TOP-LAGE! VILLA MIT POOL UND EIGENGRUND! Nähe Strandbad Alte Donau! Komfort und Naturnähe vereint + Kamin!

Objektnummer: 261623

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sandrockgasse
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1976
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	185,45 m²
Nutzfläche:	190,95 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	482,00 m²
Keller:	82,29 m²
Heizwärmebedarf:	D 105,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,00
Kaufpreis:	1.100.000,00 €

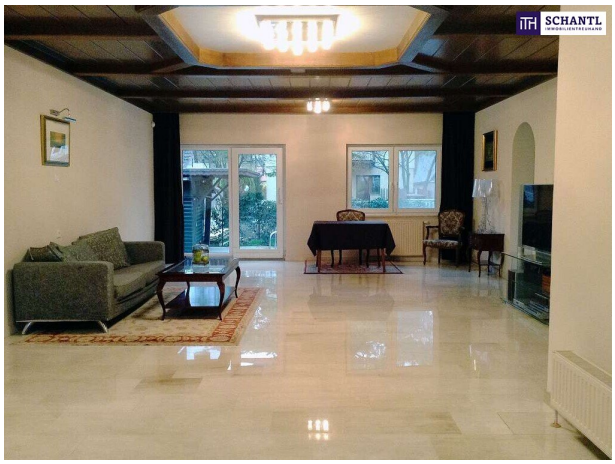
Provisionsangabe:

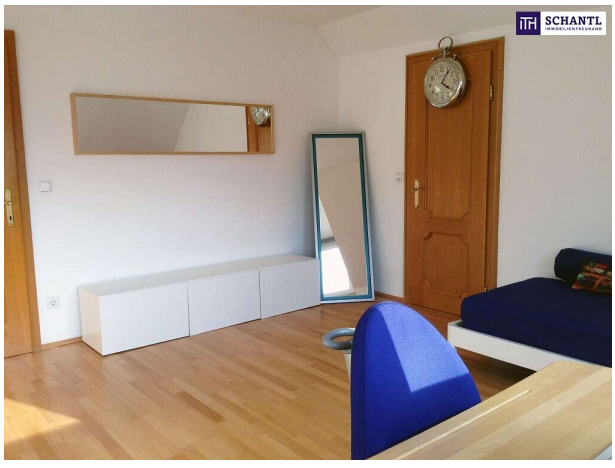
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

