

# **VILLA MIT POOLTERRASSE UND GROSSEM GARTEN IN GRINZING**



**Objektnummer: 26255**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

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

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





DR.GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST 1973







DR.GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST 1973

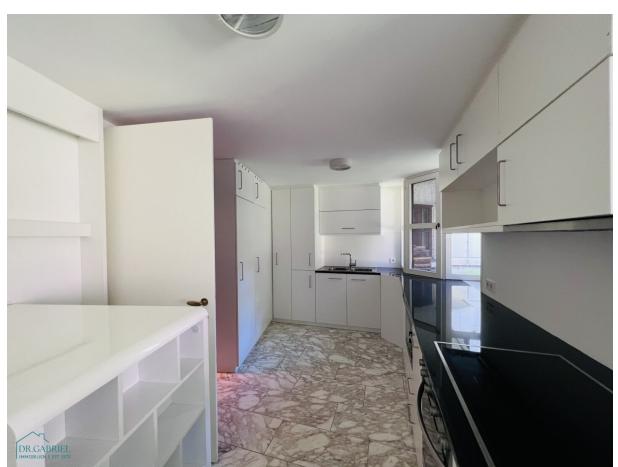


DR.GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST 1973



DR.GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST 1973



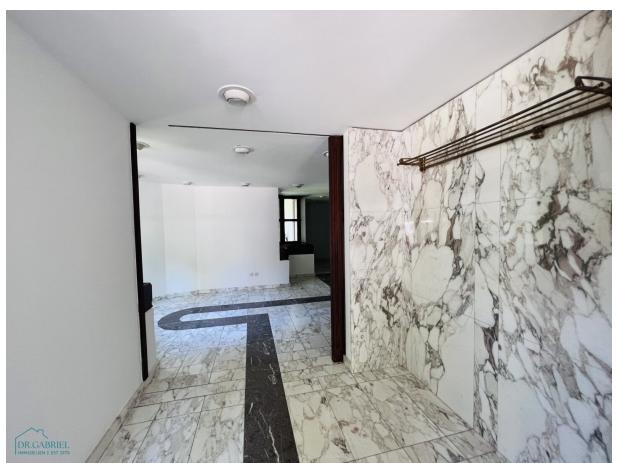




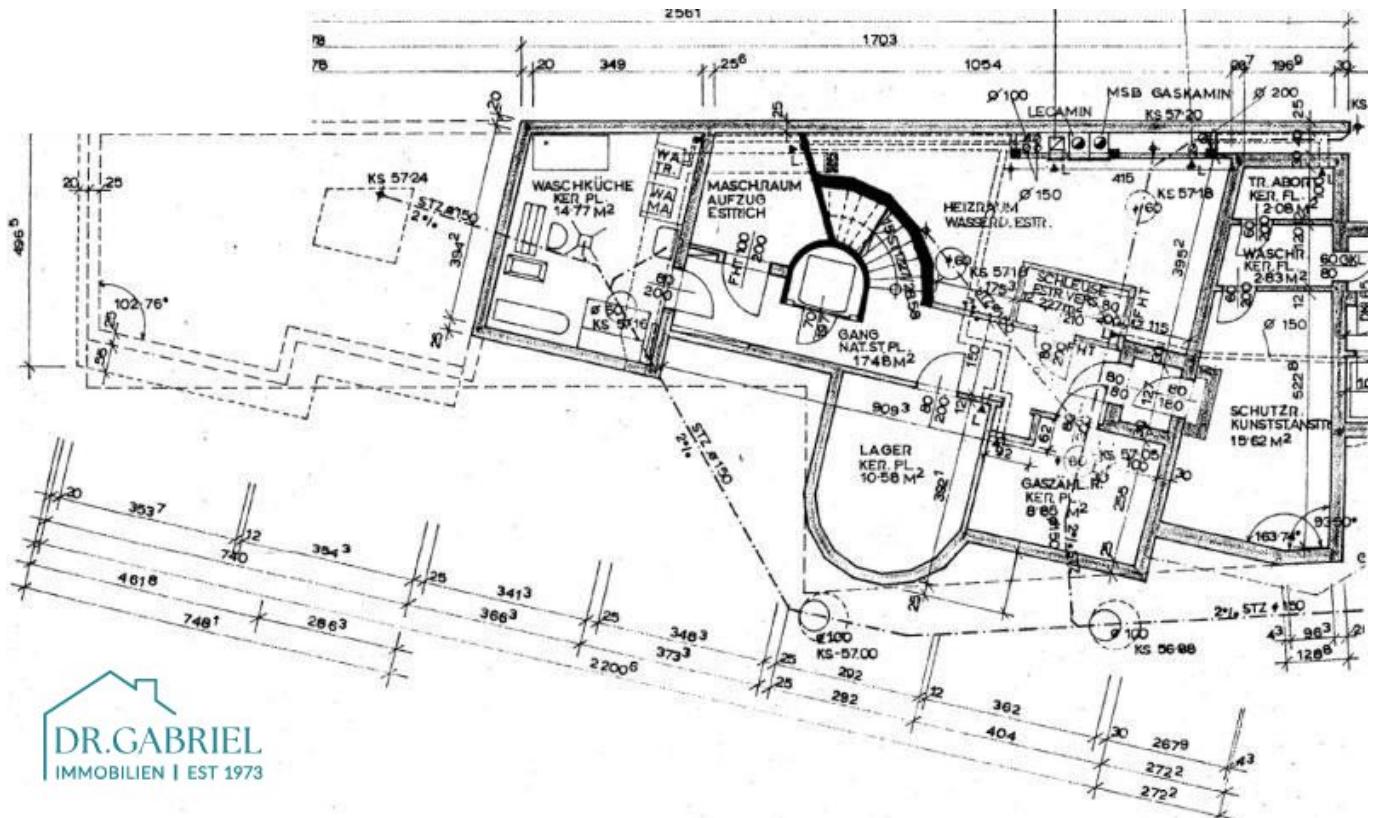
DR.GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST 1970

