Traumhaft sanierte 7-Zimmer Altbau-Villa mit Fernblick

Objektnummer: 4096

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	287,36 m²
Nutzfläche:	352,12 m²
Zimmer:	7
Bäder:	4
WC:	5
Balkone:	1
Terrassen:	3
Garten:	375,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 49,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	4.989.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Jennifer Doerk

Lifestyle Properties
Stock-im-Eisen-Platz 3/26
1010 Wien

Objektbeschreibung

T +43 1 512 14 84
H +43 664 512 3991
F +43 1 512 14 84

Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Zum Verkauf gelangt eine, hochwertig sanierte Villa mit traumhaftem Fernblick in idyllischer Lage des 17. Wiener Gemeindebezirks.

Auf einem ca. 500 m² großen Gründstück steht die Villa, welche sich im im grünen Stadtteil Dornbach befindet und eine Wohnfläche von ca. 287 m² sowie eine Nutzfläche von ca. 318 m² bietet. Sie erstreckt sich über drei Geschosse, ein Erdgeschoss sowie ein 1. und 2. Obergeschoss. Zusätzlich dazu ist ein großflächiger Keller vorhanden. Die Villa teilt sich auf in 7 Zimmer, vier Bäder, ein Gäste-WC, eine Küche, Abstellräume und Ankleiden. Im Keller finden Sie einen Wellnessbereich sowie einen Hauswirtschaft- und Technikraum. Eine hauseigene Garage ist ebenfalls über den Keller betretbar. Die Haupträume sind mit edlem Parkett verlegt, große Fliesen in Marmoroptik verkleiden die Nassräume. Ein Balkon sowie mehrere Terrassen und ein traumhafter Garten runden diese Villa perfekt ab. Beheizt wird die Immobilie mittels Fußbodenheizung. Für Abkühlung im Sommer sorgt eine Klimaanlage. Bei dem beigefügten Bild handelt es sich um ein Beispielfoto.

Sie betreten die Immobilie und befinden sich im einladenden Eingangsbereich. Von hier aus gelangen Sie in das Wohnzimmer, ein Arbeitszimmer, in die Küche und zum Gäste-WC. Das große Wohnzimmer verfügt über viel Platz für eine Couchlandschaft sowie über einen Ausgang auf die Terrasse, welche Sie nahtlos in den Garten führt. Direkt an das Wohnzimmer schließt das Esszimmer an. Die große Fensterfront durchflutet den Raum mit viel Licht und lässt ihn sehr hell und einladend erscheinen. Ein großer Esstisch sowie weitere Möbel finden hier Platz. Die moderne Küche schließt direkt an das Esszimmer an und ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet. Die Küche verfügt zudem über einen Ausgang auf die zweite Terrasse, von welcher aus Sie auch den Garten erreichen.

Vom Eingangsbereich aus gelangen Sie über die Treppen in das Obergeschoss. Am Ende des Flurs, welcher Sie nach der Treppe erwartet, treffen Sie auf ein Zimmer, welches über ein eigenes Bad, eine Ankleide und einen Balkon verfügt und sich daher ideal als Schlafzimmer eignet.Hier Sie viel Platz für ein großes Doppelbett und können vom Balkon aus den unverbauten Ausblick genießen. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne sowie einer

Toilette ausgestattet. Alle Bäder der Immobilie verfügen über hochwertige Ausstattung der Firma Villeroy & Boch. Auf der Etage befindet sich ein zweites Zimmer sowie ein Bad mit Dusche, Badewanne und Toilette.

Das 2. Obergeschoss teilt sich auf in drei Zimmer, ein Bad sowie einen Abstellraum. Der größte der drei Räume verfügt über Terrasse und könnte als Wohnzimmer dienen. Nebenan befindet sich ein Zimmer, welches ebenfalls über einen Zugang auf die Terrasse verfügt und beispielsweise als Kinderzimmer oder Büro genutzt werden könnte. Das dritte Zimmer verfügt über einen eigene Abstellraum, welcher als Ankleidezimmer oder Lagerstätte verwendetet werden kann. Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einer Toilette sowie einem Fenster ausgestattet.

Im Keller finden Sie den Wellnessraum, einen Hobbyraum, ein Bad mit Dusche, eine Garage, eine Abstellraum und einen Technikraum.

Die Lage der traumhaften Immobilie im Gersthofer Cottage ist ausgezeichnet. Diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs erreichen Sie mit dem Auto in wenigen Minuten. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist über die Straßenbahnlinie 43 gewährleistet, welche Sie in ca. 25 Minuten zum Schottentor bringt. Mit dem Auto gelangen Sie in ca. 20 Minuten in die Innenstadt. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser exklusiven Villa.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Frau Jennifer Doerk

national - Tel: 0664 512 39 91

international - Tel: +43 664 512 3991

e-mail: doerk@lifestyle-properties.at

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
U-Bahn <1.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap