

VILLA MIT POOLTERRASSE UND GROSSEM GARTEN IN GRINZING



Objektnummer: 26255

**Eine Immobilie von Dr. Alexandra Gabriel
Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	470,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	4
WC:	5
Balkone:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	E 195,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,63
Kaufpreis:	2.900.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

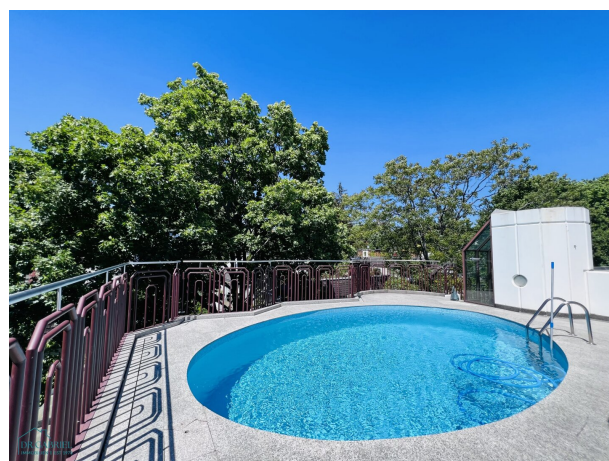
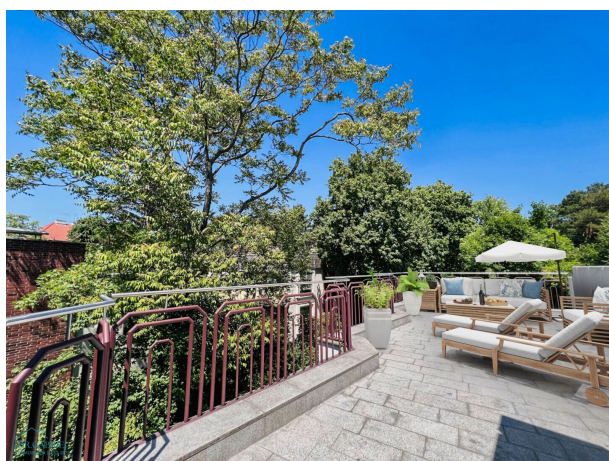
Ihr Ansprechpartner



Dr. Marie-Therese Gabriel

Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.
Graben 29 A/Eingang Trattnerhof 2
1010 Wien