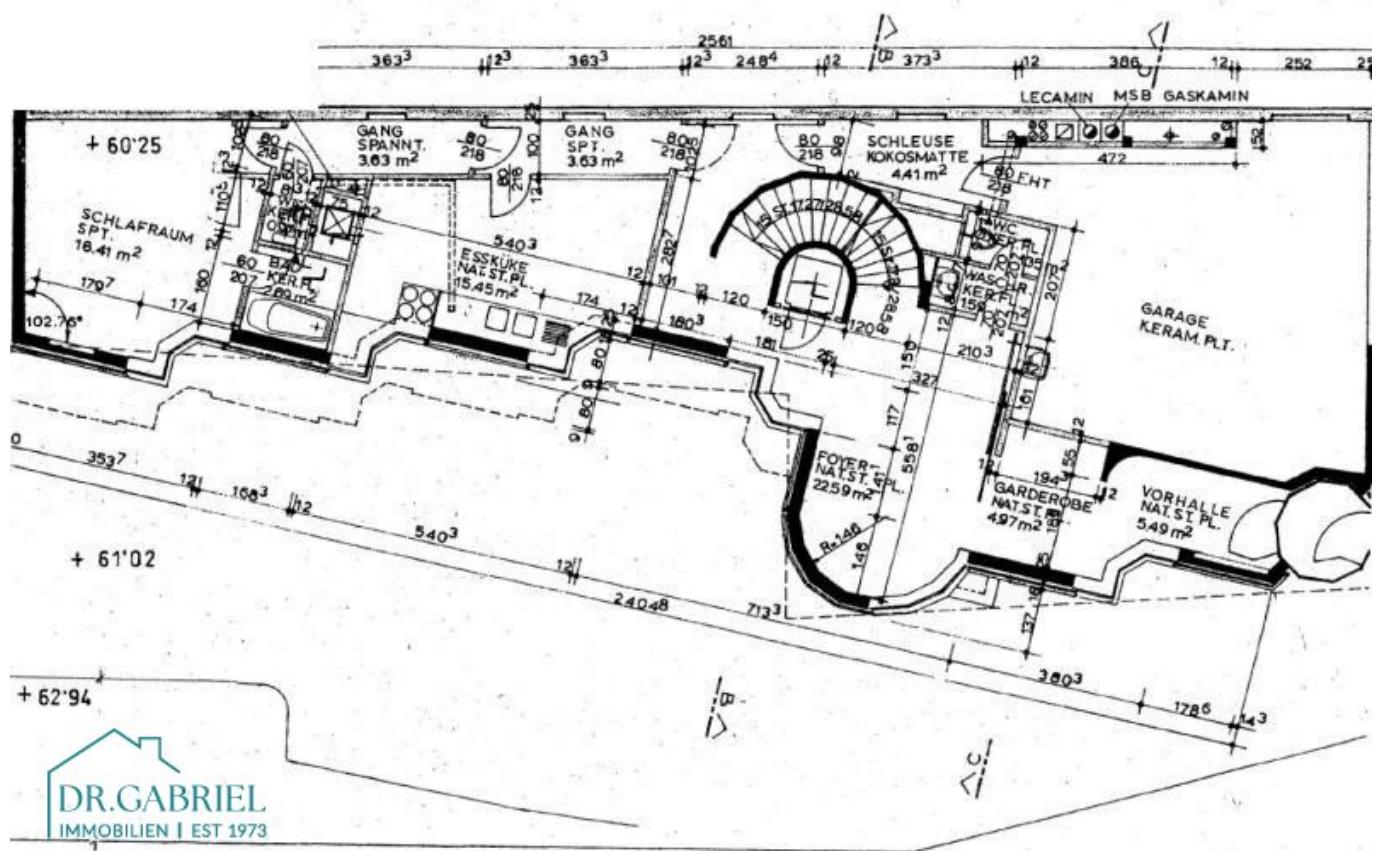


DR.GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST 1970

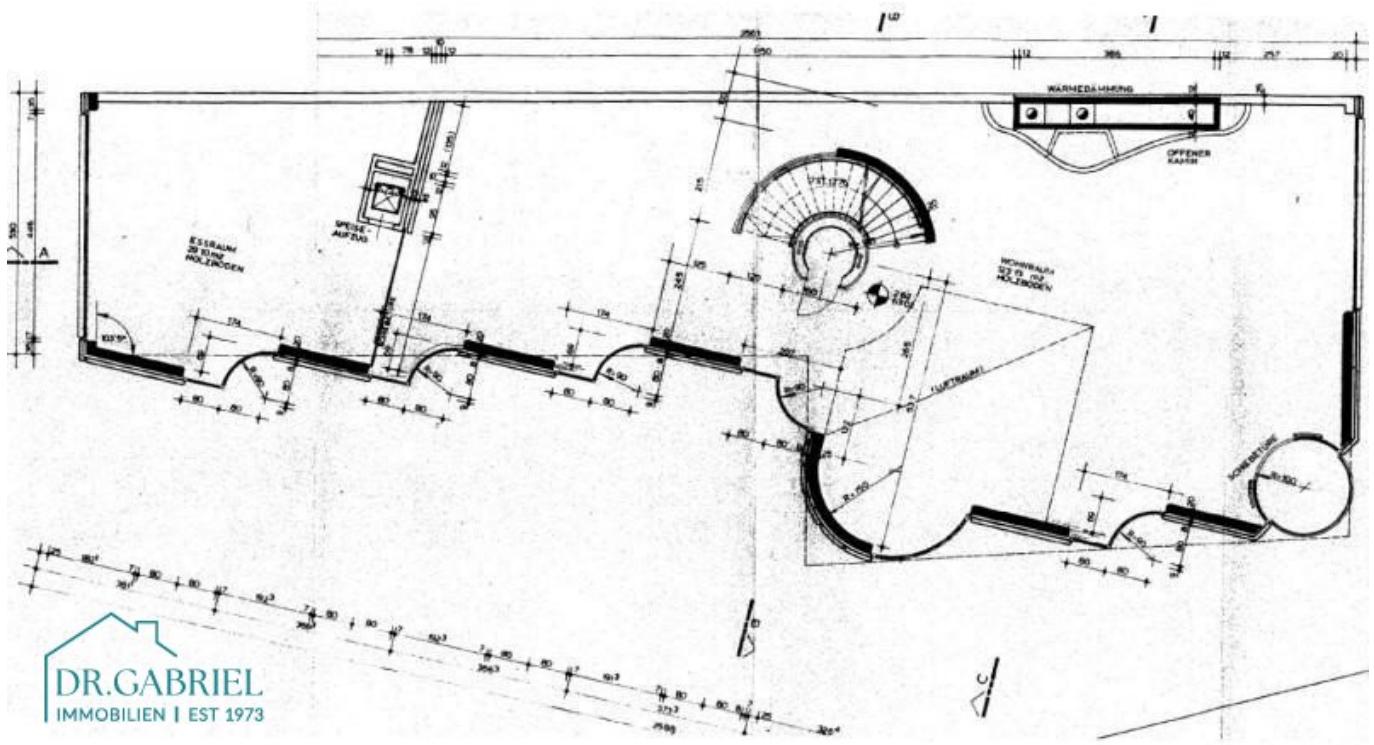


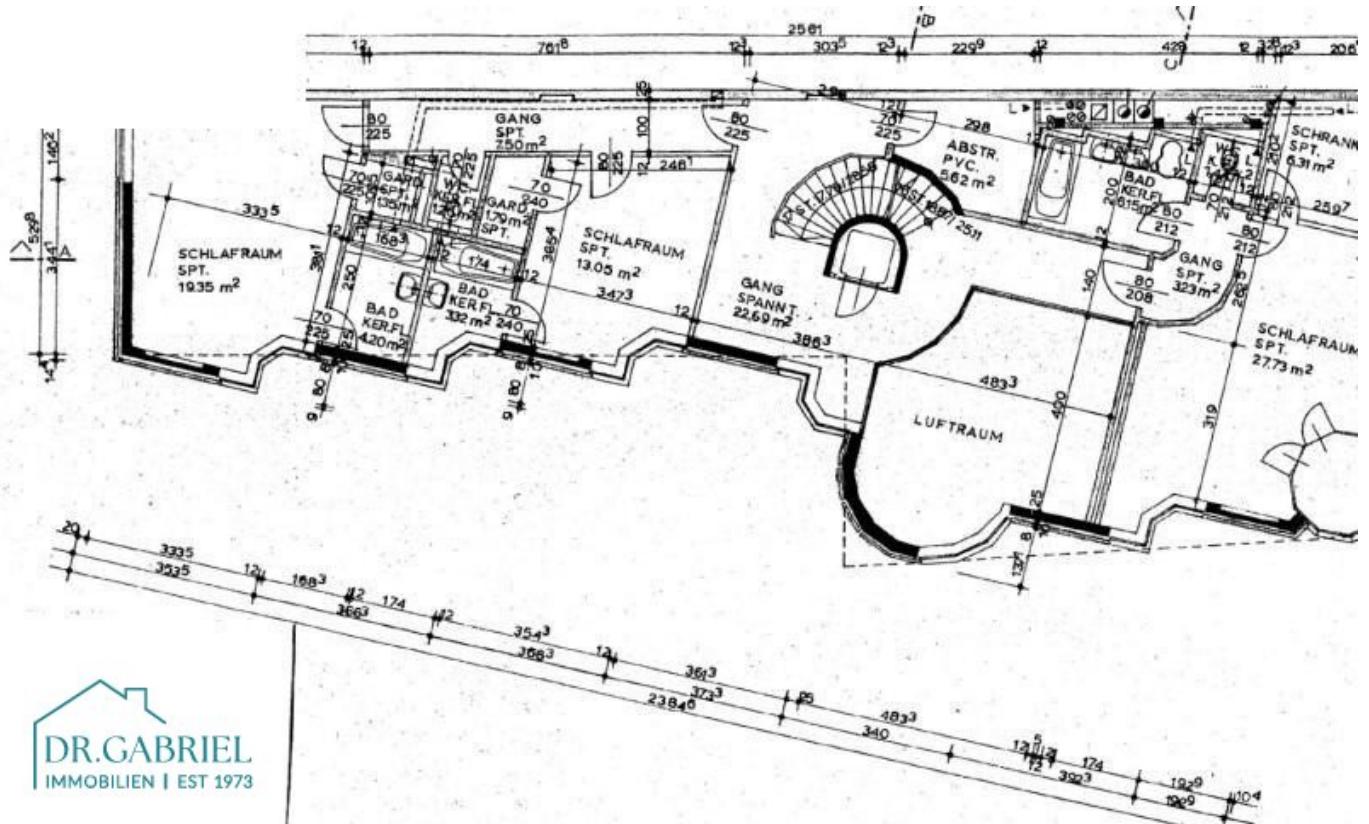
DR.GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST 1970



