

Wien – Wien

# "Haus im Haus" in Döbling mit Dachterrasse

Objektnummer: 20213440088



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 2.590.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 310 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6

Objektnummer: 20213440088 - 1190 Wien – Wien

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 20213440088 - 1190 Wien – Wien

## Auf einen Blick

Objektnummer	20213440088	Kaufpreis	2.590.000 EUR
Wohnfläche	ca. 310 m <sup>2</sup>	Provision	3 % plus Ust
Zimmer	6	Zustand der Immobilie	neuwertig
Schlafzimmer	5	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin
Baujahr	2005		

Objektnummer: 20213440088 - 1190 Wien – Wien

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Energie-Effizienzklasse	C
Energieausweis gültig bis	22.03.2031	Baujahr laut Energieausweis	2005
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 20213440088 - 1190 Wien – Wien

## Die Immobilie





Objektnummer: 20213440088 - 1190 Wien – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20213440088 - 1190 Wien – Wien

## Die Immobilie





Objektnummer: 20213440088 - 1190 Wien – Wien

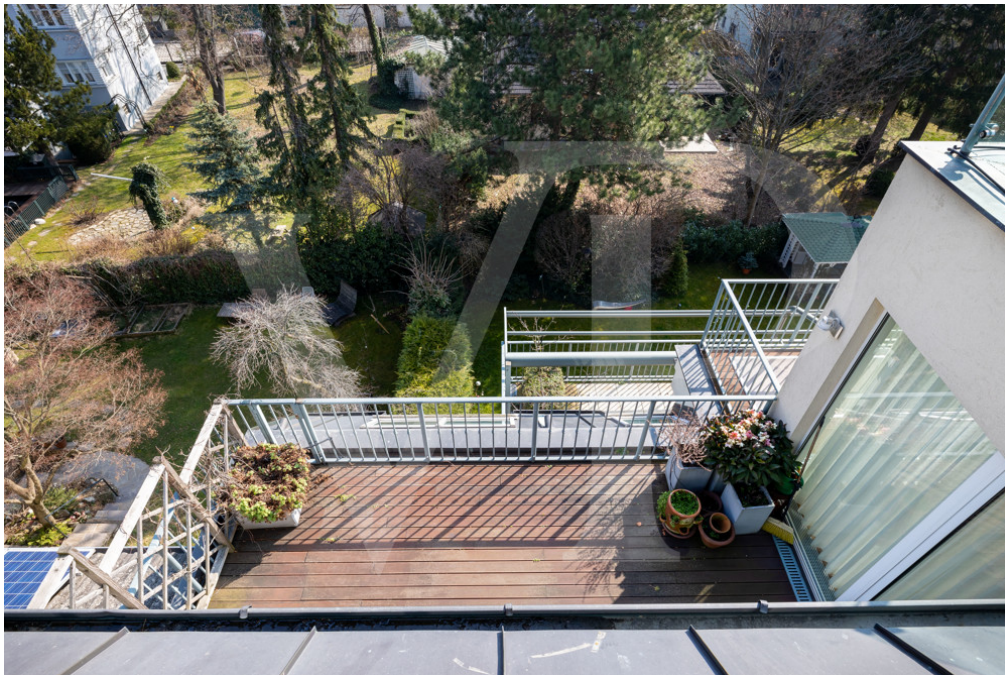
## Die Immobilie





Objektnummer: 20213440088 - 1190 Wien – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20213440088 - 1190 Wien – Wien

## Die Immobilie





Objektnummer: 20213440088 - 1190 Wien – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20213440088 - 1190 Wien – Wien

