OBJEKT
59102

AKKADIA
IMMOBILIEN

# GESCHMACKVOLLES ARCHITEKTENHAUS MIT GARTEN IN BESTER DÖBLINGER LAGE

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 | 125,89 m² |
| Bäder | 1 |
| WC | 2 |
| Gärten | 93,7 m² |
| Zustand | gepflegt |
| Lift | nein |

## AUSSTATTUNG

| | |
|---|---|
| Befeuerung: | Gas |
| Belüftung: | Klimaanlage |
| WCs: | Toilette, Gäste-WC |
| Bad: | Dusche, Bad mit WC |
| Küche: | Einbauküche |

## KOSTEN

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

| | |
|---|---|
| Energieausweis gültig bis | 21.08.2026 |
| Heizwärmebedarf | F 251,9 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

Dieses außergewöhnlich charmante Architektenhaus vereint zeitlose Eleganz, behaglichen Wohnkomfort und eine Einrichtung mit viel Liebe zum Detail. Auf rund 126 m² Wohnfläche erwartet Sie ein Zuhause, das durch seine harmonische Gestaltung, hochwertige Ausstattung und sein besonderes Wohnambiente begeistert.

Bereits beim Eintreten vermittelt die Immobilie ein Gefühl von Wärme und Geborgenheit. Helle Räume, stilvolle Farbkonzepte und geschmackvoll ausgewählte Einrichtungsdetails verleihen dem Haus einen unverwechselbaren Charakter. Die großzügigen Fensterflächen sorgen für ein lichtdurchflutetes Wohngefühl und schaffen eine fließende Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Das Herzstück des Hauses bildet der einladende Wohnbereich mit direktem Zugang zum liebevoll angelegten Garten. Hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten zum Entspannen, Genießen und Zusammensein mit Familie und Freunden. Der rund 94 m² große Garten bietet eine grüne Oase der Ruhe und Privatsphäre und erweitert den Wohnraum auf angenehme Weise ins Freie.

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!

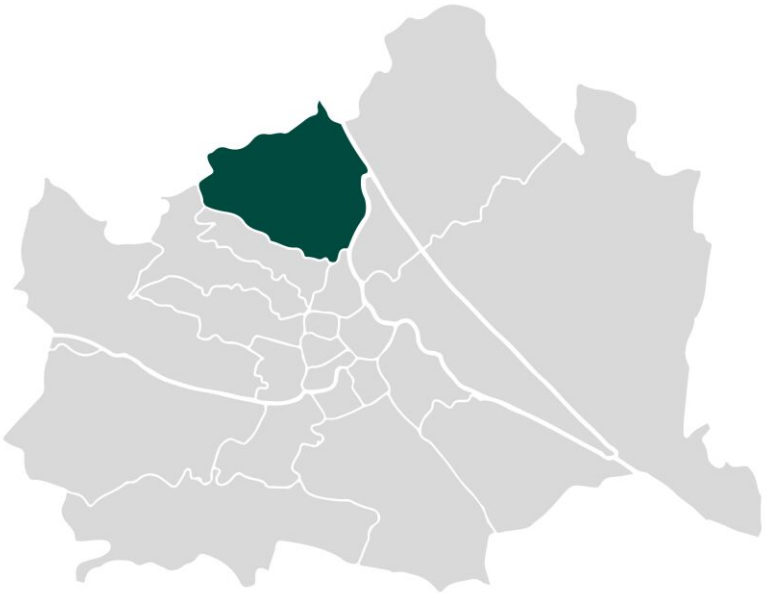
*Aktuelle Nachrichten zum 19. Bezirk finden Interessierte z.B. hier:* https://www.vienna.at/bezirk/1190

