Jacuzzi werden zum optionalen Nachrüsten vorbereitet);

## AUSSTATTUNG

- Zeitgemäßes Heizen und Kühlen, sowie zentrale Warmwasseraufbereitung mittels im Technikraum positionierter Luft-Wärme-Pumpen
- Fußbodenheizung und Deckenkühlung mit Einzelraumregelung, der Einbau einer weiteren Klimatisierung ist bereits baulich vorbereitet
- Neue Holz-Kastenfenster mit außenliegendem elektrisch betriebenen Sonnenschutz in allen Wohnungen
- Sorgfältig ausgewählte, stil- und qualitätsvolle Oberflächen sowohl innerhalb der Wohnungen als auch in den öffentlichen Bereichen
- Optionale Steuerung der intelligenten Haustechnik bequem über ein Tablet bzw. Smartphone
- Teilweise private Wohnungsfahrten mit dem Lift, vorbereitet sind ein Speiselift bzw. der Einbau eines Jacuzzis im 2.DG
- Großzügige Einlagerungsräume für jede Einheit
- Weitere KFZ-Stellplätze in der Tiefgarage der Nachbarliegenschaft werden barrierefrei über einen separaten Privatlift erreicht
- E-Ladestationen sind bei jedem Stellplatz zur nachträglichen Installation bereits baulich vorbereitet
- Bepflanzungskonzept in den allgemeinen Gartenbereichen durch einen etablierten Wiener Gartenplaner

## INFRASTRUKTUR

Die hervorragende Lage in Döbling bietet eine erstklassige Lebensqualität und zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Im Nahbereich befinden sich der charmante Sonnbergplatz und die Obkirchergasse, welche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf bieten. Ebenso nahe liegen idyllische Heurigenlokale, Restaurants, schulische Einrichtungen und öffentliche Verkehrsmittel (Autobuslinie 35A). Das Stadtzentrum und der Flughafen sind sehr gut erreichbar.

## INFORMATION

Provision: 3 % + 20 % USt

Der Kaufpreis für Anleger beträgt € 8,690.000,-- netto.

In diesem Kaufpreis inkludiert ist eine großzügige Garage im Haus und vier weitere PKW-Stellplätze im Nebenhaus (unbefristetes Nutzungsrecht mit einem Weitergaberecht).

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers/der Eigentümerin und sind unsererseits ohne Gewähr.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



## Details

- **Lage** AUT-1190 Wien
- **Nähe** Türkenschanzpark

- 
- **Wohnfläche** ca. 710 m<sup>2</sup>
  - **Terrassenfläche** ca. 116 m<sup>2</sup>
  - **Balkonfläche** ca. 43 m<sup>2</sup>

- 
- **Geschosse** 4

- 
- **Kaufpreis** € 9.445.000,00
  - **Provision** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

- 
- **Beziehbar ab** sofort
  - **Baujahr** 2022
  - **Energieklasse** D
  - **Energieklasse** C
  - **Kategorie** Haus
-

## Ihr Ansprechpartner



**ALEXANDER HAMERSKY**

**Mobil** [+436767007918](tel:+436767007918)

**E-Mail** [a.hamersky@marschall.at](mailto:a.hamersky@marschall.at)

---

**MIT DIESEM QR-CODE GELANGEN SIE SCHNELL UND EINFACH AUF DIESE SEITE**



Scannen Sie ganz einfach mit einem QR-Code-Reader auf Ihrem Smartphone die Code-Grafik links und schon gelangen Sie zum gewünschten Bereich auf unserer Homepage.