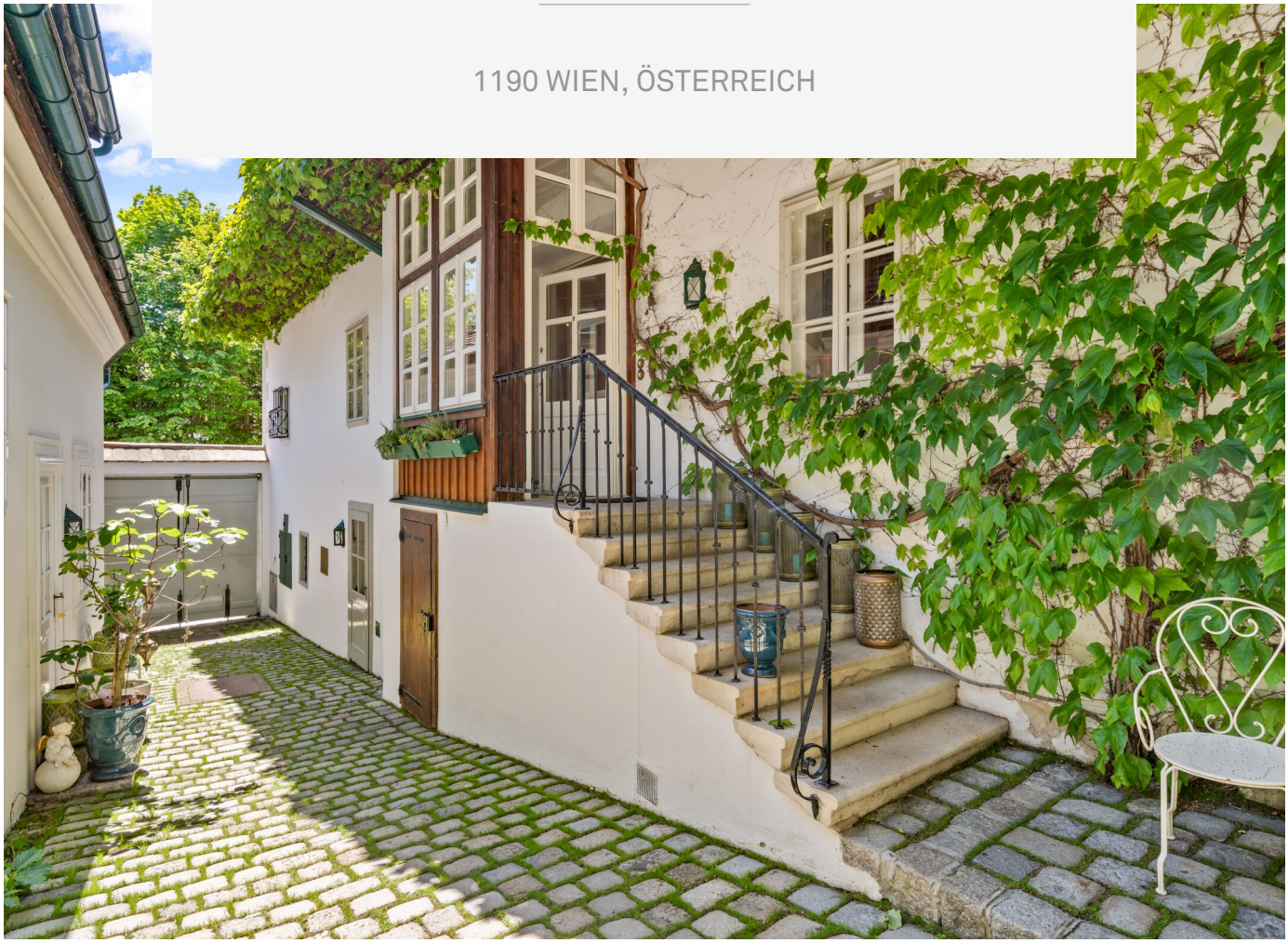
OBJEKT
59096

AKKADIA
IMMOBILIEN

EXKLUSIVES REFUGIUM MIT POOL UND GARTEN IN ABSOLUTER RUHELAGE

1190 WIEN, ÖSTERREICH



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

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

AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

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!

