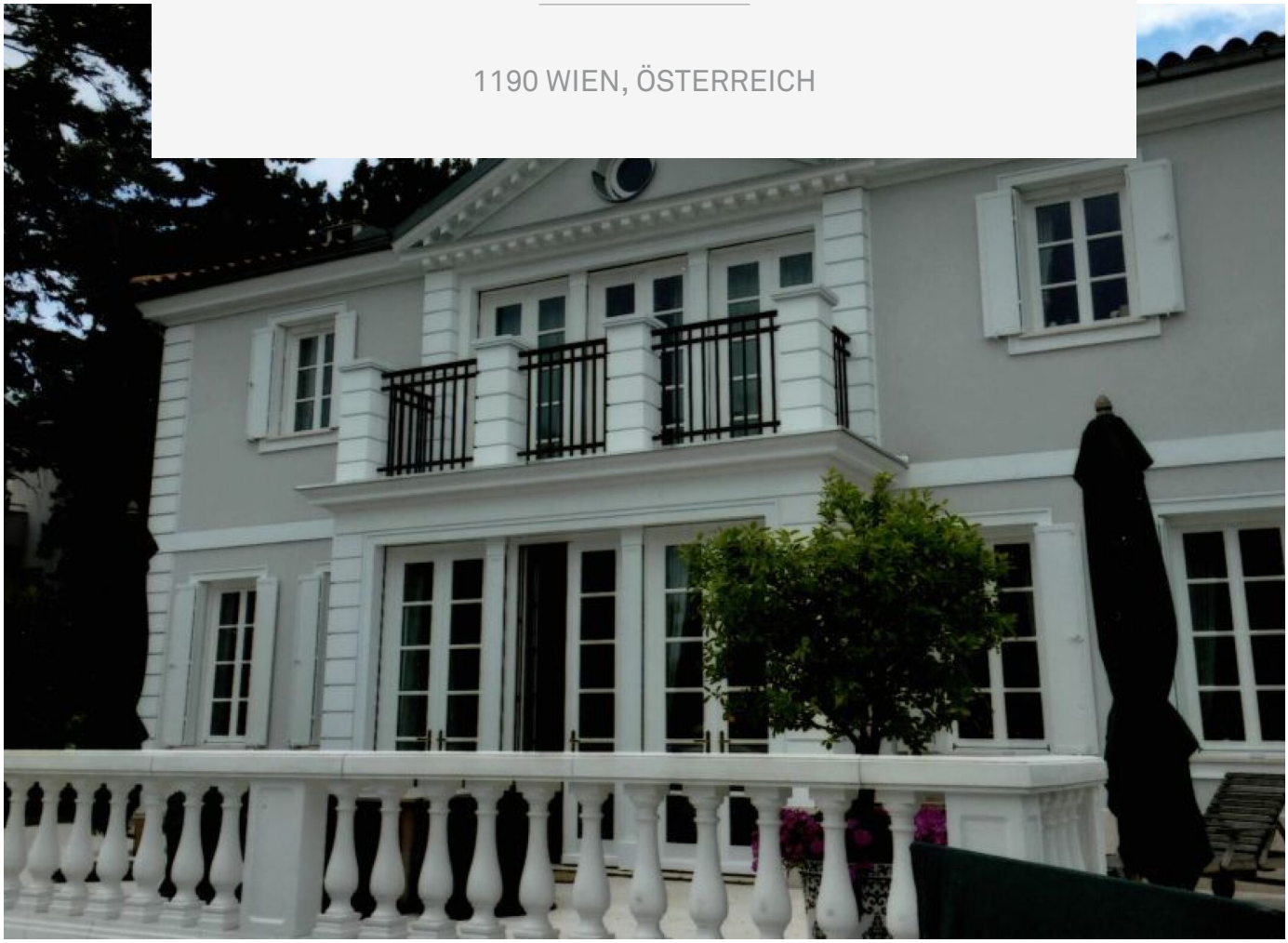
OBJEKT
11443

AKKADIA
IMMOBILIEN

KLASSISCH-ELEGANTE VILLA IN GRINZING

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	690 m²
Nutzfläche	780 m²
Grundstücksfläche	1.500 m²
Zimmer	12
Bäder	4
WC	8
Garagen	1
Gärten	1
Terrassen	3 / 166 m²
Zustand	neuwertig
Lift	nein

