



Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

Hungerbergstraße 7, A-1190 Wien

An alliance member of
 **BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Wir leben
Immobilien.



Hungerbergstraße 7, A-1190 Wien

Stilvolle Villa mit Außenpool in exklusiver Grünruhelage des 19. Bezirks

Eckdaten

Objektart:	Haus / Villa	Bäder:	5
Nutzungsart:	Wohnen	WC:	6
Grundstücksfläche:	ca. 1.393 m ²	Abstellräume:	2
Nutzfläche:	ca. 460 m ²	Keller:	nein
Balkon:	ca. 3,14 m ²	Heizung:	Kamin, Zentralheizung, Gas
Terrasse:	ca. 85,7 m ²	Beziehbar:	sofort
Garten:	ca. 1.190 m ²	Bauart:	Neubau
Stockwerk:	EG	Baujahr:	1978
Barrierefrei:	nein	Zustand:	gepflegt
Lift:	ja	Möblierung:	Küche, Bad
Zimmer:	6		

Ausstattung

Fliesen, Parkett, Gas, Kamin, Zentralheizung, Einbauküche, Personenaufzug, Badewanne, Garage, Swimmingpool, Wasch- / Trockenraum, Marmor, Abstellraum, Getrennte Toiletten

Energieausweis

Gültig bis:	02.05.2032
Heizwärmebedarf:	E 195,8 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor:	E 2,63

Kaufpreis:

EUR 3.300.000,00

Stilvolle Villa mit Außenpool in exklusiver Grünruhelage des 19. Bezirks

In der renommierten Hungerbergstraße 7, einer der begehrtesten Adressen im edlen Unterdöbling, präsentiert sich diese außergewöhnliche Villa als Inbegriff von Ruhe, Privatsphäre und gehobener Wohnkultur.

Umgeben von gepflegten Villenanwesen, stilvollen Einfamilienhäusern und eleganten Mehrfamilienresidenzen liegt das Anwesen auf einem sonnigen, westlich ausgerichteten Grundstück in leichter Hanglage – eine Rarität im noblen 19. Wiener Gemeindebezirk.

Repräsentative Architektur mit klassischem Charme

Errichtet ca. 1978–1980 in solider Massivbauweise mit Flachdach, beeindruckt dieses Anwesen durch sein großzügiges, offenes Raumkonzept und die klare architektonische Struktur.

Auf mehreren Ebenen, verbunden durch ein zentrales Stiegenhaus und einen Personenlift, bietet das Haus ein Wohngefühl.

Highlights im Überblick:

- Repräsentativer Wohnbereich mit offenem Kamin und direktem Zugang zur Terrasse
- Gartenseitig ausgerichtete Küche mit Verbindung zum Essbereich
- 3 großzügige Schlafzimmer, jeweils mit eigenem Bad, WC und Schrankraum
- Außenpool mit umliegenden Terrassen – privates Wellnessfeeling garantiert
- Separater Personaltrakt mit eigener Wohneinheit
- Garage mit automatisiertem Tor und Platz für zwei Fahrzeuge
- Speiseaufzug zur komfortablen Verbindung der Etagen
- Zusätzliche Nebenräume: Waschküche, Technikräume, Schutzraum

Edle Ausstattung mit Charakter

Die Villa überzeugt mit einer wertbeständigen Ausstattung, die klassische Materialien und zeitlose Eleganz vereint:

- Hochwertige Parkett- und Marmorböden
- Teilweise Holzvertäfelungen mit warmem Charakter
- Bodentiefe Holzprossenfenster für lichtdurchflutete Räume
- Massive Fassadenplatten unterstreichen die architektonische Solidität

Erstklassige Lage mit Nahversorgungs- und Freizeitkomfort

Döbling steht für ein Leben im Grünen, ohne auf die Vorteile der Stadt verzichten zu müssen. In unmittelbarer Nähe finden Sie:

- Supermärkte, Apotheken – alles fußläufig erreichbar
- Kindergärten, Schulen und das GRG 19 in unmittelbarer Umgebung
- 38A Buslinie mit direkter Anbindung zum Grinzinger Platz und weiter in die City
- Der nahe Wienerwald bietet ideale Erholungsmöglichkeiten – für Spaziergänge, Sport oder Auszeit

Wohnresidenz mit Format

Diese Liegenschaft ist ein einmaliges Angebot für Menschen mit Sinn für Qualität, Großzügigkeit und Stil. Ob als Familiendomizil, Rückzugsort oder repräsentative Stadtvilla – sie bietet Raum zur Entfaltung in einer der exklusivsten Wohngegenden Wiens.