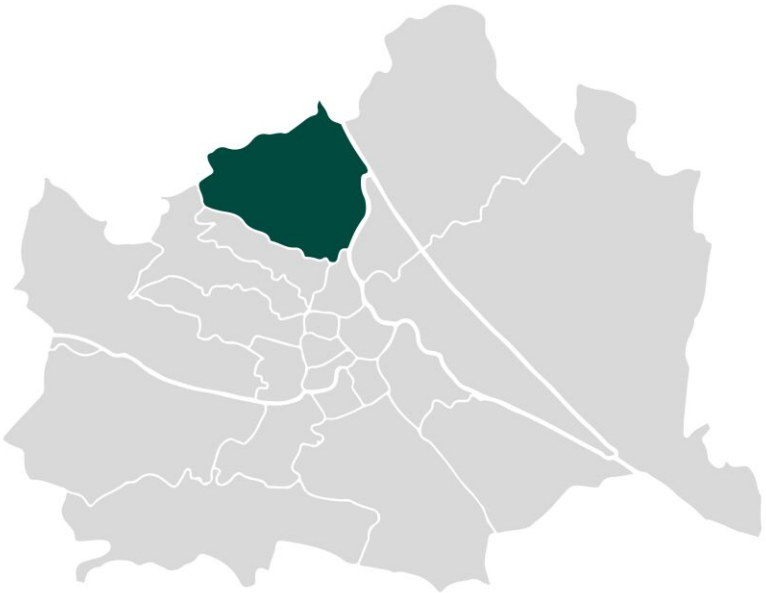
Aktuelle Nachrichten zum 19. Bezirk finden Interessierte z.B. hier: https://www.vienna.at/bezirk/1190

DÖBLING

1190
Postleitzahl

19
Bezirk

rund 72.650
Einwohner



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

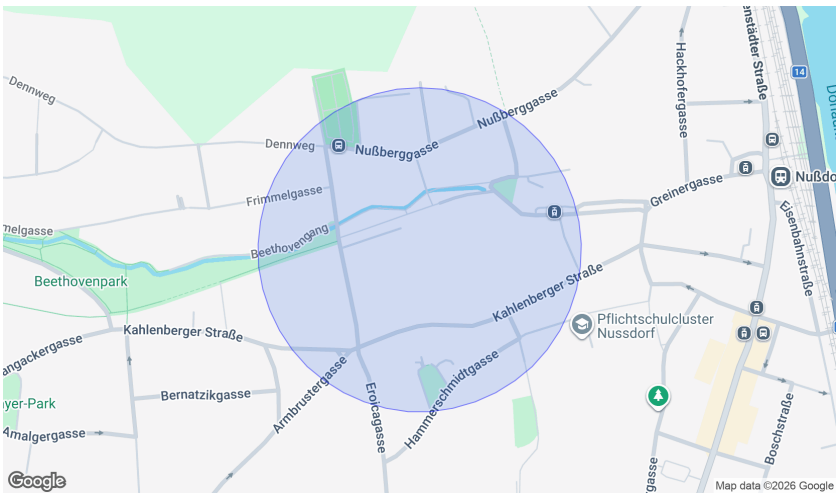
MIKROLAGE

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. Renommierte 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

AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

ANSICHTEN







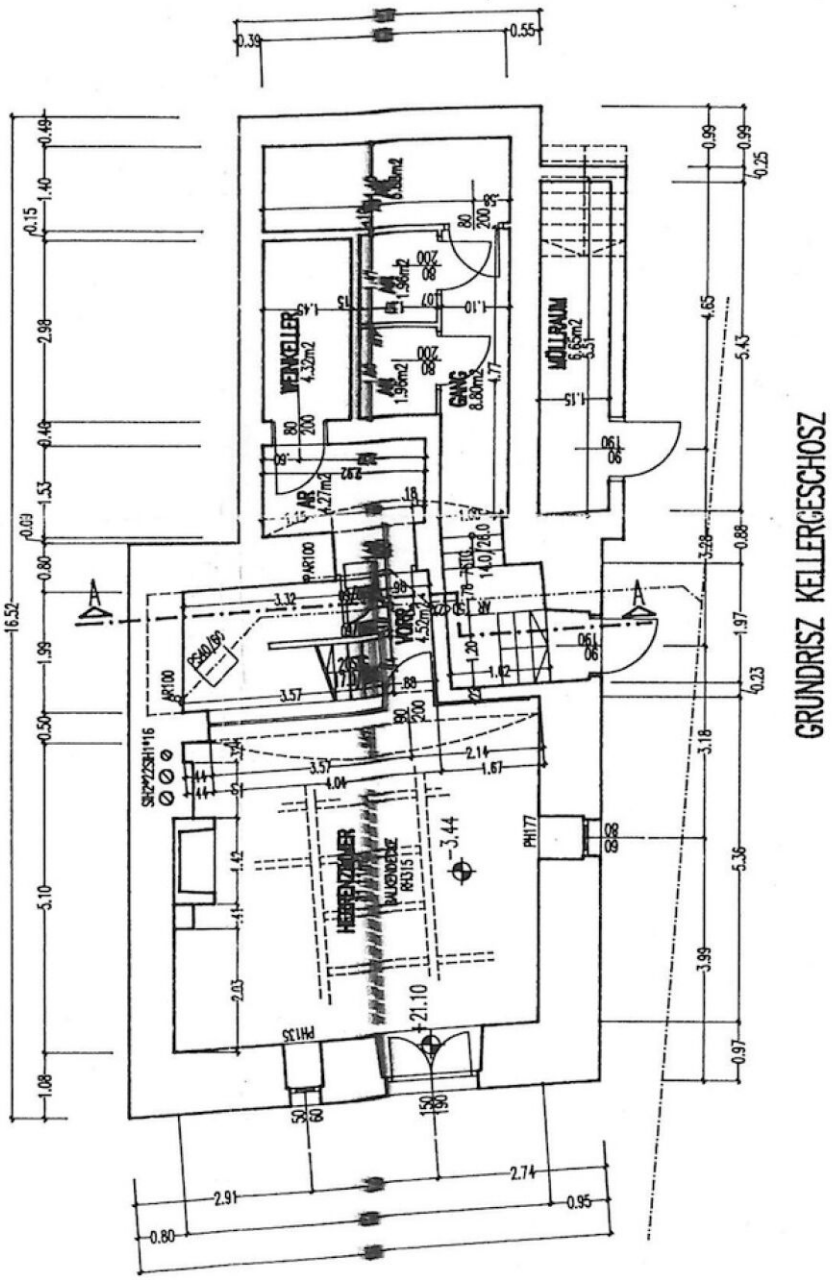




AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

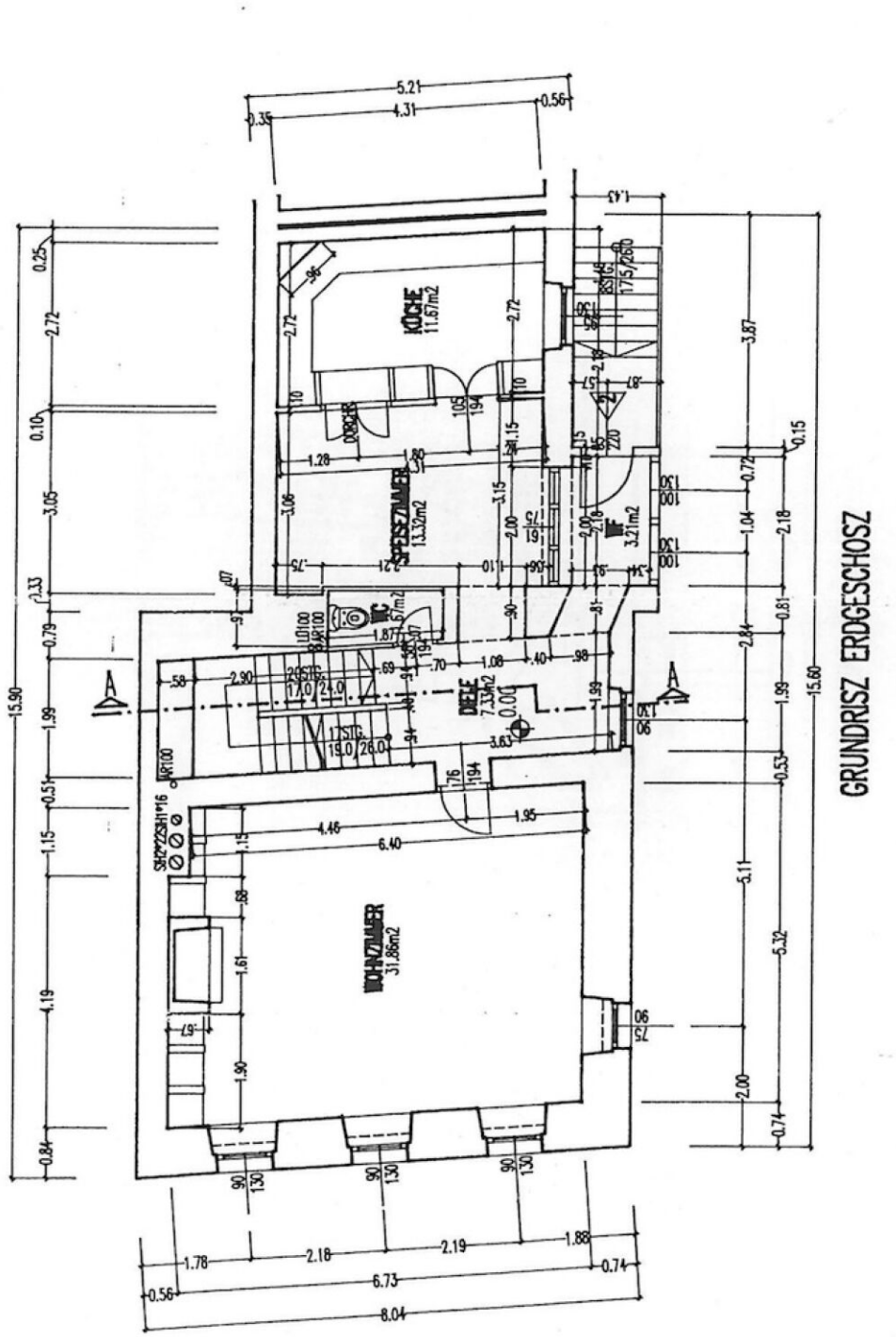