## Die Immobilie





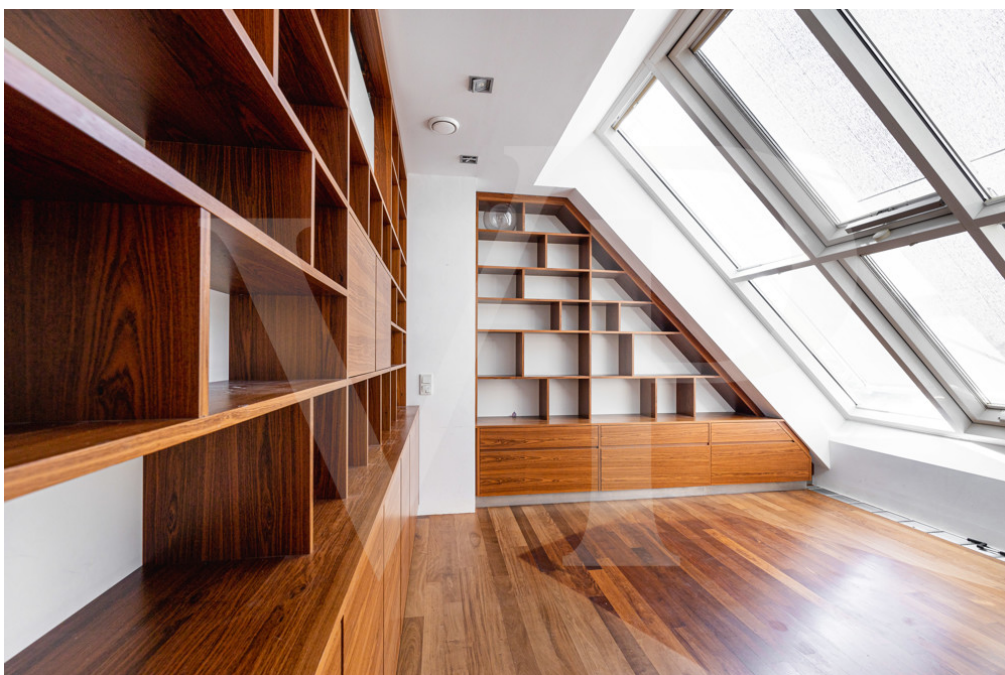
Objektnummer: 20213440088 - 1190 Wien – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20213440088 - 1190 Wien – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20213440088 - 1190 Wien – Wien

## Die Immobilie





Objektnummer: 20213440088 - 1190 Wien – Wien

## Die Immobilie





Objektnummer: 20213440088 - 1190 Wien – Wien

## Die Immobilie



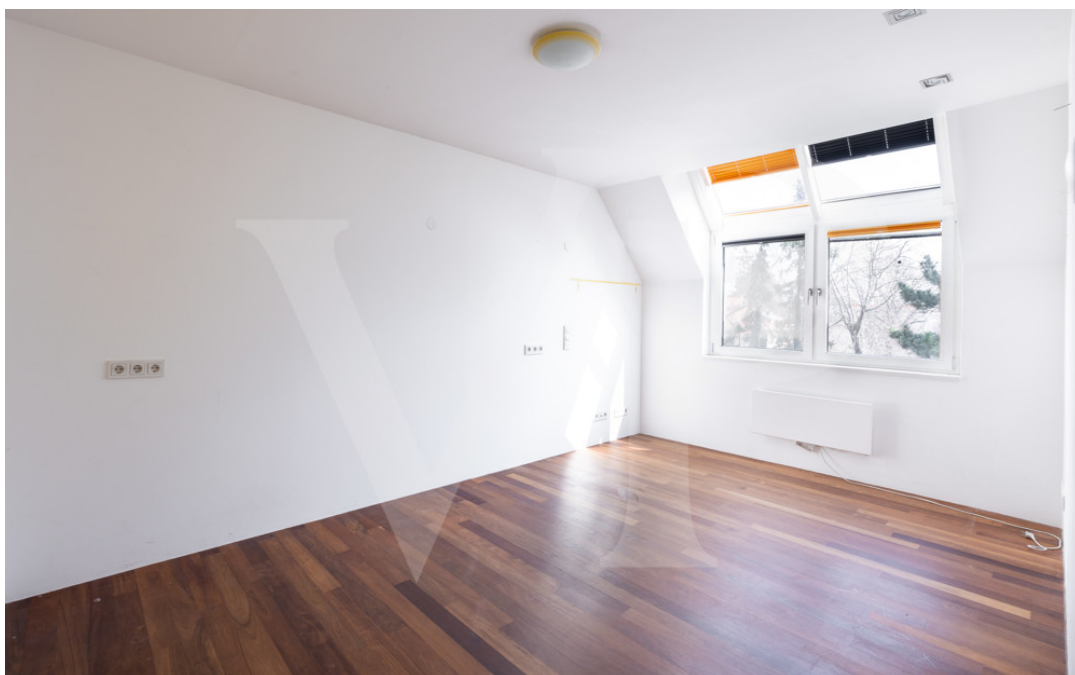
Objektnummer: 20213440088 - 1190 Wien – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20213440088 - 1190 Wien – Wien

## Die Immobilie





Objektnummer: 20213440088 - 1190 Wien – Wien

## Die Immobilie





Objektnummer: 20213440088 - 1190 Wien – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20213440088 - 1190 Wien – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20213440088 - 1190 Wien – Wien

## Die Immobilie





Objektnummer: 20213440088 - 1190 Wien – Wien

## Die Immobilie





Objektnummer: 20213440088 - 1190 Wien – Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20213440088 - 1190 Wien – Wien