Gerne präsentieren wir Ihnen dieses besondere Anwesen bei einer persönlichen Besichtigung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. Vermittlungsprovision

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter www.ehl.at/agb abrufbar sind.

Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen die vom Eigentümer bzw. Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

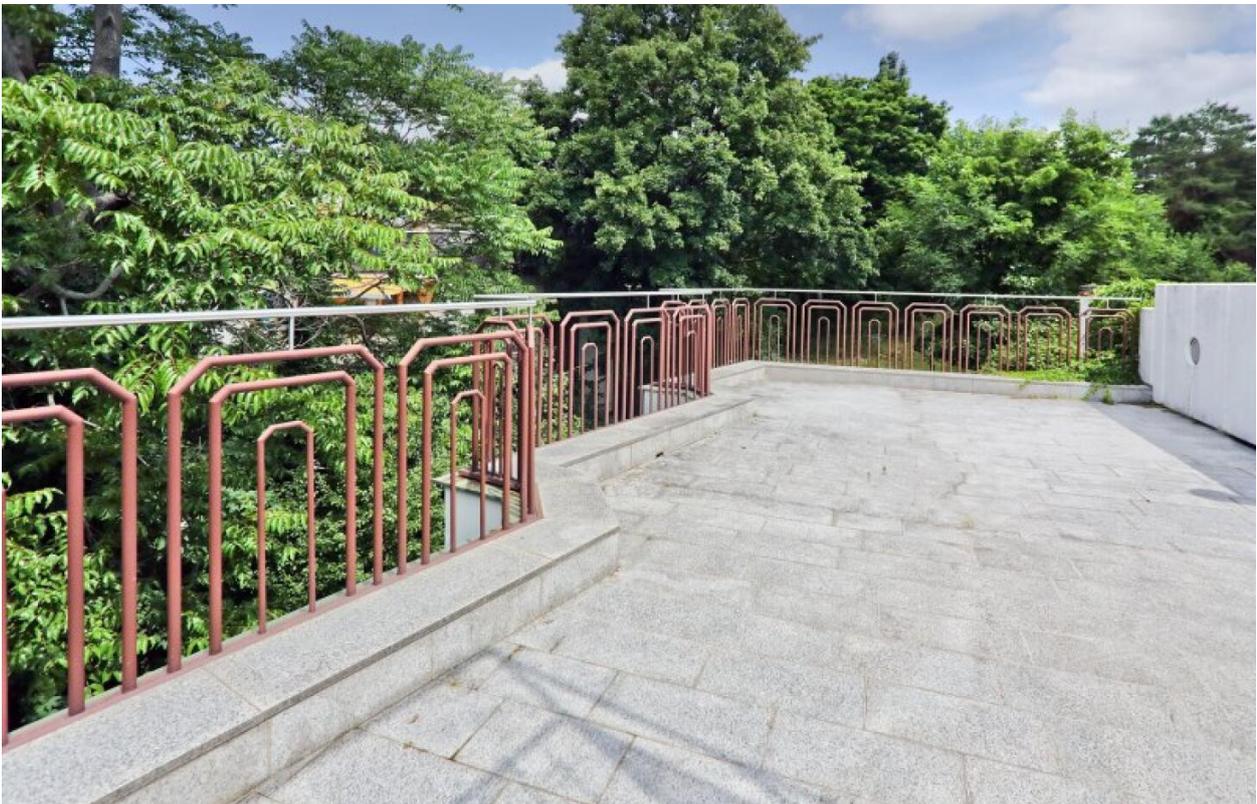












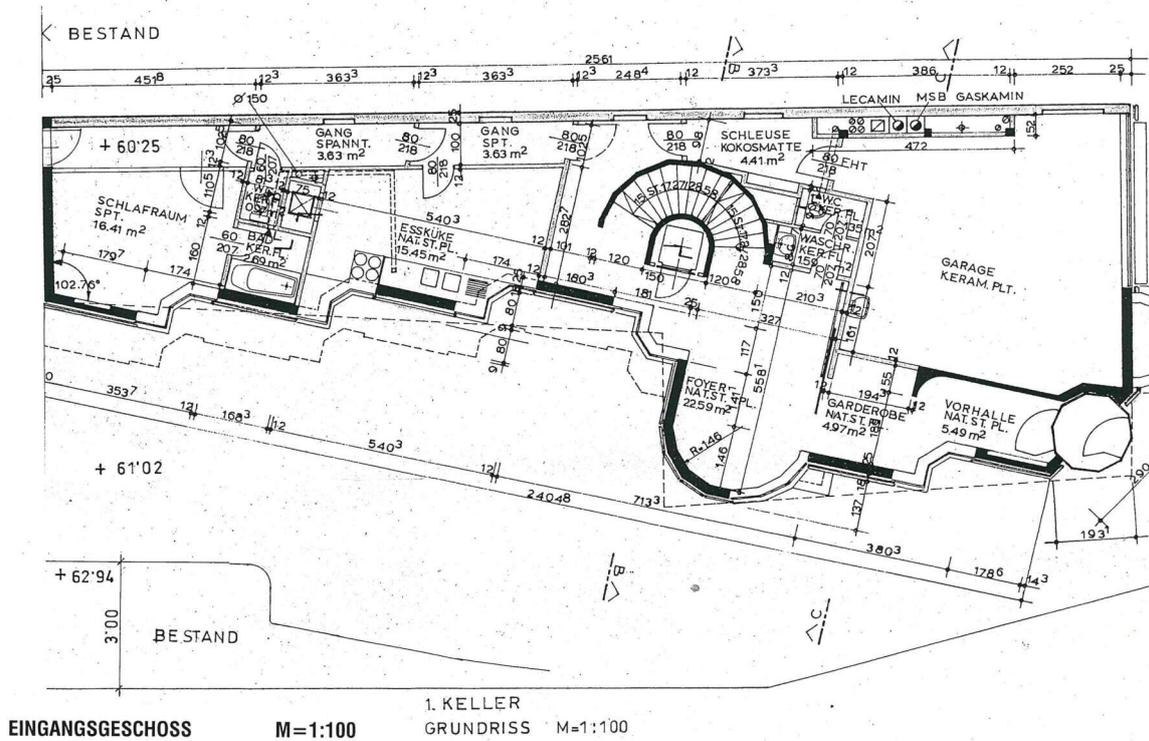