T +43 1 533 10 96



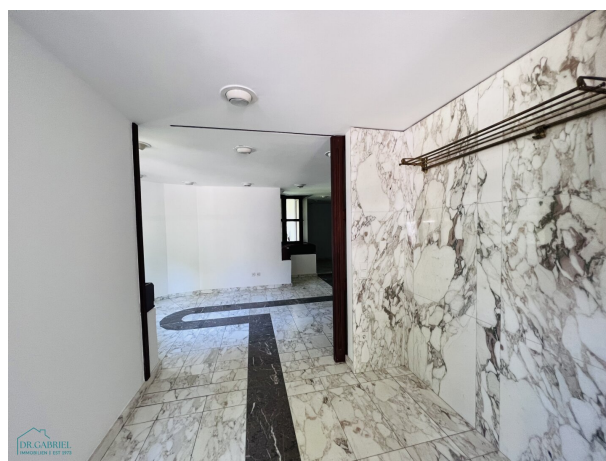


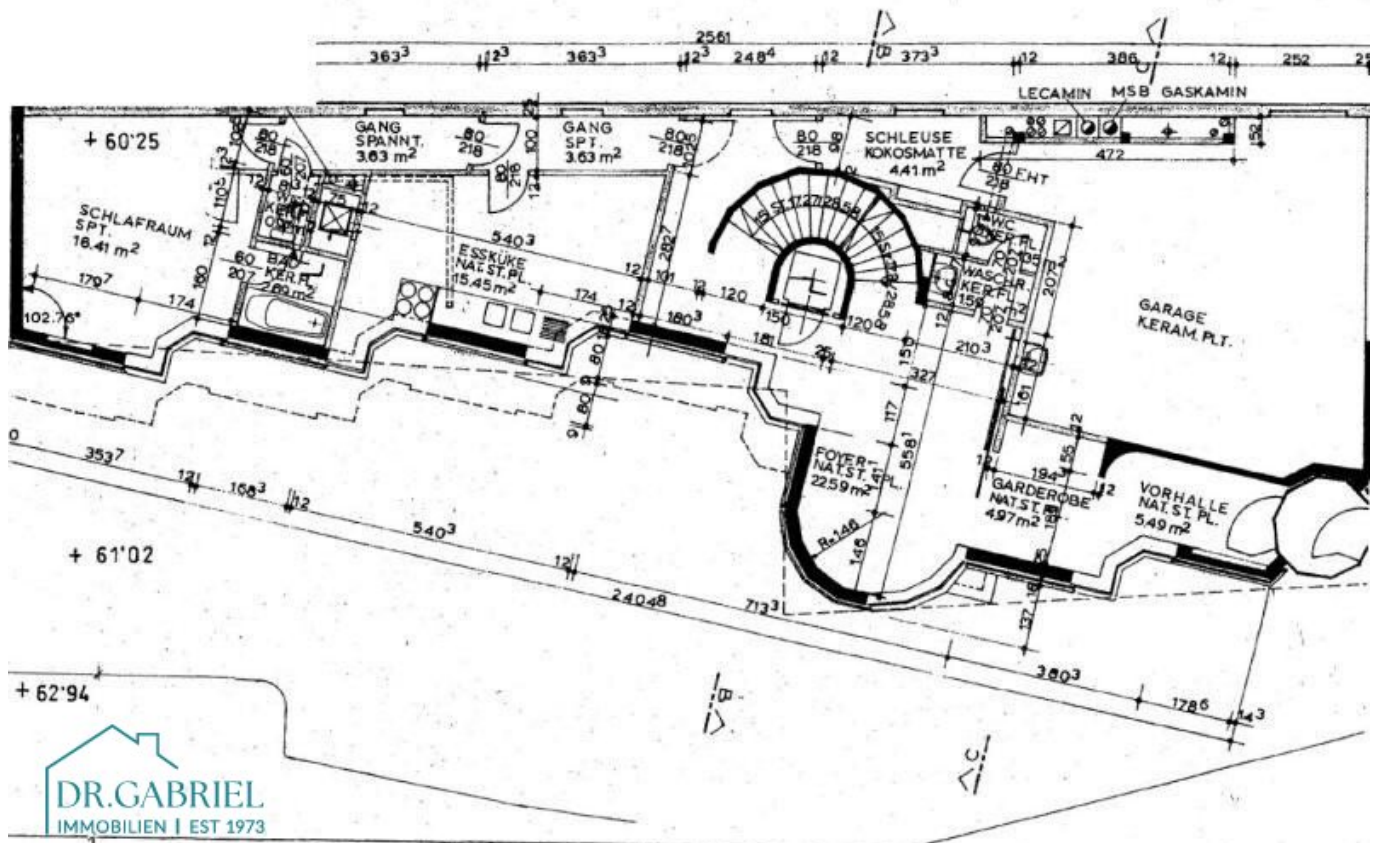


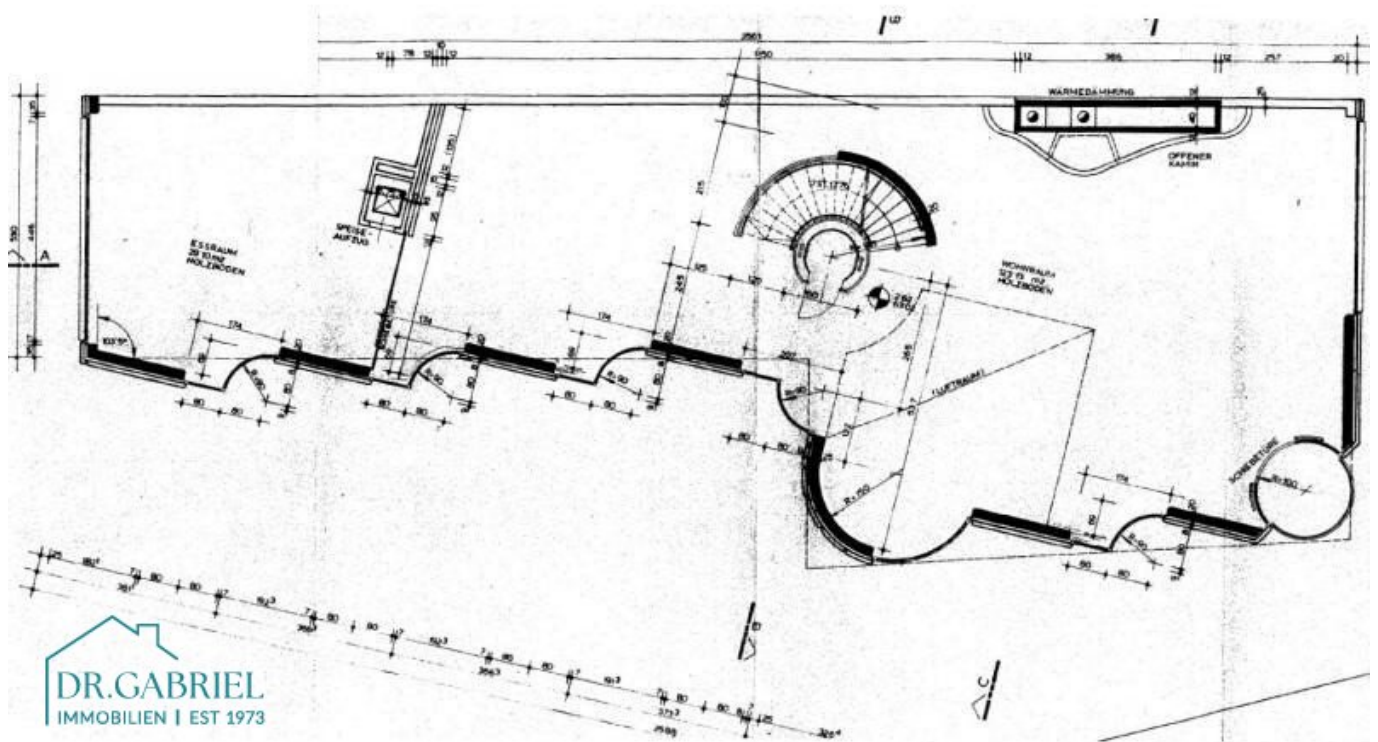


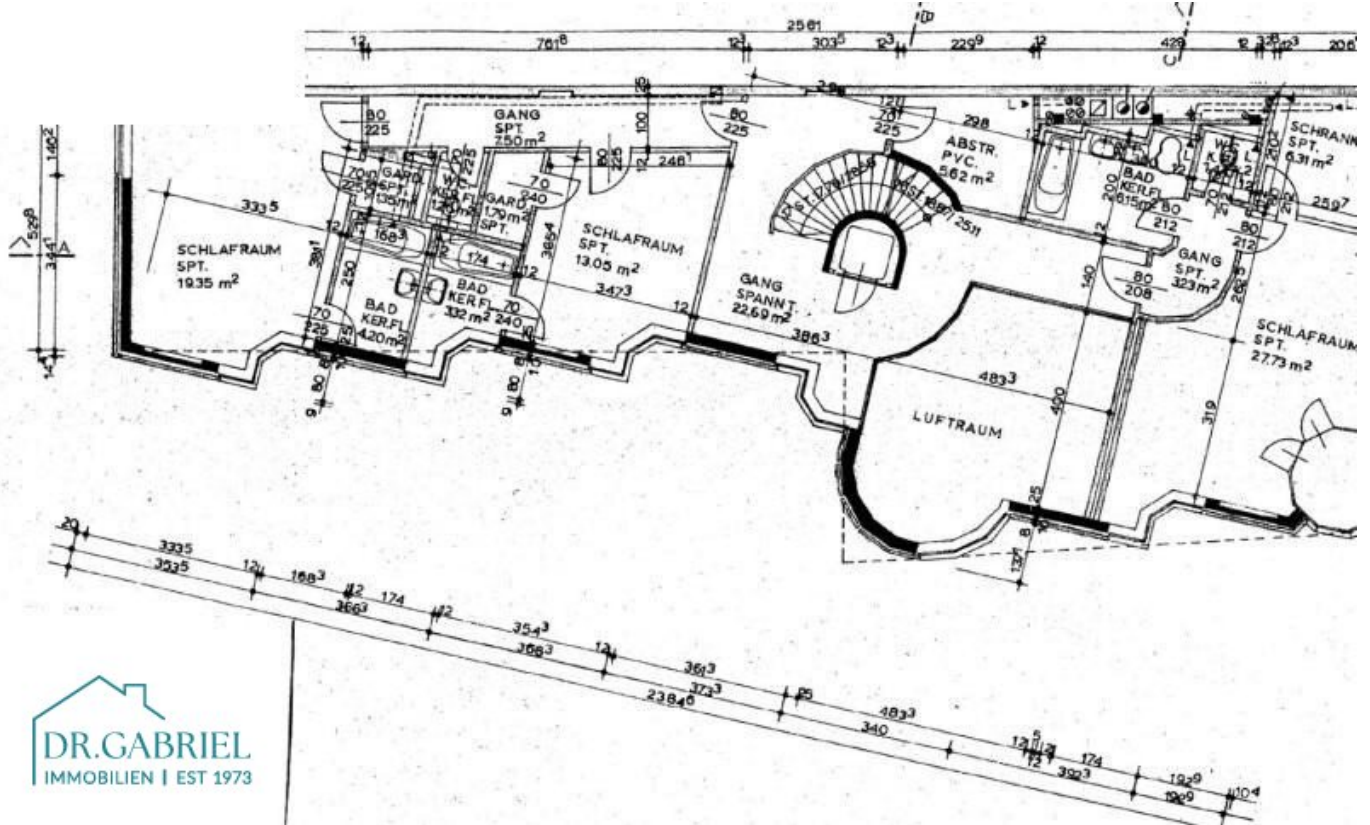












Objektbeschreibung

Die außergewöhnliche Lage besticht durch die Nähe zu den Weinbergen, den gemütlichen Heurigenlokalen der einzigartigen Weinregion beim Kahlenberg und einer Vielzahl an Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Die erstklassige Infrastruktur bietet Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, schulische Einrichtungen sowie öffentliche Verkehrsmittel (Autobuslinie 38A, Straßenbahnlinie 38) in