KOSTEN

Kaufpreis	9.300.000,00 €

Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Heizwärmebedarf	109 kWh/m²a

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 elegante Villa mit einem prachtvollen Garten befindet sich in absoluter Ruhelage an einer der schönsten Adressen des 19. Bezirkes. Die Villa ist vom Keller bis ins Obergeschoß mit einem Lift erschlossen. Von der goßzügigen Eingangshalle gelangt man in das Speisezimmer sowie den südseitigen Wohnsalon mit angrenzender Bibliothek mit 2 offenen Kaminen sowie einem Ausgang auf die große Hauptterrasse mit dem angrenzenden Poolbereich 12 x 4,5 m sowie in die voll ausgestattete Küche, einer Ankleide mit separatem WC sowie zur Treppe ins Obergeschoß.

Im Obergeschoß befindet sich der Masterbedroom mit Ausgang auf den Südbalkon und Blick über das Grundstück und Grinzing , 3 weitere Schlafzimmer, 2 luxuriös ausgestattete Badezimmer - eines davon mit großer Badewanne sowie zwei Ankleiden und ein separates WC.

Das Dachgeschoß verfügt über ein Arbeitszimmer mit angrenzender überdachter Terrasse mit traumhaftem Panoramablick.

Im Kellergeschoß ist ein Weinkeller mit extra Kühlkammer, Hauswirtschaftsraum, Technikraum, Hobbyraum sowie der großzügige Spa / Trainigsbereich mit Infrarot-Sauna und Dampfsauna untergebracht. Von dort hat man auch einen direkten Zugang zur großen Garage für 5 PKW. Außerdem gibt es noch 1 Stellplatz vor der Garage.

Der wunderschön angelegte Garten mit seinen zahlreichen Sitz- und Liegemöglichkeiten sowie der Poolbereich mit Cabanas und den großzügigen Terrassenflächen lädt zum Entspannen und Feiern ein.

Die Liegenschaft hat zwei separate Zufahrtsmöglichkeiten - die Hauptzufahrt vor den Eingangsbereich der Villa sowie in die Garage ist über eine private Straße zu befahren und schirmt daher jeden Verkehr ab.

Beheizt wird das Objekt mit Niedertemperatur Gaszentralheizung, Fußbodenheizung und Deckenkühlung, Alarmanlage.

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!

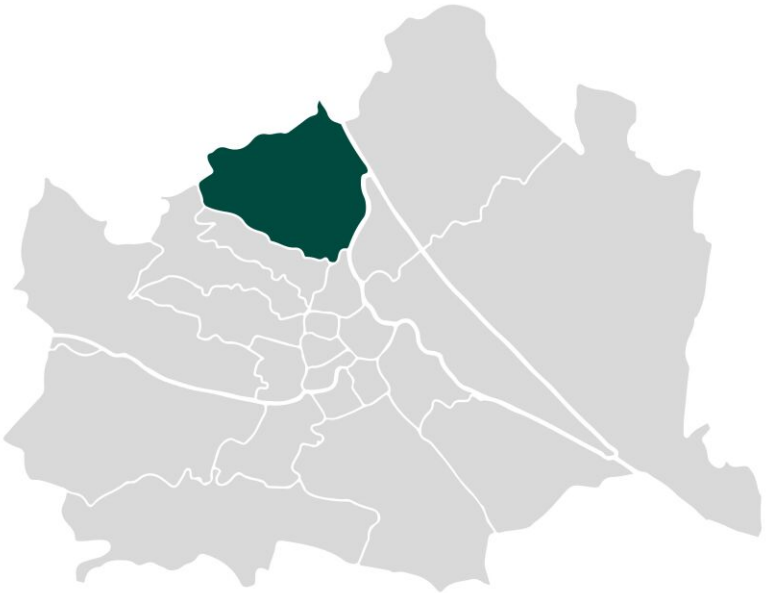
Aktuelle Nachrichten zum 19. Bezirk finden Interessierte z.B. hier: https://www.vienna.at/bezirk/1190

DÖBLING

1190
Postleitzahl

19
Bezirk

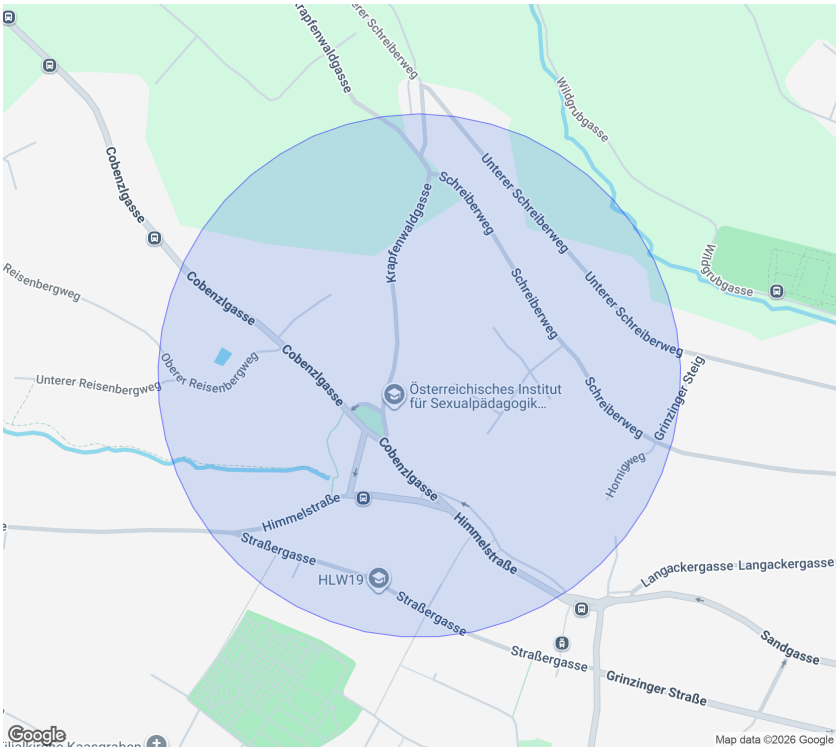
rund 72.650
Einwohner



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

MIKROLAGE

Grinzing ist mit Sicherheit eines der schönsten Plätzchen die Wien zu bieten hat. Ein Heuriger reiht sich an den anderen. Gerade die Gegend um den Hauptplatz wirkt wie ein kleines Weinbauer-Dörfchen am Lande.Doch Grinzing ist viel größer als dieser kleine Platz. Grinzing geht von Sievering und Nußdorf aus bis nach Niederösterreich. Es befinden sich viele Berge, Bäche und sogar Teile des Wienerwaldes darin.Am Hauptplatz ist neben den Heurigen, vorallem die Pfarrkirche sehr beliebt. Vor allem die berühmte Orgel der Grinzingerkirche stellt eine Kostbarkeit dar. Sollen doch Schubert und Beethoven auf der selbigen schon gespielt haben.
Hinter der Kirche befindet sich eine Volkschule.Gute Infrastruktur.
Auf der nahegelegenen Himmelstraße findet man Stationen der Buslinie 38A (verbindet mit Bahnhof Spittelau – U-Bahnen U4 und U6) sowie der Straßenbahn 38 (fährt bis nahe dem Stadtzentrum zur Station Schottentor, – U-Bahn U2, zahlreiche Straßenbahnen).



Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	1.500 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.500 m
Höhere Schule	1.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	2.000 m

Sonstige

Geldautomat	1.500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	1.500 m

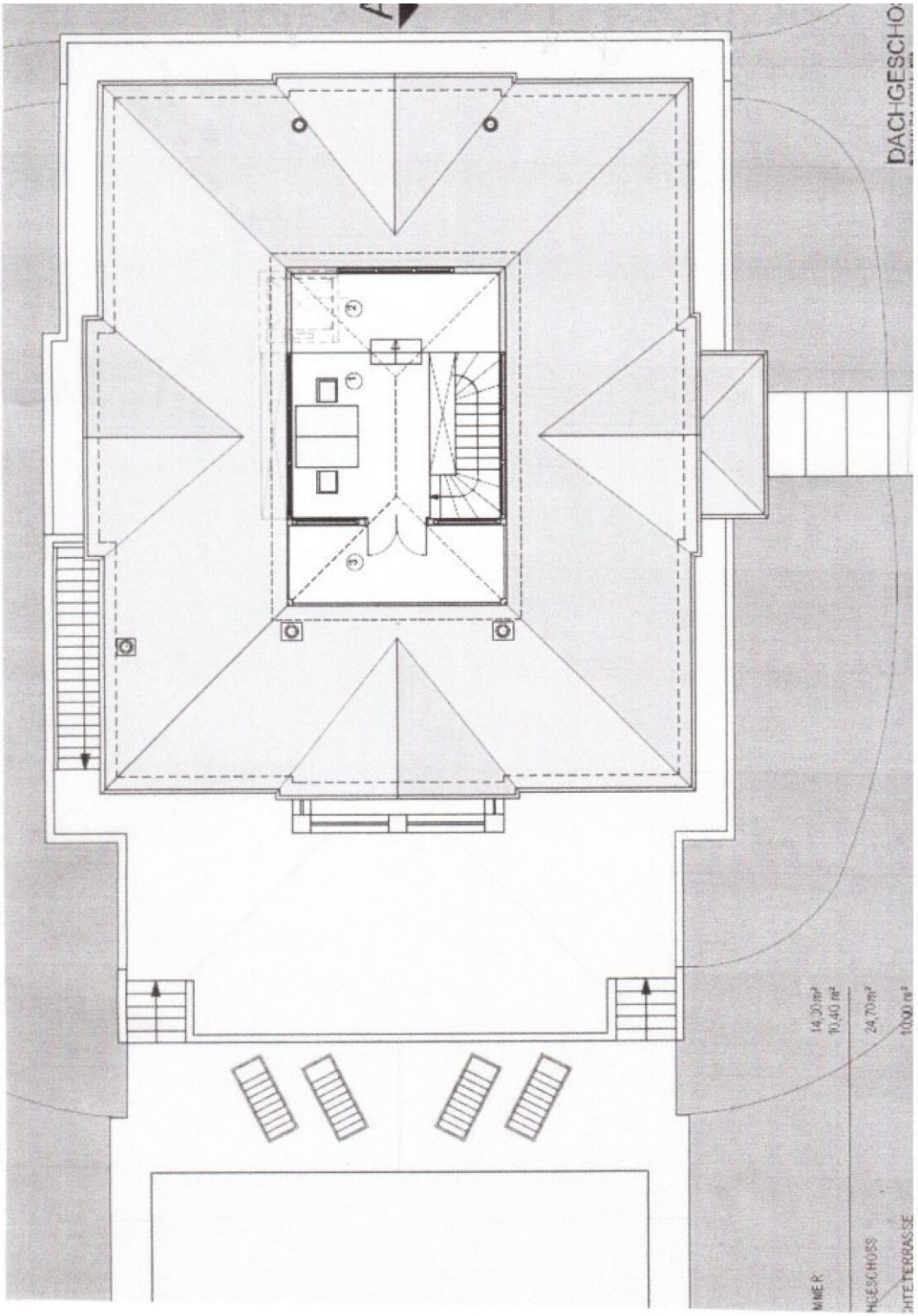
Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	2.000 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	1.500 m
Autobahnanschluss	2.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