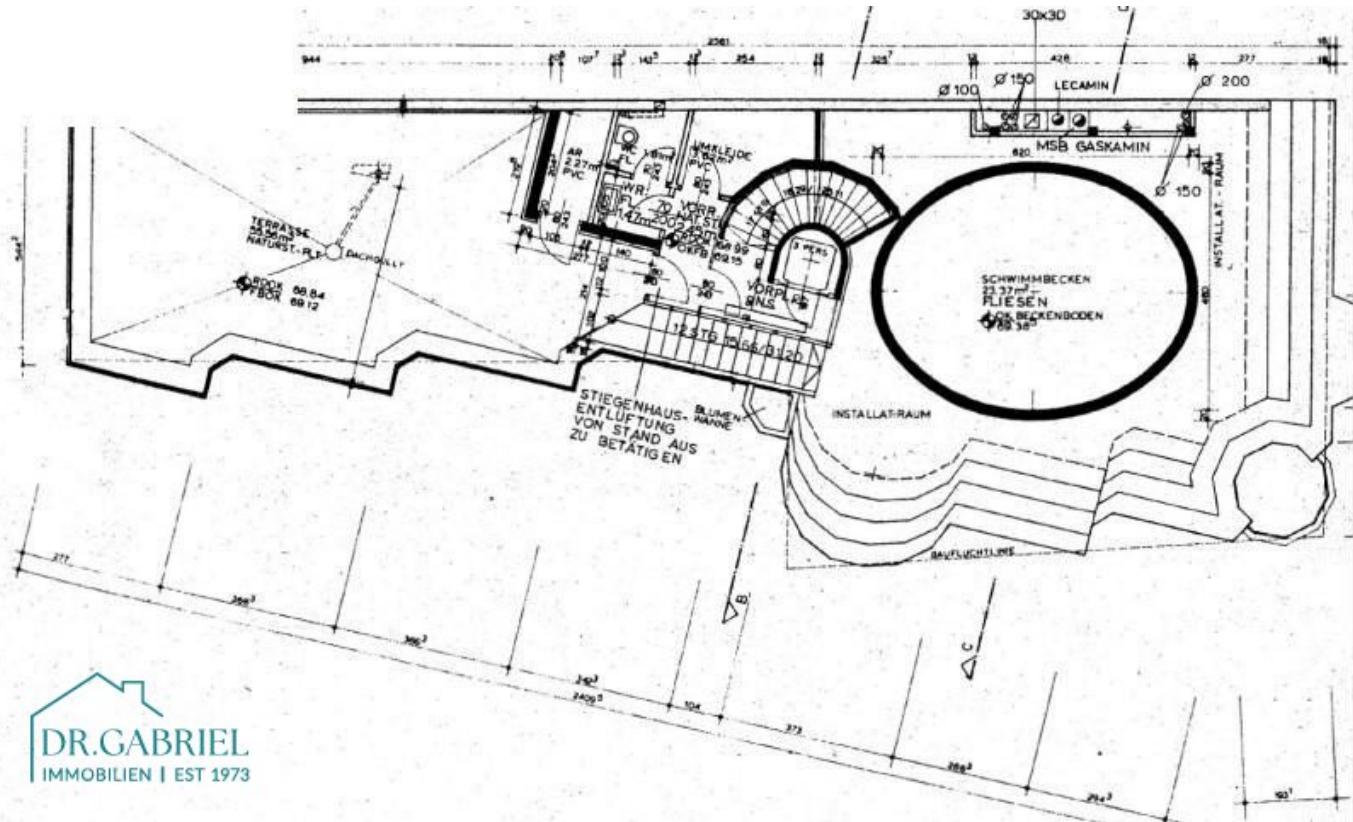


 DR.GABRIEL  
IMMOBILIEN | EST 1973









# 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