## Die Immobilie





Objektnummer: 20213440088 - 1190 Wien – Wien

## Ein erster Eindruck

Dieses Haus im Haus befindet sich in einer der Bestlagen Döblings im Dachgeschoss und besticht durch einen 360 Grad Rundumblick! Von der Garage mit zwei Abstellplätzen gelangt man mit dem Lift direkt zur Ihrem Wohnraum mit 280 m<sup>2</sup>. Auf der ersten Ebene befinden sich 4 Schlafzimmer. Der master bedroom verfügt über eine angrenzende begehbare Garderobe. Beinahe alle Zimmer verfügen über einen Zugang zu einem der vielen Balkone. Ein großzügiges Badezimmer mit integrierter Sauna, einer Doppeldusche, einem WC und einem Ruhebereich sorgt für Entspannung! In diesem Stock finden Sie auch ein weiteres Badezimmer mit Wanne, Dusche und WC, ein Gäste-WC und einen Wirtschaftsraum. Genügend Stauraum bieten auf dieser Ebene zusätzliche begehbare Garderoben- und Wandschränke. Über eine Holzstiege gelangt man in das obere Stockwerk mit ca 90m<sup>2</sup>, wo der Wohn,- und Speisebereich liegt. Die moderne und mit allen Top-Geräten und auch einem Weinkühler ausgestattete Küche sorgt für ein tolles Kocherlebnis und ein Speisenaufzug führt direkt auf die Dachterrasse. Ein offener Kamin im Wohnbereich und die Großzügigkeit und Helligkeit dieses Raumes garantieren für ein heimeliges und doch modernes Ambiente. Ein durch eine Glastüre begehbare und mit einer eigenen Entlüftung versehener Raum, ehemals Bibliothek, ist vielseitig verwendbar - Büro - Ruheraum - oder Rückzugsort! Drei Terrassen sorgen auch auf dieser Ebene für viel Freiraum! Hier geht es nun über eine Treppe zur Dachterrasse, die mit ca 70 m<sup>2</sup> entsprechend Platz für einen großen Esstisch, als auch für Ruhezone bietet. Der Esstisch ist mit einem Sonnensegel versehen – eine eigens dafür errichtete Konstruktion sorgt für Schutz bei Wind und Wetter! Eine Outdoorküche ist ebenfalls vorhanden. Mit dem Speisenaufzug ist für Ihr leibliches Wohl gesorgt! Ein jacuzzi pool und eine Dusche sind ein besonderes Highlight! Ob Yoga – Ruhestunden oder Essen mit Familie und Freunden – auf dieser Terrasse genießen Sie die Freiheiten wie in einem eigenen Haus. Ein eigener Fitnessraum im Keller mit einem angrenzenden großen Vorratsraum runden das Angebot ab und sorgen für genügend Stauraum und sportliche Betätigung in Privatsphäre! Der Fitnessraum lässt selbstverständlich auch jede andere Möglichkeit der Nutzung zu. 280 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus 120 m<sup>2</sup> Terrassen (abgesetzt mit 25 % ) ergeben 310 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche. Suchen Sie eine Immobilie, die ein Penthouse und ein Haus in einem Haus bieten kann, dann finden Sie in dieser Immobilie Ihre Erfüllung.

Objektnummer: 20213440088 - 1190 Wien – Wien

## Ausstattung und Details

- 7 Zimmer
- 2 Bäder
- Gäste-WC
- 2 Tiefgaragenplätze
- Eigener Fitnessraum
- Balkone und Dachterrasse

Objektnummer: 20213440088 - 1190 Wien – Wien

## Alles zum Standort

Diese Immobilie liegt in einer ruhigen Straße und in unmittelbarer Nähe befindet sich ein Gourmet-Spar und das Sieveringer Zentrum. Bäckereien, Cafes und Restaurants sowie der Markt am Sonnbergplatz sorgen für Ihr leibliches Wohl. In den Boutiquen und zahlreichen Shops kommt das Einkaufserlebnis auch nicht zu kurz. Mit der Straßenbahnlinie 37 fahren Sie von der Hohen Warte (5 Minuten Gehweg) zum Schottentor in 23 Minuten. Die U-Bahn Station U6 in der Nußdorferstraße ist ebenfalls mit der Linie 37 in 15 Minuten erreichbar.



Objektnummer: 20213440088 - 1190 Wien – Wien

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Herten Immobilien GmbH

---

Marc-Aurel-Straße 3 Wien – 1. Bezirk  
E-Mail: [wien@von-poll.com](mailto:wien@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)