Fußnähe. Die Innenstadt sowie der Flughafen sind sehr gut erreichbar. Die in den 1980er Jahren errichtete Villa verfügt über einen hauseigenen Lift, der alle 4 Geschoße verbindet, und teilt sich wie folgt auf:

RAUMAUFTEILUNG:

UG: Großzügiger Eingangsbereich mit Gäste-WC, Küche mit Speiselift, Einliegerwohnung mit Schlafzimmer, Bad und WC, Garage (max. 2 Stellplätze).

EG: Auf dieser Ebene befinden sich das großzügige Wohnzimmer mit offenem Kamin sowie der Essbereich. Die moderne und hochwertig ausgestattete Küche verfügt über einen direkten Zugang auf die Gartenterrasse.

OG: Über die Galerie gelangt man zum Masterbedroom mit Terrasse, eigenem Bad, WC und Garderobe, sowie zwei weiteren Schlafzimmern mit jeweils Bad und Garderobe. Auf dieser Ebene befinden sich noch ein Abstellraum und ein zusätzliches WC.

DG: Auf dem Dach befindet sich ein mit Pool mit Gegenstromanlage und eine große Sonnenterrasse, Umkleideraum und WC.

KELLER: Im Keller befinden sich Wirtschaftsräume, der Heizungsraum mit Gaszentralheizung und ein Schutzraum.

AUSSTATTUNG:

- Parkettböden
- 2 vollausgestattete Küchen
- offener Kamin
- Pool

- Lift

MODERN MANSION | 4 BEDROOMS | 4 BATHROOMS | ROOFTOP POOL | PRIME LOCATION OF GRINZING

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap