

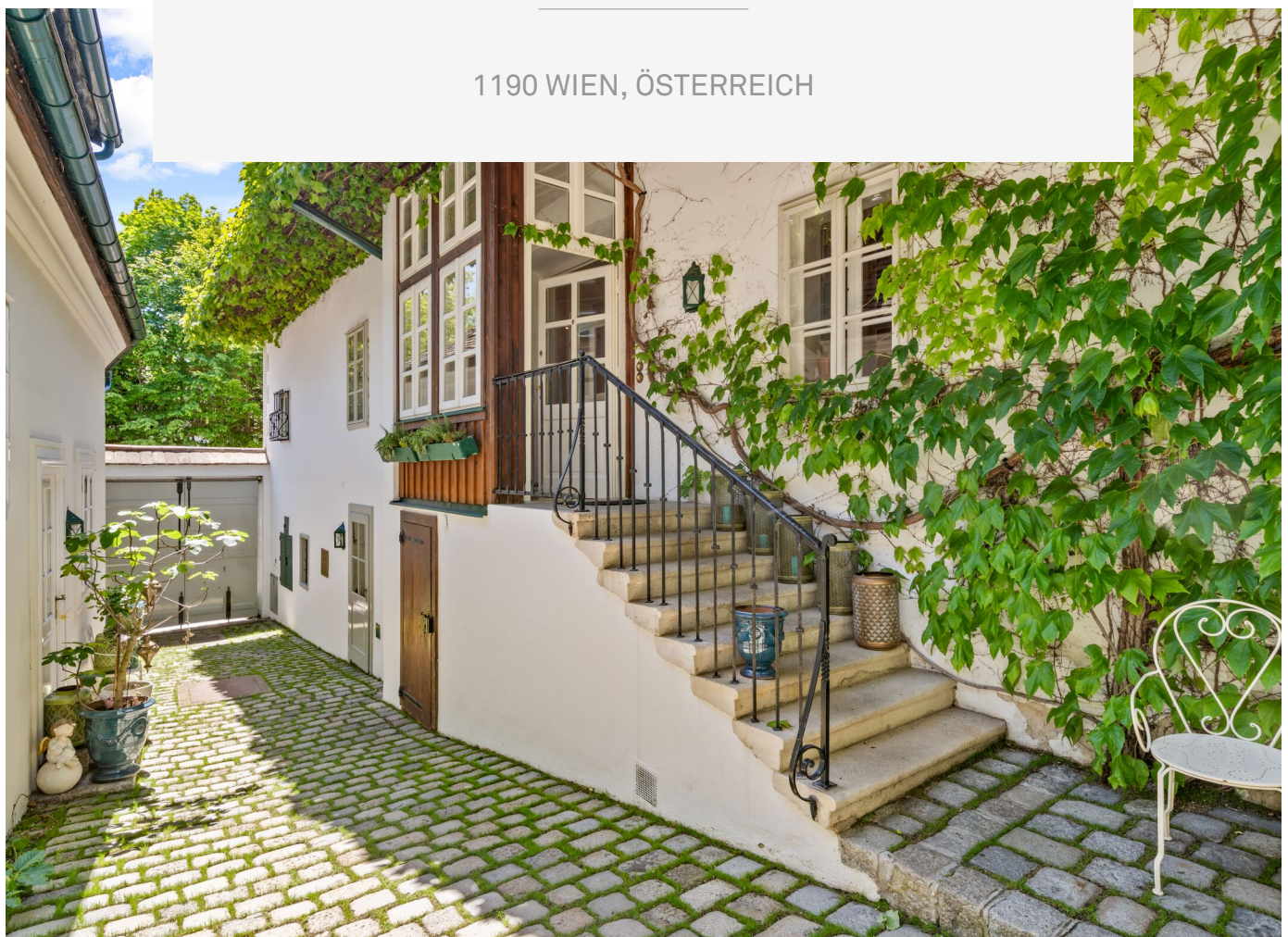
OBJEKT
59096

AKKADIA

IMMOBILIEN

EXKLUSIVES REFUGIUM MIT POOL UND GARTEN IN ABSOLUTER RUHELAGE

1190 WIEN, ÖSTERREICH



ECKDATEN

 Wohnfläche	208,2 m²
 Bäder	3
 WC	4
 Gärten	389,86 m²
 Zustand	gepflegt
 Lift	nein

AUSSTATTUNG

	Befeuerung:	Gas
	Belüftung:	Klimaanlage
	WCs:	Gäste-WC
	Bad:	Badewanne, Dusche, Bad mit WC
	Küche:	Einbauküche
	Extras:	Swimmingpool

KOSTEN

Kaufpreis	auf Anfrage	Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
-----------	-------------	-----------	-----------------------------------

Energieausweis gültig bis	24.07.2026
Heizwärmebedarf	F 268,3 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienzfaktor	F 2,59

DETAILBESCHREIBUNG

Diese gepflegte Liegenschaft vereint elegante Architektur, typisch für den Wiener 19. Bezirk, mit moderner Wohnqualität und erfüllt höchste Ansprüche an Stil, Komfort und Lebensqualität. Auf großzügigen 210 m² Wohnfläche bietet dieses Haus ein luxuriöses Zuhause für Familien oder Paare mit gehobenem Anspruch.

Die hochwertige Einbauküche ist voll ausgestattet und perfekt in das stilvolle Gesamtbild integriert. Die Wohnräume bestechen durch edle Materialien, durchdachte Raumaufteilung und eine exklusive Ausstattung.

Ein Highlight des Objekts ist der gepflegte, ca. 400 m² große Garten, der mit einer geschmackvollen Bepflanzung, großzügigen Freiflächen und einem privaten Swimmingpool begeistert – ideal für entspannte Sommertage oder stilvolle Gartenfeste.

Das Haus wurde laufend instand gehalten und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Es erstreckt sich über mehrere Ebenen, wobei jede Etage optimal genutzt und mit Liebe zum Detail gestaltet wurde.

Neben den großzügigen Wohnräumen stehen auch ausreichend Nebenräume zur Verfügung, die als Hauswirtschaftsraum, Büro oder Gästezimmer genutzt werden können. Ein Lift ist nicht vorhanden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



DIE LAGE

Der 19. Wiener Gemeindebezirk liegt im Nordwesten Wiens. Döbling gilt dank seiner Wienerwaldvillen, ähnlich wie Währing und Hietzing, als Nobelbezirk und verfügt zudem über einen bedeutenden Weinanbau. Wichtigste Touristenattraktion Döblings ist der Kahlenberg am Rande des Wienerwaldes. Das ehemalige Hotel mit seiner bekannten Panoramaterrasse ist mittlerweile einem eindrucksvollen Neubau gewichen. Geheimtipp: Das „Häuserl am Stoan“, ein Wiener Wirtshaus mit Ausblick auf der Höhenstraße. Ebenfalls an dieser Stelle erwähnt werden muss das Stadion des First Vienna FC 1894 auf der Hohen Warte – die größte Naturarena Europas!

Aktuelle Nachrichten zum 19. Bezirk finden Interessierte z.B. hier: <https://www.vienna.at/bezirk/1190>

DÖBLING

1190

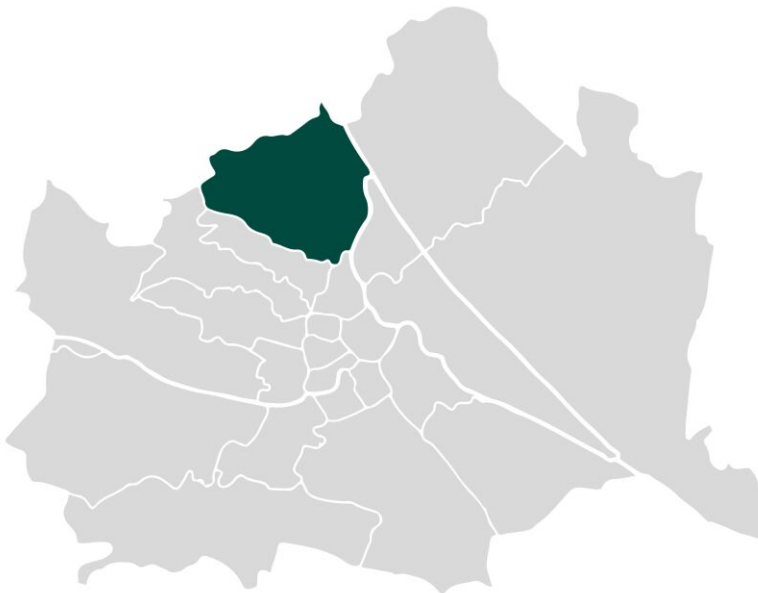
Postleitzahl

19

Bezirk

rund 72.650

Einwohner



MIKROLAGE

Die Kahlenbergerstraße zählt zu den exklusivsten Wohnadressen Wiens und vereint auf einzigartige Weise Natur, Ruhe und gehobene Lebensqualität. Am Fuße des Kahlenbergs gelegen, bietet diese außergewöhnliche Lage einen idyllischen Rückzugsort inmitten einer von Villen und altem Baumbestand geprägten Umgebung.

Die unmittelbare Nähe zum Wienerwald eröffnet vielfältige Freizeitmöglichkeiten – von entspannten Spaziergängen durch Weinberge und Wälder bis hin zu sportlichen Aktivitäten wie Joggen, Radfahren oder Wandern. Gleichzeitig profitieren Sie von der ausgezeichneten Infrastruktur Döblings. Renommierter Schulen, internationale Kindergärten, charmante Cafés, traditionelle Heurige sowie erstklassige Restaurants befinden sich in komfortabler Reichweite.

Trotz der naturnahen Lage ist die Wiener Innenstadt in kurzer Zeit erreichbar. Die hervorragende Verkehrsanbindung sorgt für maximale Flexibilität im Alltag und verbindet die Vorzüge eines ruhigen Wohnumfelds mit urbanem Komfort.

Wer Wert auf Privatsphäre, Exklusivität und höchste Lebensqualität legt, findet hier eine Wohnlage, die zu den begehrtesten und nachhaltig wertbeständigsten Adressen der Stadt zählt.

Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	2.000 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	1.000 m

Nahversorgung

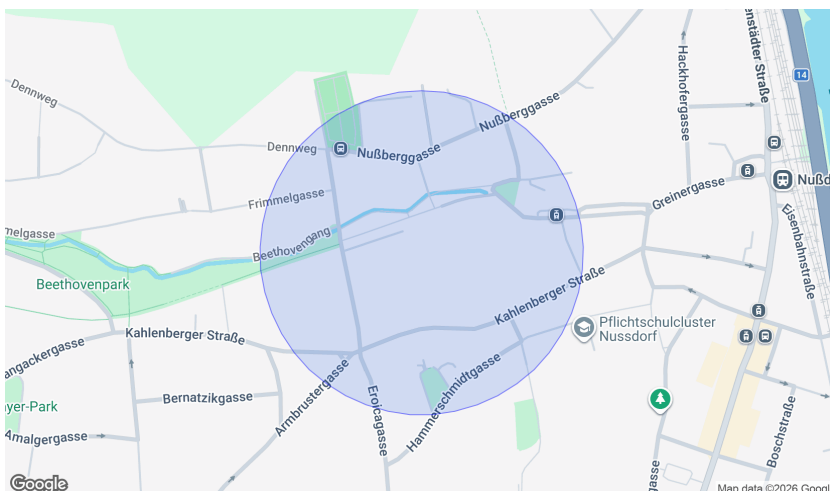
Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	1.500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	1.000 m

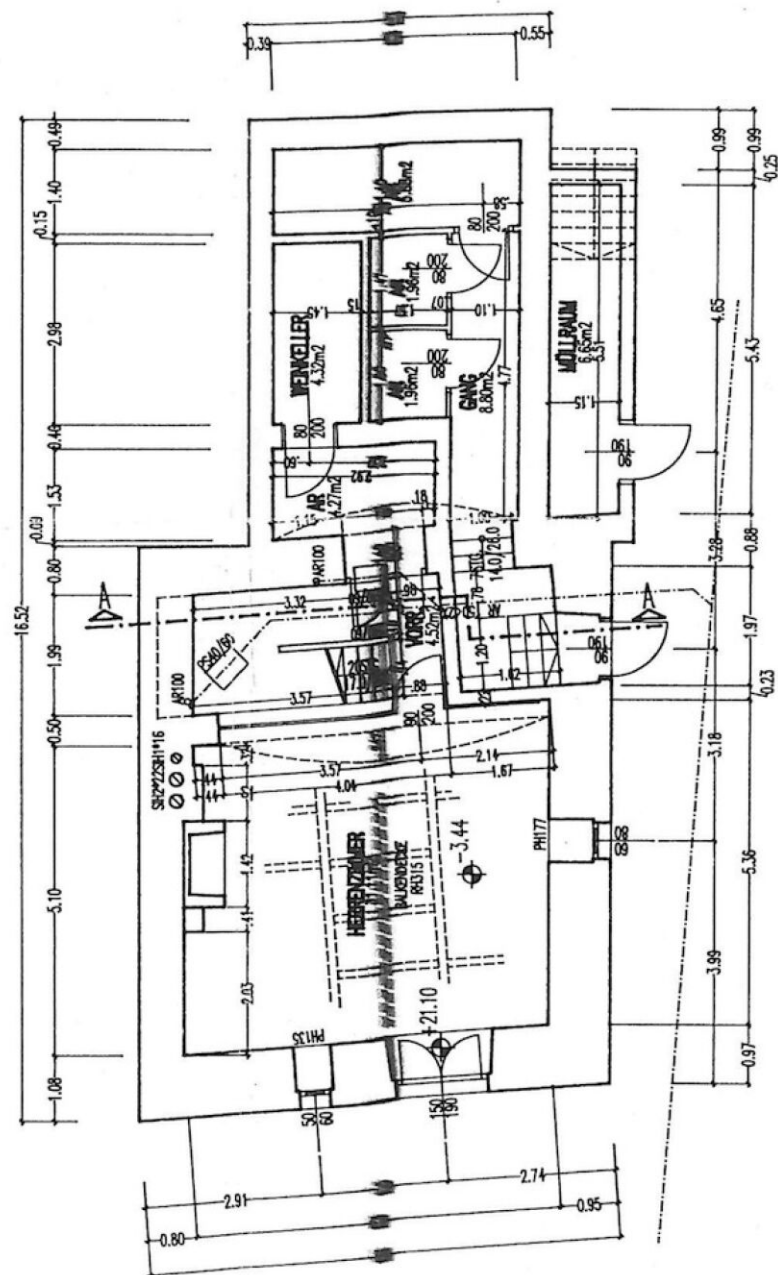


Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

ANSICHTEN

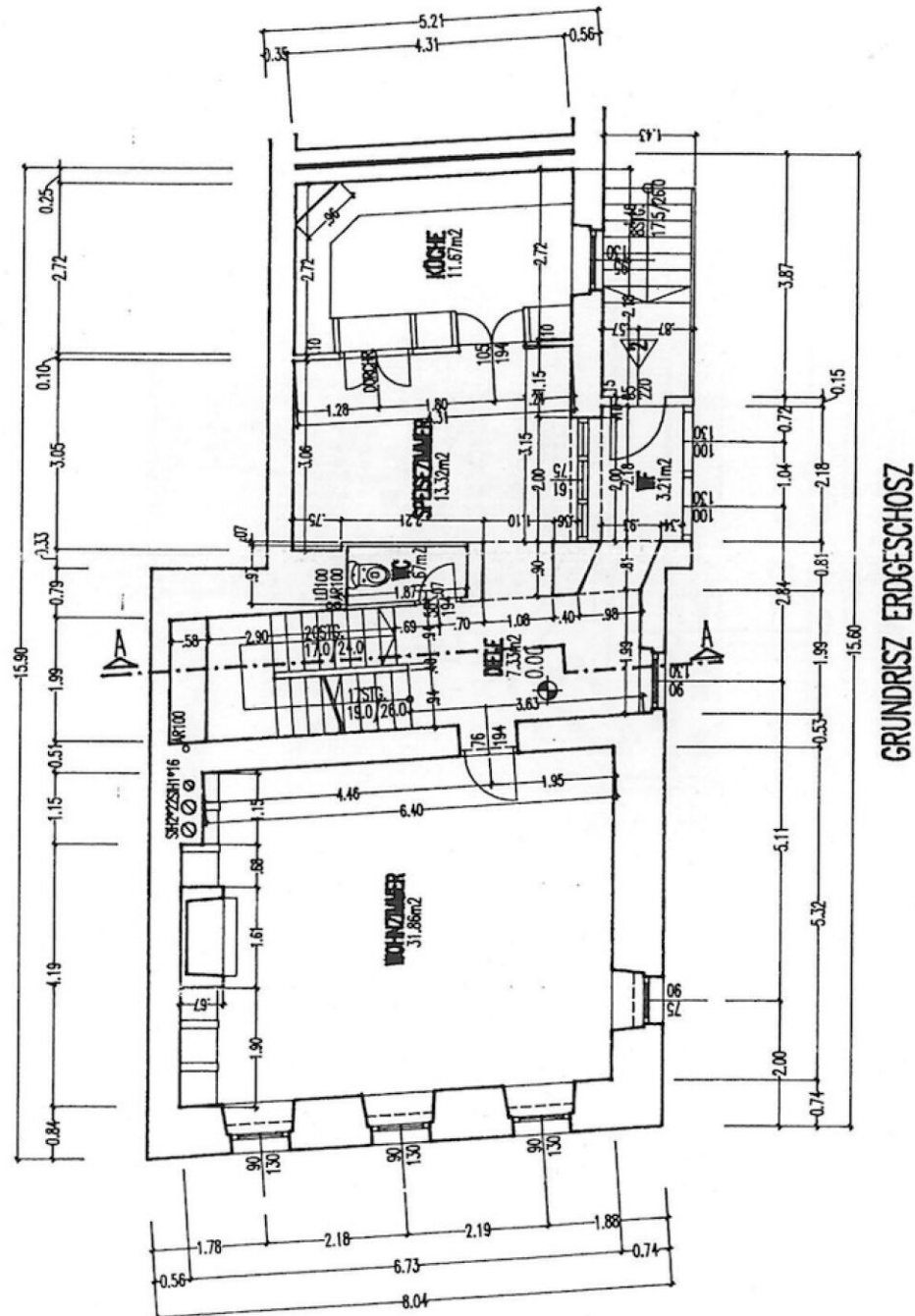


PLAN

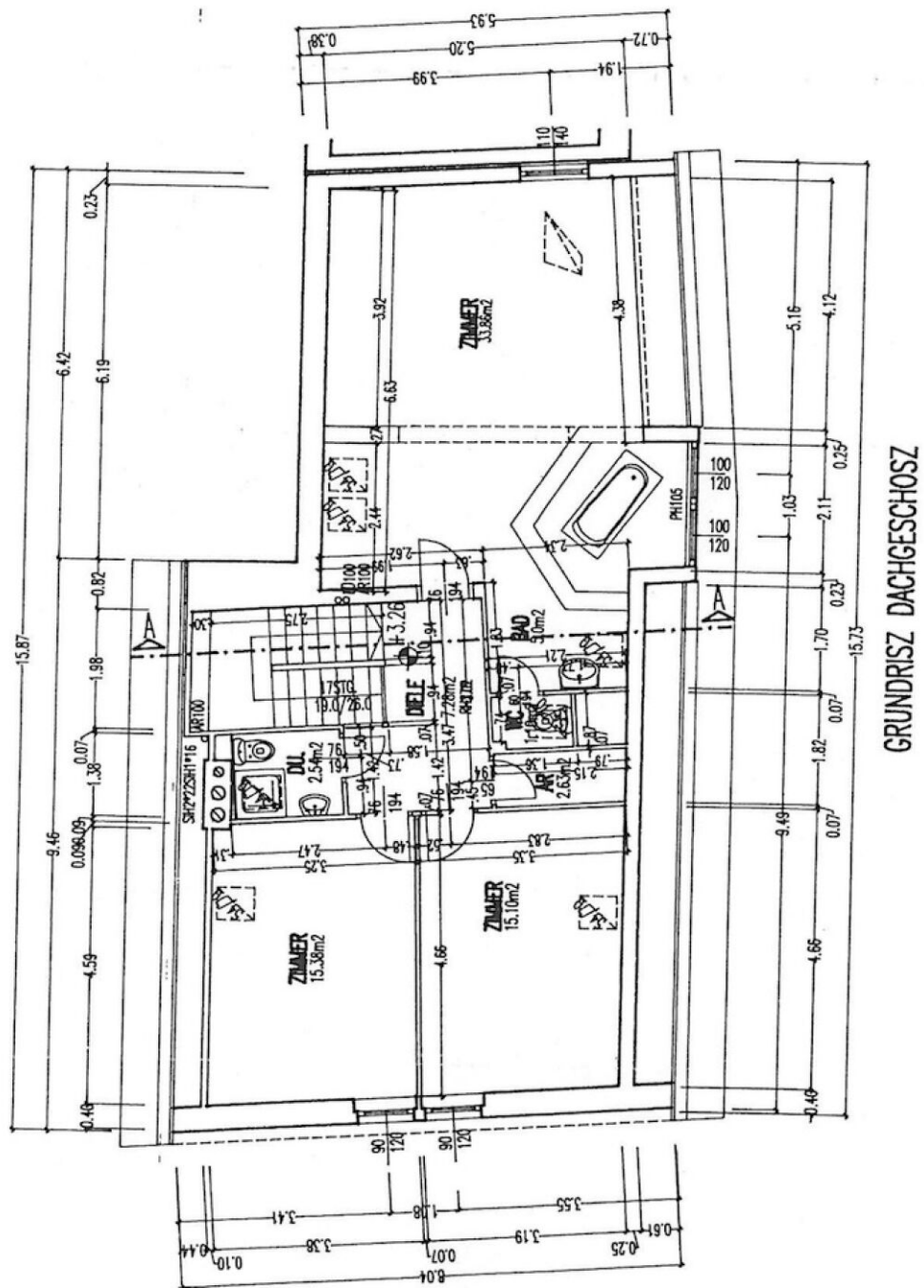


GRUNDRISZ KELLERGESCHOSZ

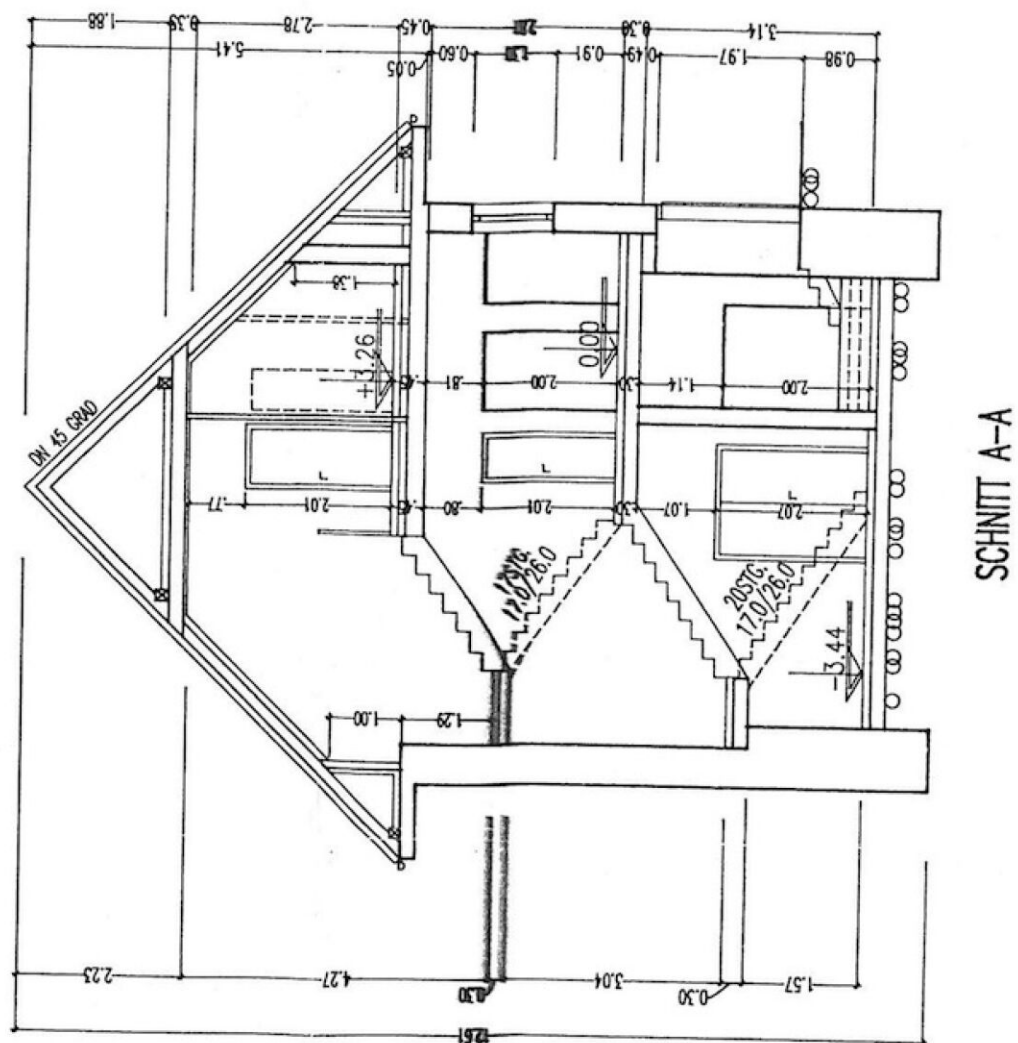
PLAN



PLAN



PLAN





KONTAKTDATEN



Herr Constantin Müller-Tyl, MSc.

+43 676 927 55 27

constantin.mueller-tyl@akkadia.at

www.akkadia.at

Der Ordnung halber erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass sämtliche Informationen auf Angaben des Verkäufers/Vermieters basieren. Die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH kann deshalb trotz größter Sorgfalt nicht für die Richtigkeit dieser Angaben haftbar gemacht werden. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Für den Fall, dass Sie oder ein mit Ihnen verbundenes Unternehmen das Objekt käuflich erwerben, wird eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20 % USt., bei Mietobjekten wird eine Provision in Höhe von 2 bzw. 3 Bruttomonatsmieten jeweils zzgl. 20 % USt. des vereinbarten Mietpreises an die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH fällig. Dies gilt auch bei Weitergabe der Informationen an Dritte (§15 Maklergesetz). Ausgenommen von Provisionszahlungen sind ausdrücklich als „provisionsfrei“ deklarierte Wohnungen.

Sollte vom Verkäufer/Vermieter trotz Aufklärung über die Vorlagepflicht des Energieausweises ein solcher noch nicht vorgelegt worden sein gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes bzw. der Einheit. Unsere Geschäftsbedingungen („AGB“) berücksichtigen die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (IMV), BGBl.Nr. 297/1996 sowie das Maklergesetz (MaklerG), BGBl.Nr. 262/1998, beide in der jeweils letztgültigen Fassung.