AKKADIA
IMMOBILIEN

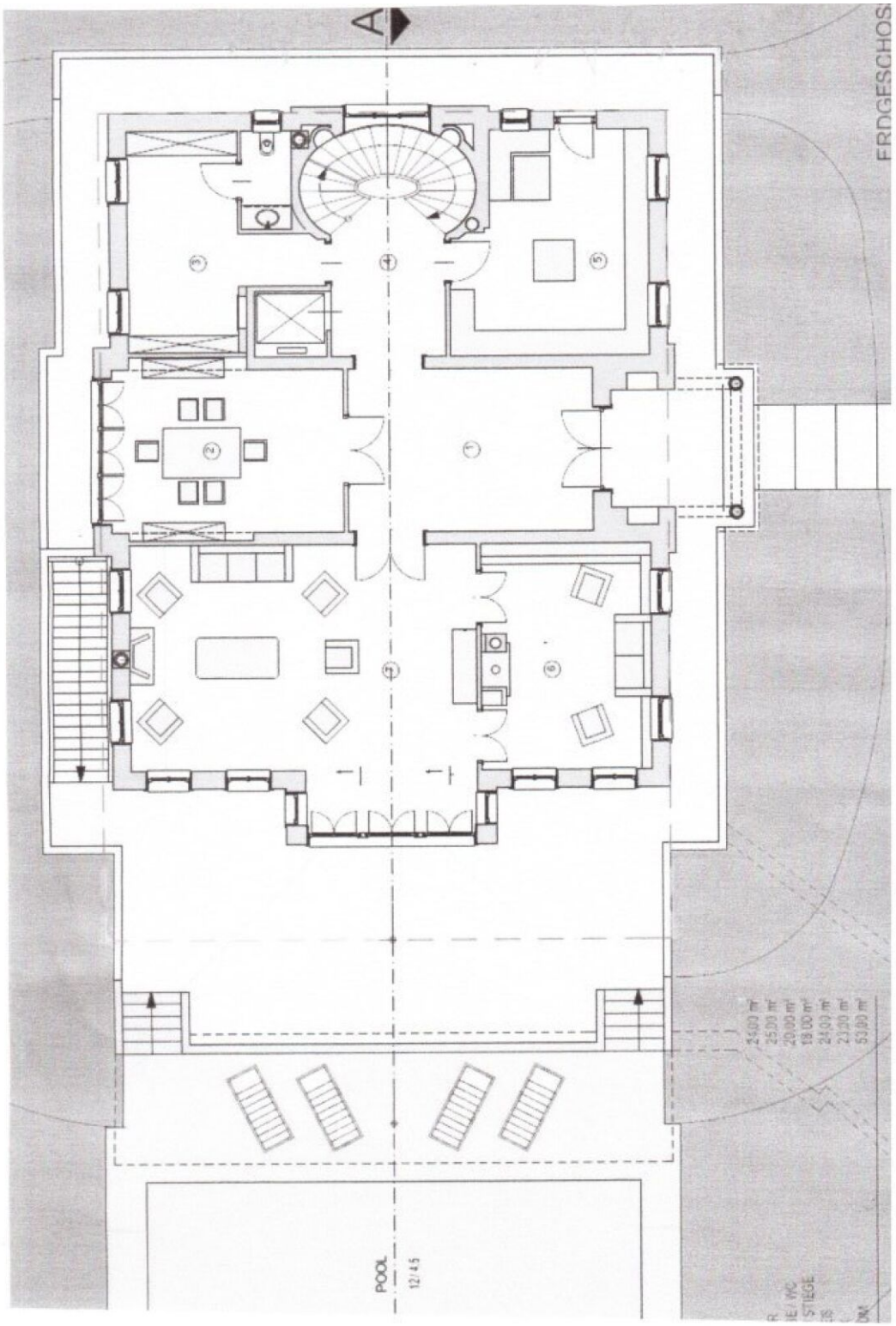
PLAN



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

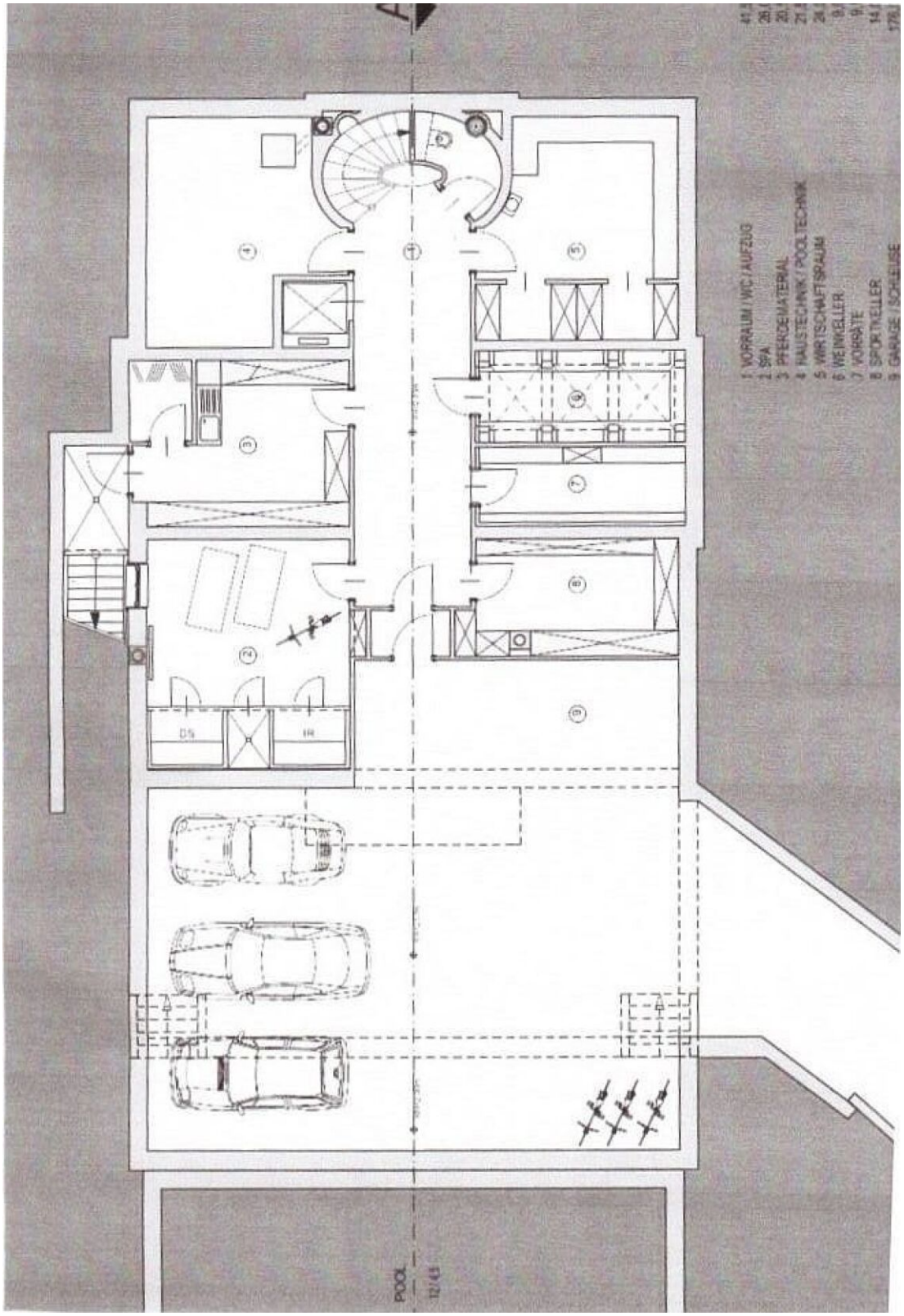
PLAN



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

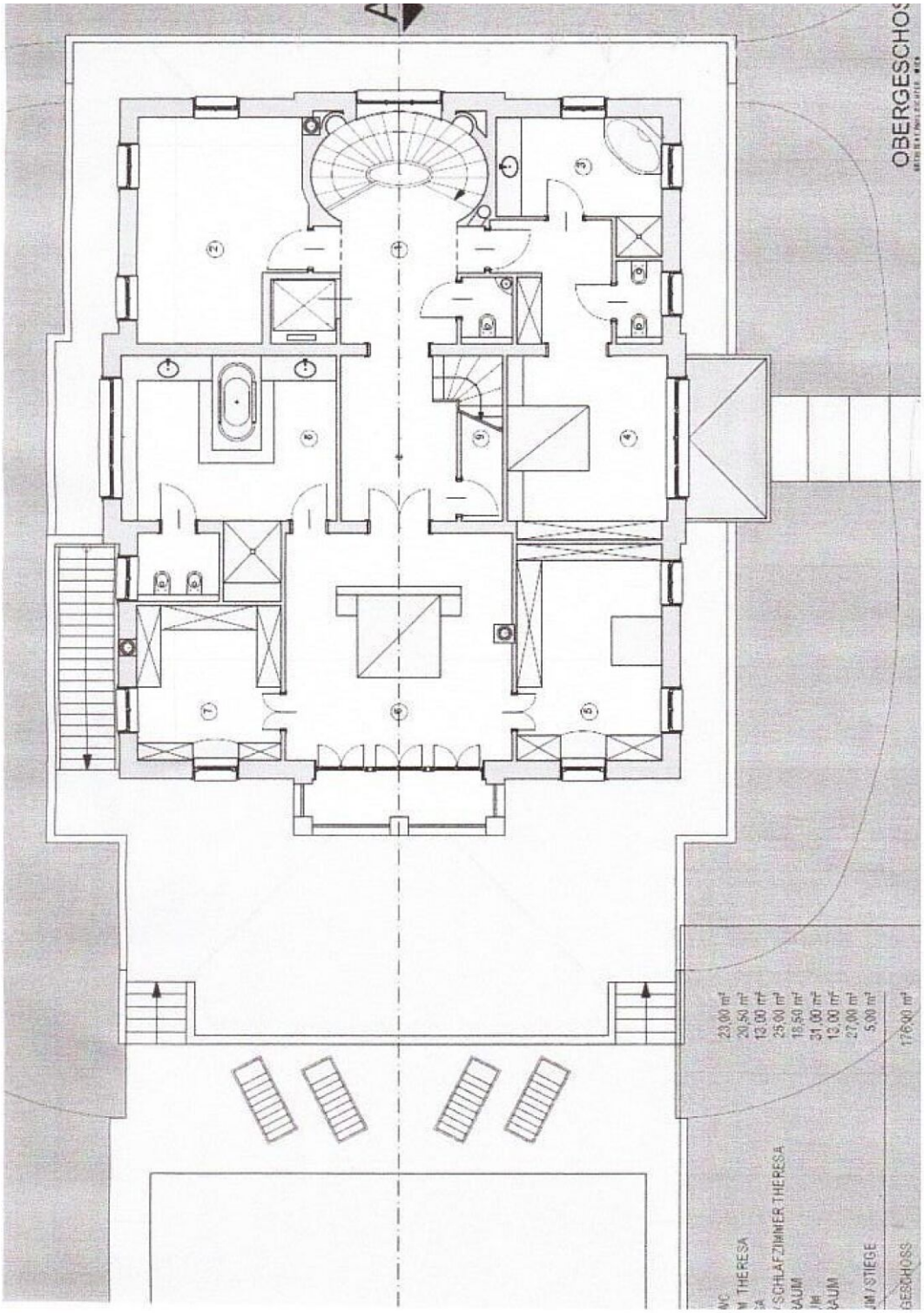
PLAN



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



Frau Ingrid Lion

+43 664 344 30 90
ingrid.lion@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.