PLAN



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

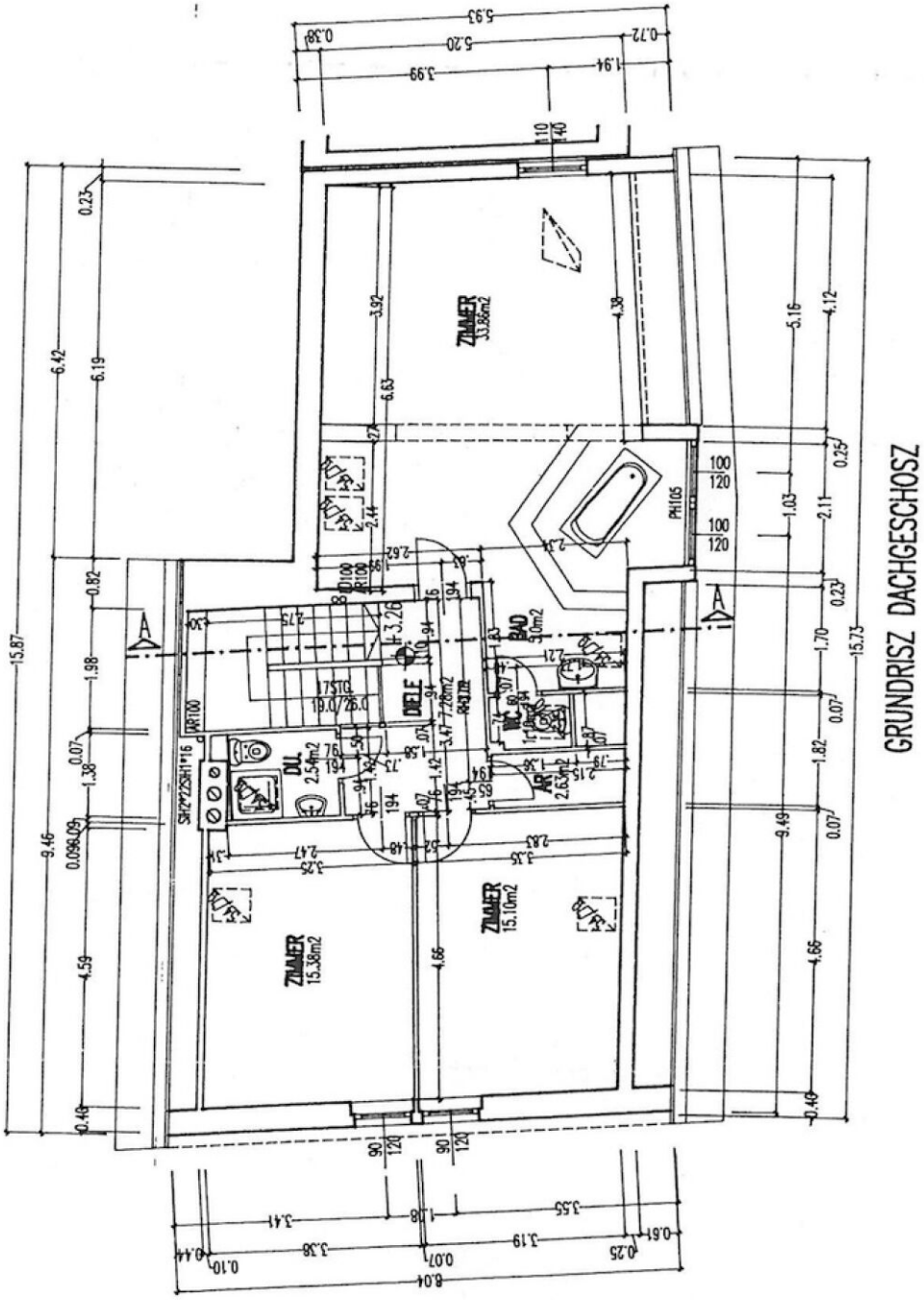
PLAN



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

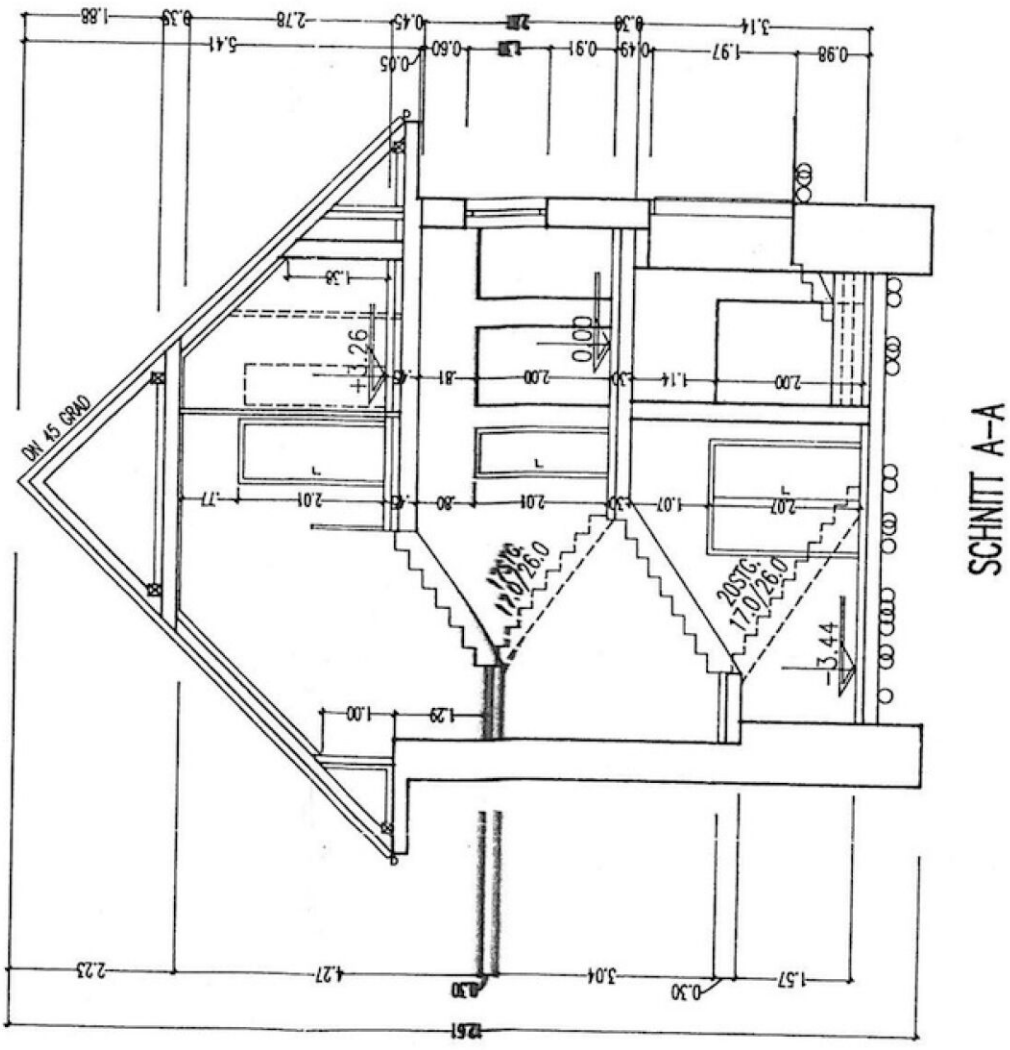
PLAN



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

PLAN



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN



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.