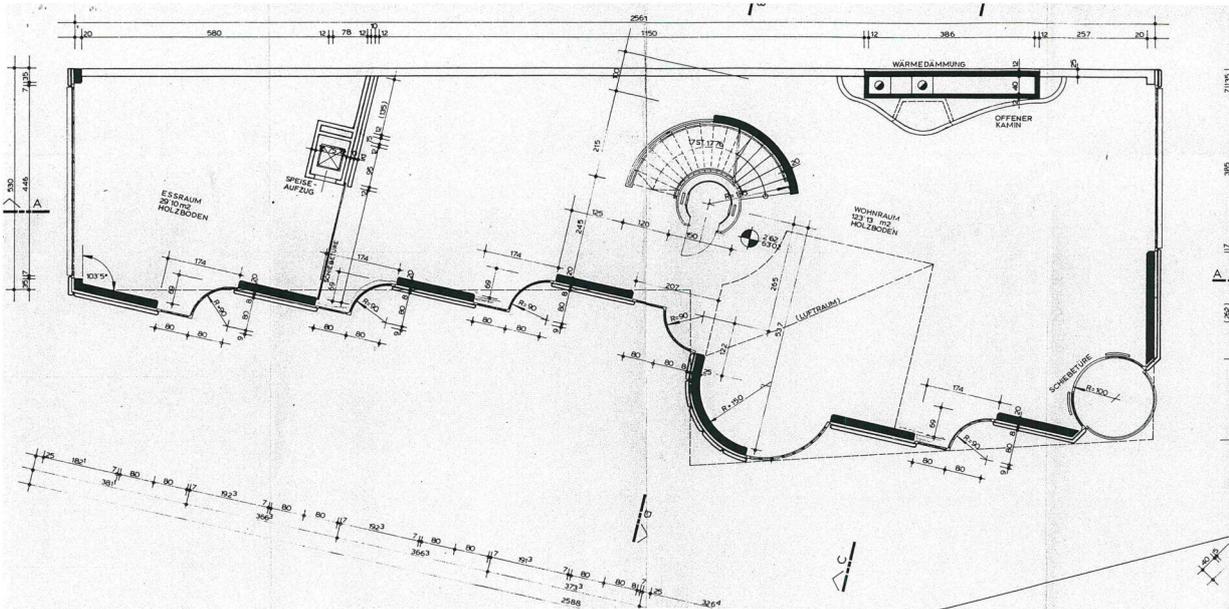




Plan



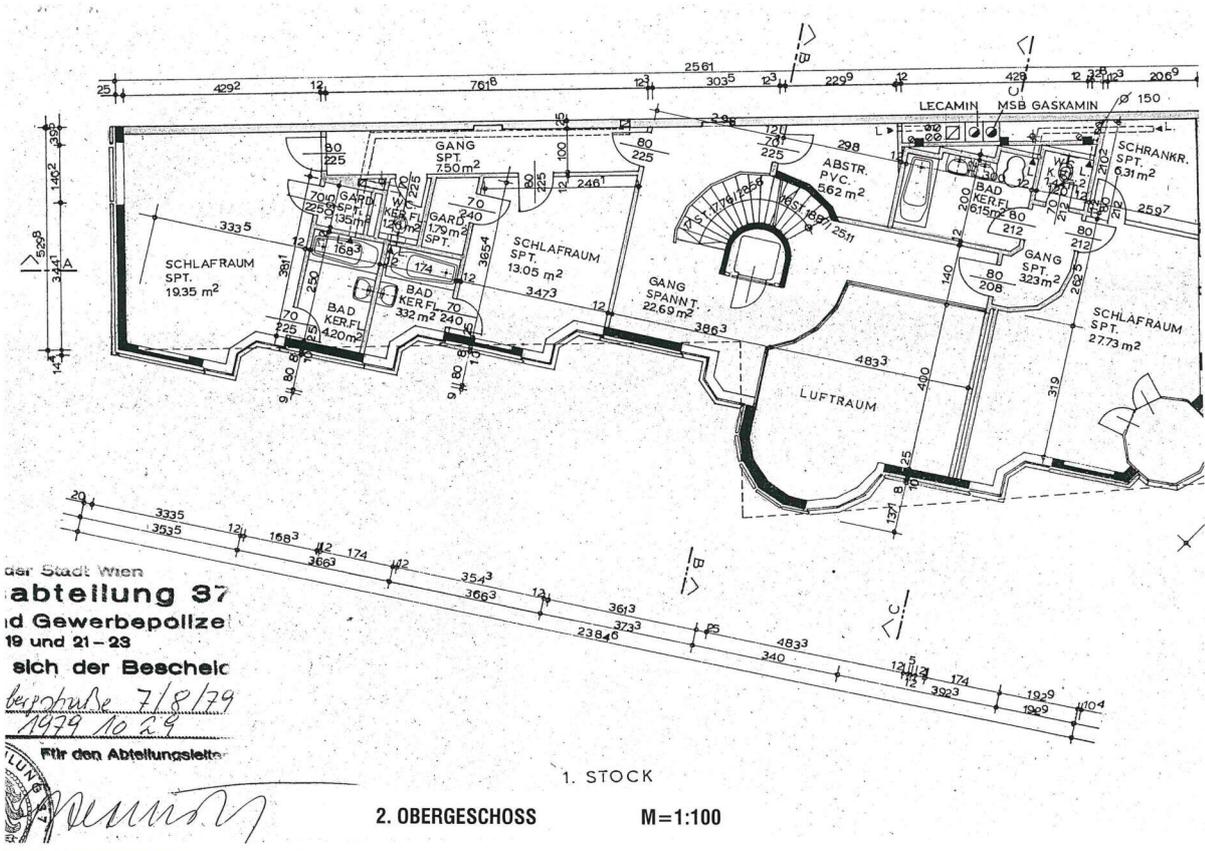
Plan



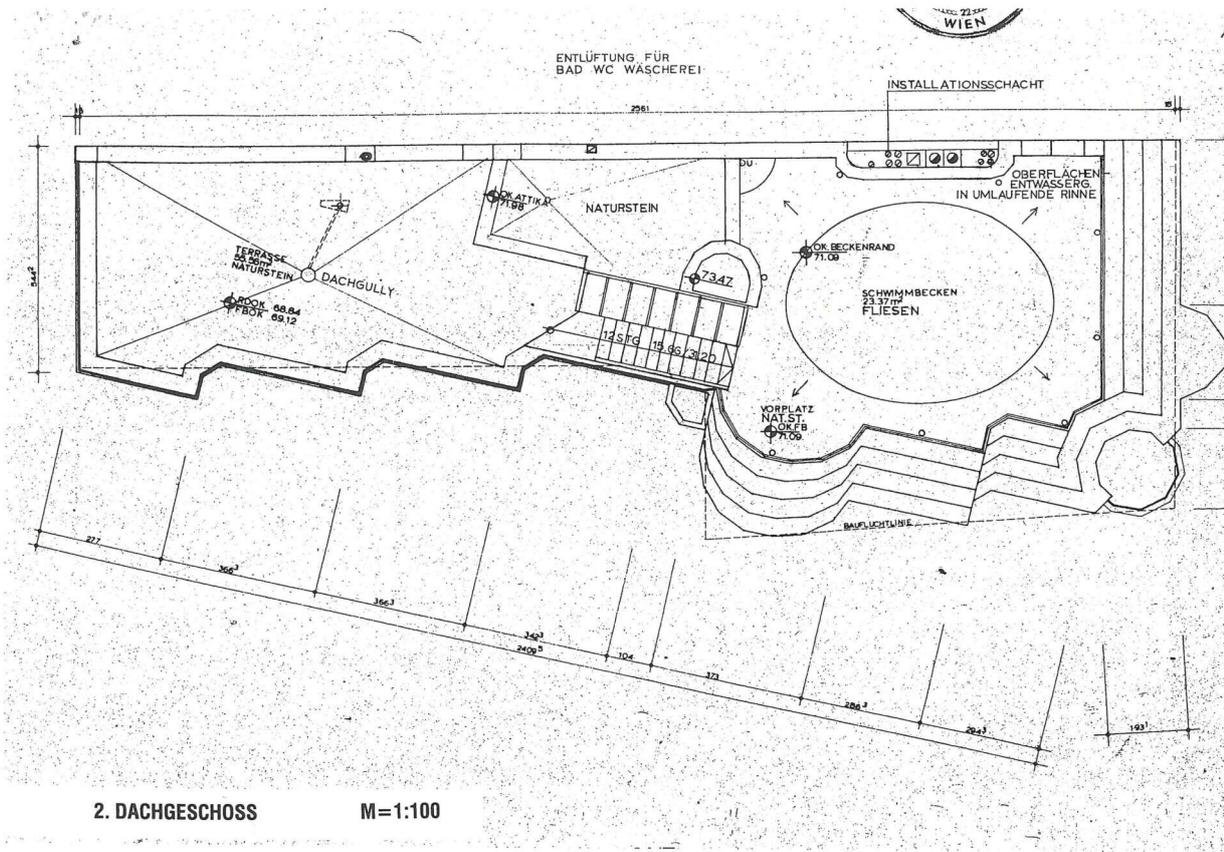
1. OBERGESCHOSS

M=1:100

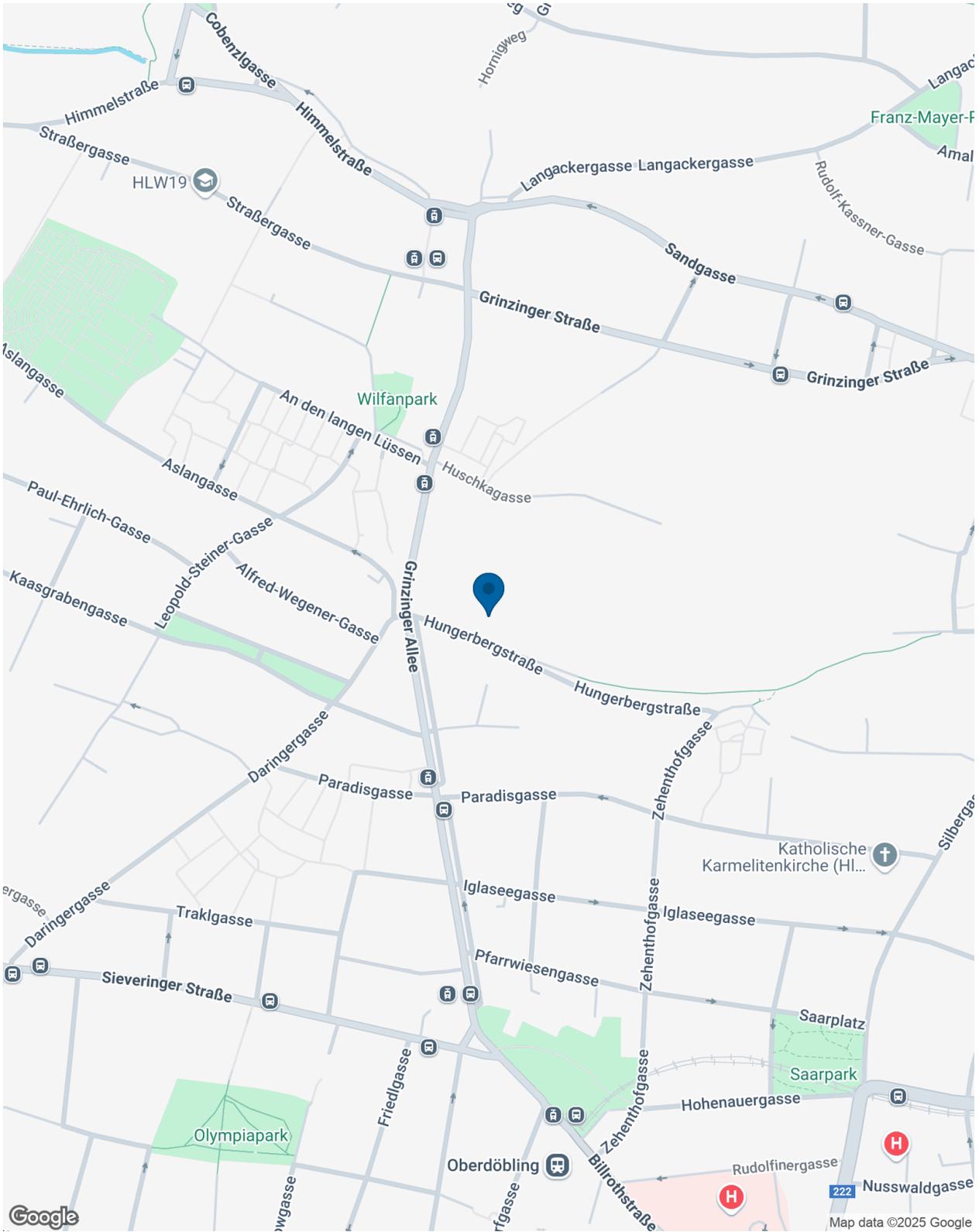
Plan



Plan



Lageplan



Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.
In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermittlung

Bewertung

Investment

Asset Management

Market Research

Wohnimmobilien

Vorsorgewohnungen

Büroimmobilien

Einzelhandelsobjekte

Logistikimmobilien

Anlageobjekte

Zinshäuser

Betriebsliegenschaften

Grundstücke

Hotels

EHL Wohnen GmbH

Prinz-Eugen-Straße 8-10, 1040 Wien | T +43 1 512 76 90 | wohnung@ehl.at | wohnung.at