## 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

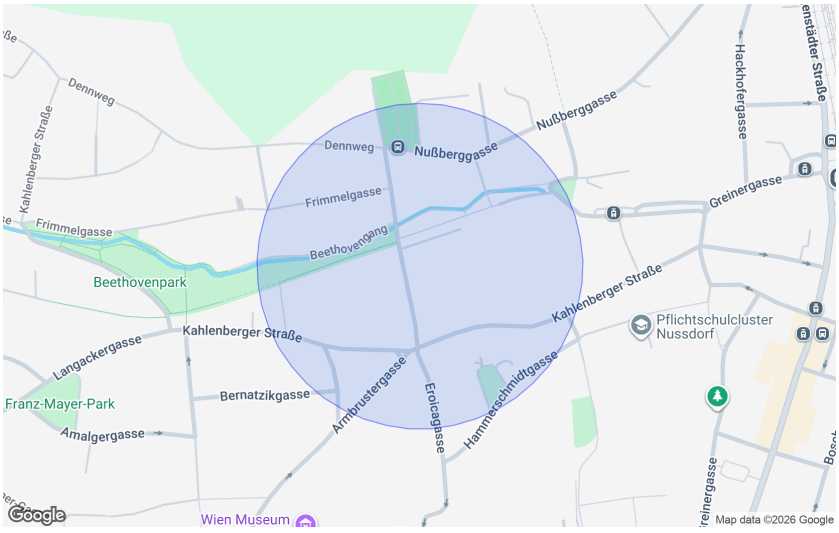
## MIKROLAGE

Die Kahlenbergerstraße zählt zu den begehrtesten Wohnlagen Wiens und verbindet auf besondere Weise Ruhe, Natur und höchste Lebensqualität. Eingebettet in das grüne Umfeld des 19. Bezirks genießen Sie hier eine Wohnatmosphäre, die von stilvollen Villen, gepflegten Gärten und einem exklusiven Nachbarschaftsbild geprägt ist.

Die Nähe zum Wienerwald eröffnet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Spaziergänge durch die Weinberge, sportliche Aktivitäten in der Natur oder ein Besuch der traditionellen Heurigen machen diese Lage zu einem einzigartigen Lebensmittelpunkt.

Gleichzeitig profitieren Sie von der ausgezeichneten Infrastruktur Döblings. Renommierte Schulen, internationale Kindergärten, charmante Cafés sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in komfortabler Reichweite.

Auch die Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen: Die Wiener Innenstadt, der Flughafen sowie wichtige Verkehrsachsen sind schnell und bequem erreichbar. Die Kahlenbergerstraße vereint damit das Beste aus zwei Welten – naturnahes Wohnen in ruhiger Umgebung und die Vorzüge urbanen Lebens auf höchstem Niveau.




## 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

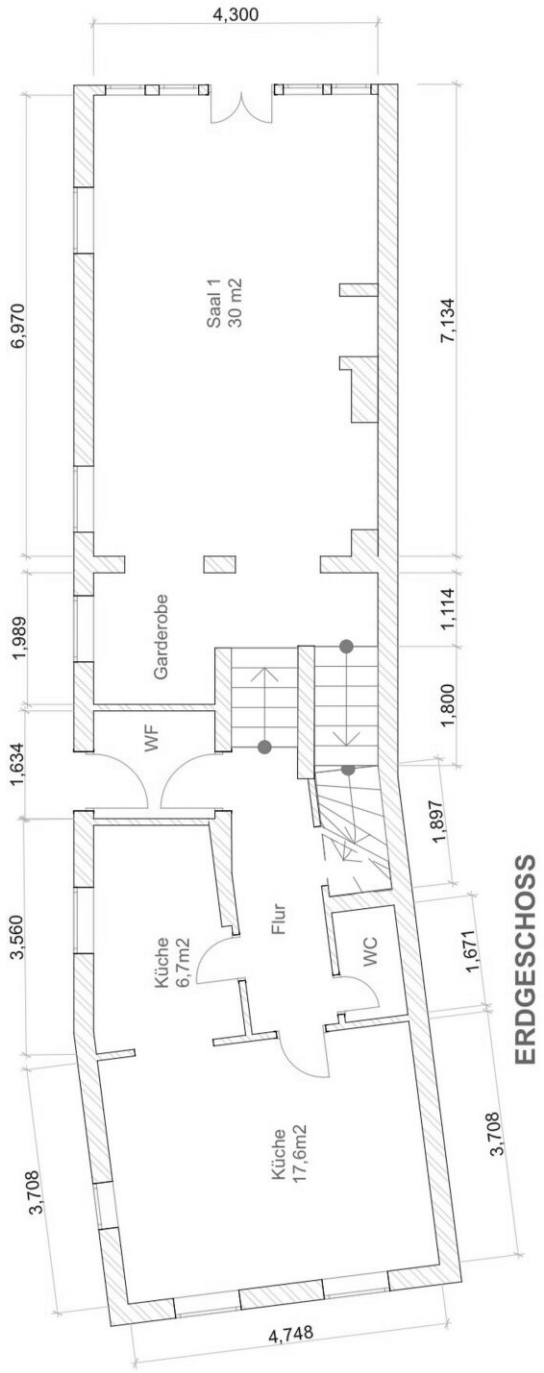
AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

## 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

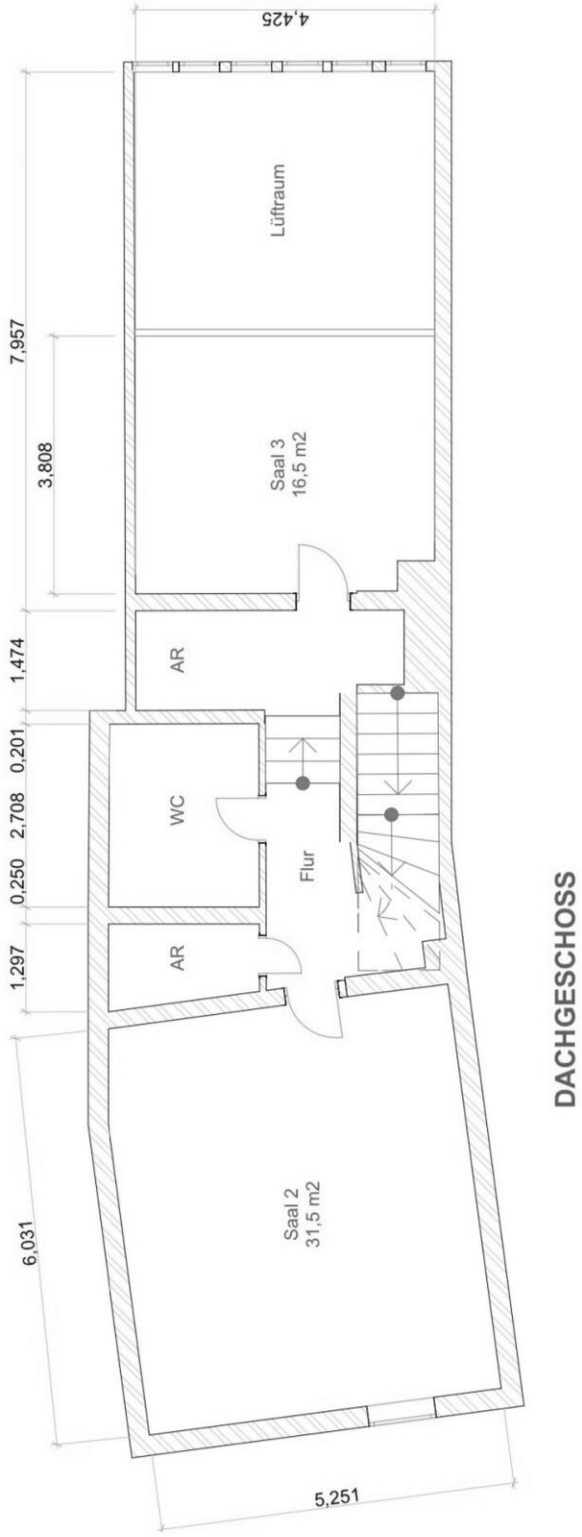
## PLAN




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

## 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.