

Elegante Villenetage mit Terrassen und Garagen mit Erdwärmehheizung in Toplage



Wohnsalon

Objektnummer: 2662

Eine Immobilie von Marschall Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	162,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	3
Keller:	21,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 31,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	2.188.000,00 €
Betriebskosten:	445,51 €
USt.:	44,55 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

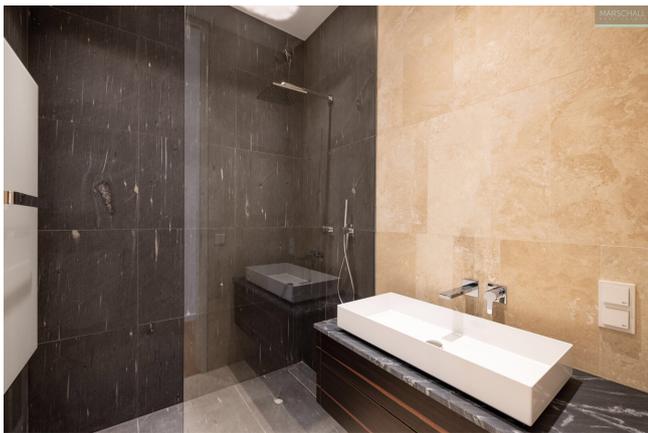
Ihr Ansprechpartner

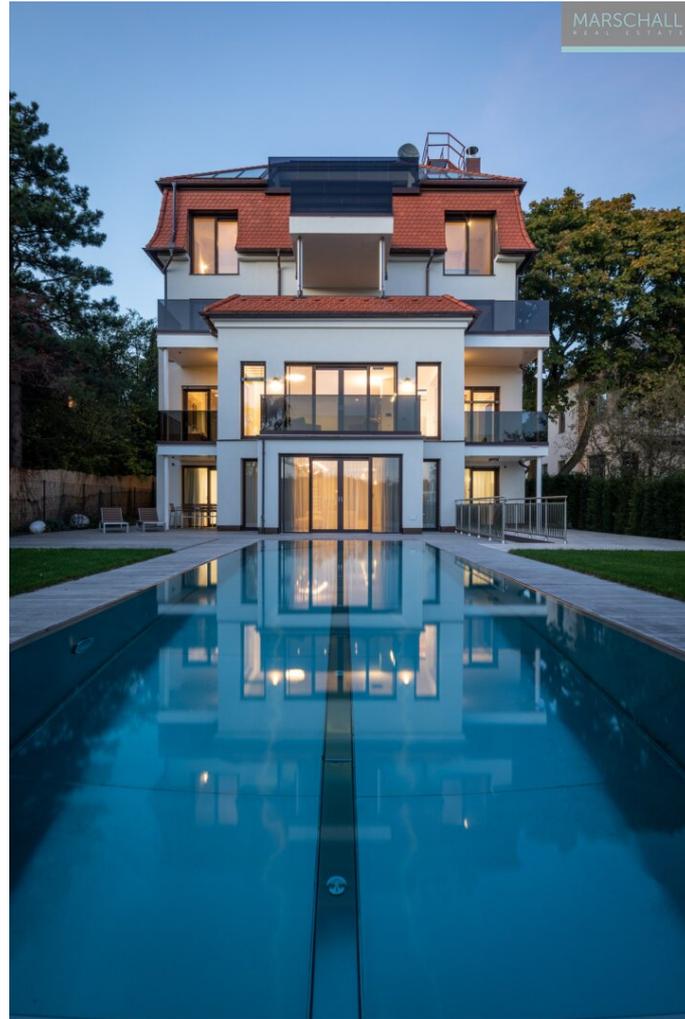


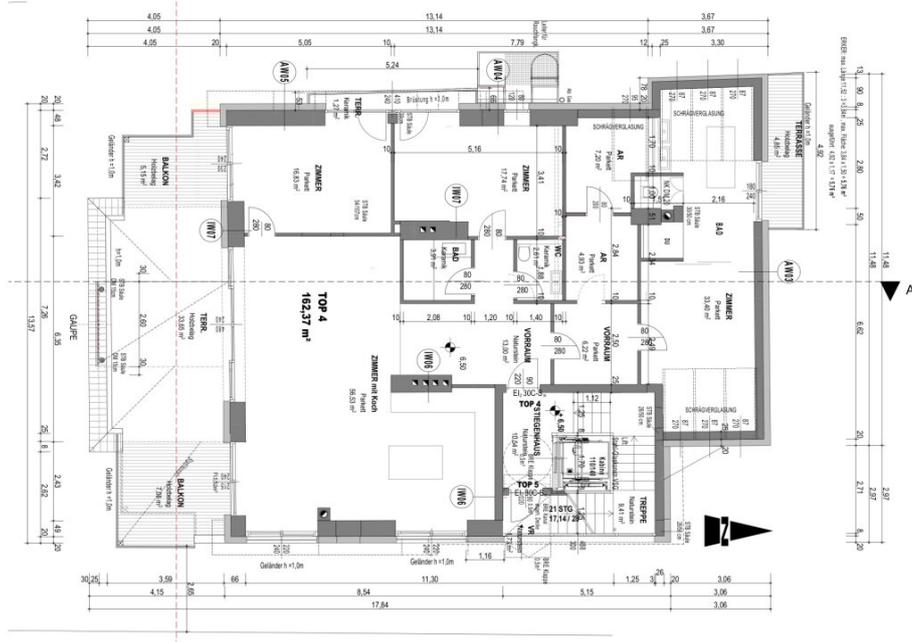
Peter Marschall

Marschall Immobilien GmbH
Währinger Straße 2-4
1090 Wien









2.Obergeschoß

M = 1:100 2019-10-11

ARCHITEKT MAG. ARCH. OLIVER FRITZ OPERNRING 6 - 21A 1010 WIEN TEL: +43 664 3484040 e-mail: o.fritz@orf.at

Objektbeschreibung

LAGE

In dieser wunderschönen Mehrfamilienvilla, in der besten Wohnlage Wiens, sind im Zuge einer Generalsanierung 5 exklusive Wohnungen entstanden. Das gesamte Gebäude wurde auf den neuesten Stand gebracht und ist durch den Einsatz modernster Technik mit Erdwärme auch sehr energieeffizient. Die Grünruhelage inmitten des Villenviertels von Grinzing bietet eine sehr hohe Lebensqualität und eine erstklassige Infrastruktur.

RAUMAUFTEILUNG

Diese Villenetage besteht aus dem gesamten 2. Stock des Hauses. Die elegante Wohnung öffnet sich vom Vorraum in einen Wohn-Essbereich mit integrierter Küche und offenem Kamin mit Ausgang auf die nach Süden ausgerichtete, großzügige Terrasse mit traumhaftem Ausblick. Der Masterbereich lässt keine Wünsche offen und bietet ein großes Schlafzimmer mit angeschlossenem Wohnbad und Terrasse. Weiters gibt es zwei Schlafzimmer, einen Vorraum, ein Duschbad/WC sowie zwei Wirtschaftsräume.

Im Untergeschoss steht ein geräumiger Einlagerungsraum zur Verfügung.

AUSSTATTUNG

Die großzügig geschnittene Wohnung besticht durch eine sehr exklusive Ausstattung mit offenem Kamin, eine hochwertige Architektur mit sonniger Terrasse, beeindruckenden Ausblick und wird höchsten Ansprüchen gerecht:

- Fußbodenheizung/**Erdwärme**
- Klimatisierung
- modernste Haustechnik
- Alarmsystem
- Bodenbeläge aus Holz und Stein

- Innentüren mit bündigem Rahmen und raumhoher Ausführung
- Hochwertige Holz-Alu-Fenster mit Dreischeiben-Isolierverglasung
- Beschattungselemente
- Terrasse

INFRASTRUKTUR

Einkaufsmöglichkeiten, schulische Einrichtungen, öffentliche Verkehrsmittel, Freizeiteinrichtungen und idyllische Heurigenlokale befinden sich in Gehweite. Die Innenstadt und der Flughafen sind sehr gut erreichbar.

INFORMATION

Das monatliche Warmwasser und Heizkosten-Akonto beträgt derzeit netto € 434,84.

In der hauseigenen Tiefgarage können Garagenstellplätze zu je € 65.000,00 erworben werden.

Provision: 3 % + 20 % USt

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

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 <1.000m



Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.