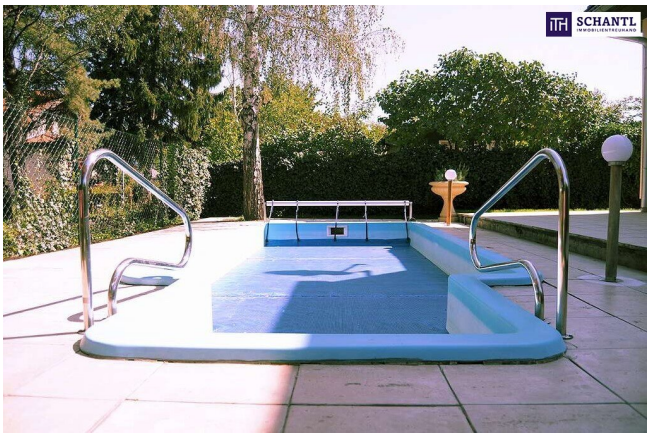
Ihr Ansprechpartner

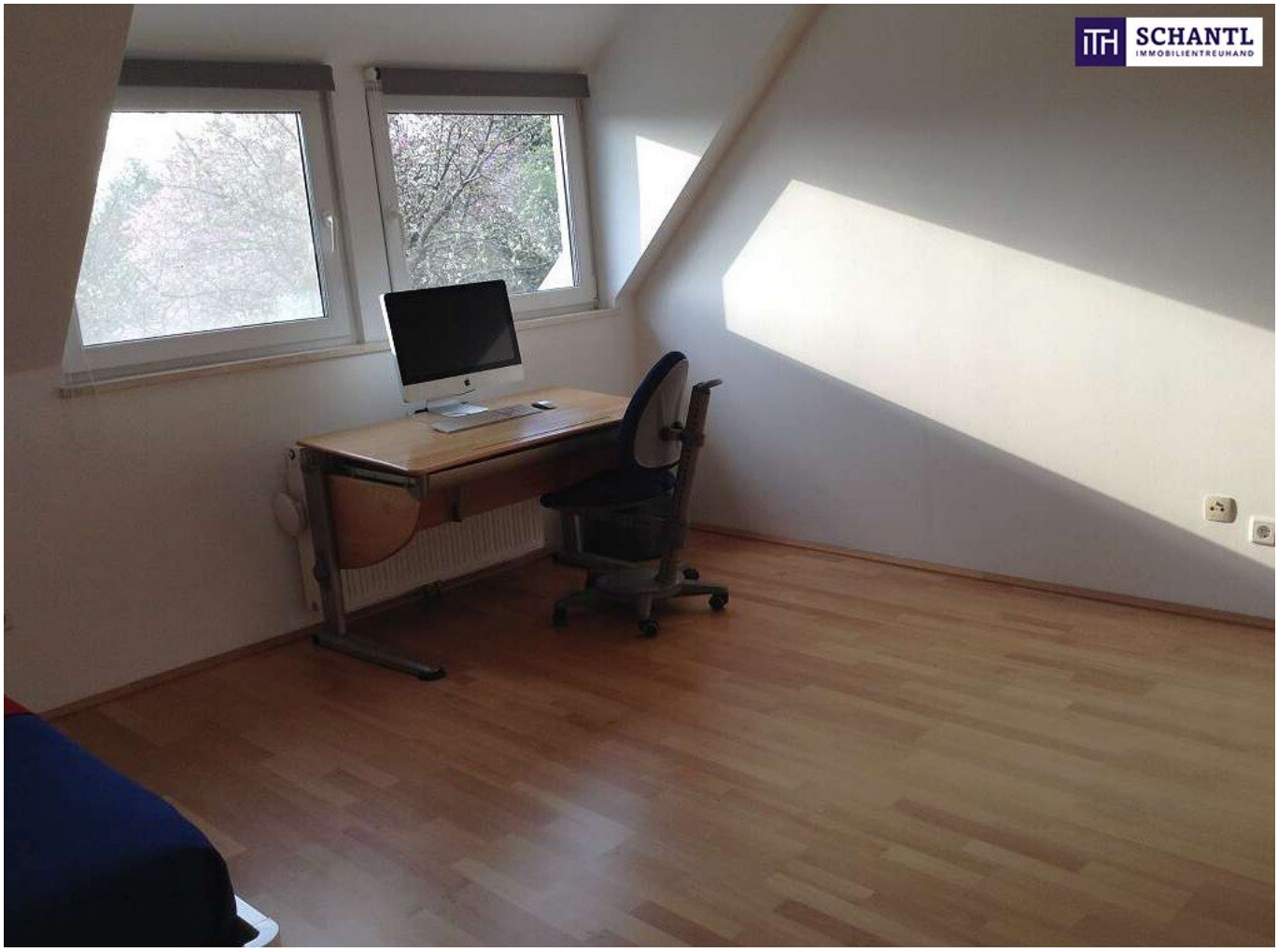
Maria Schantl, BA, MSc

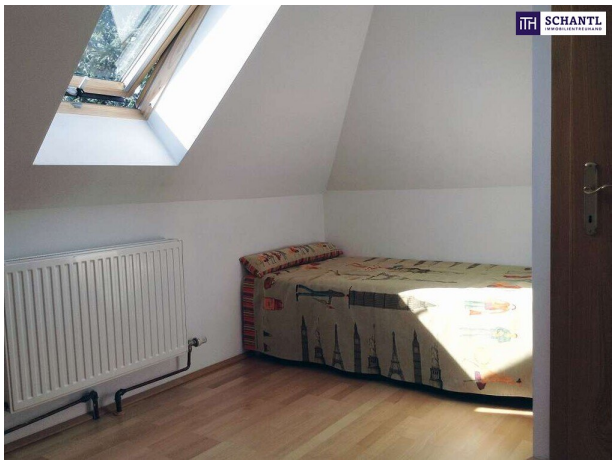
Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

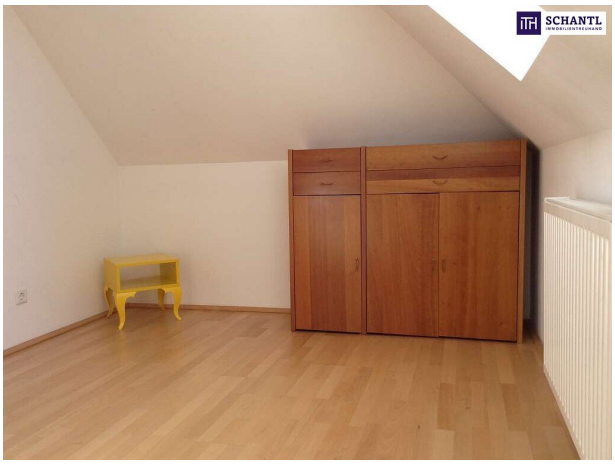


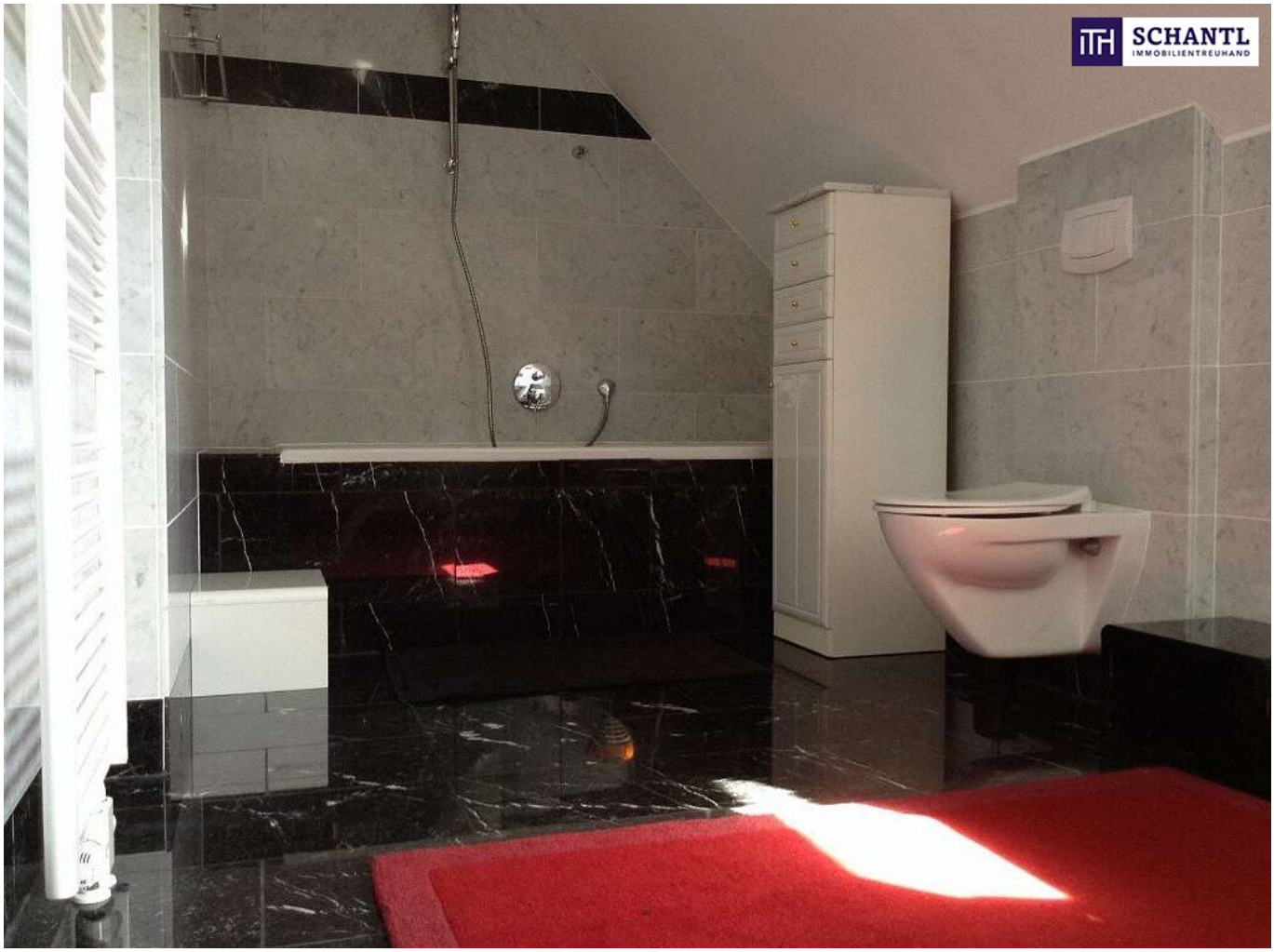


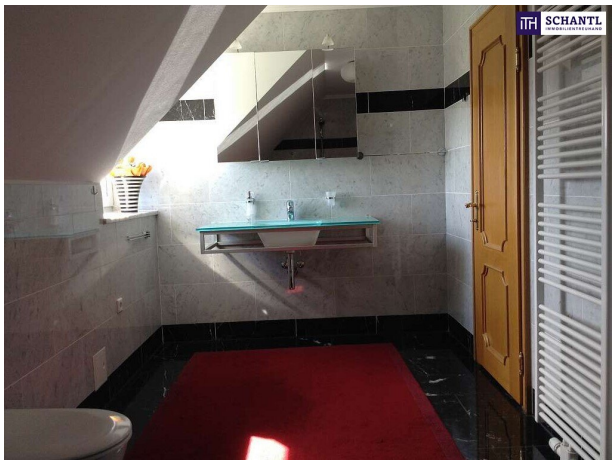






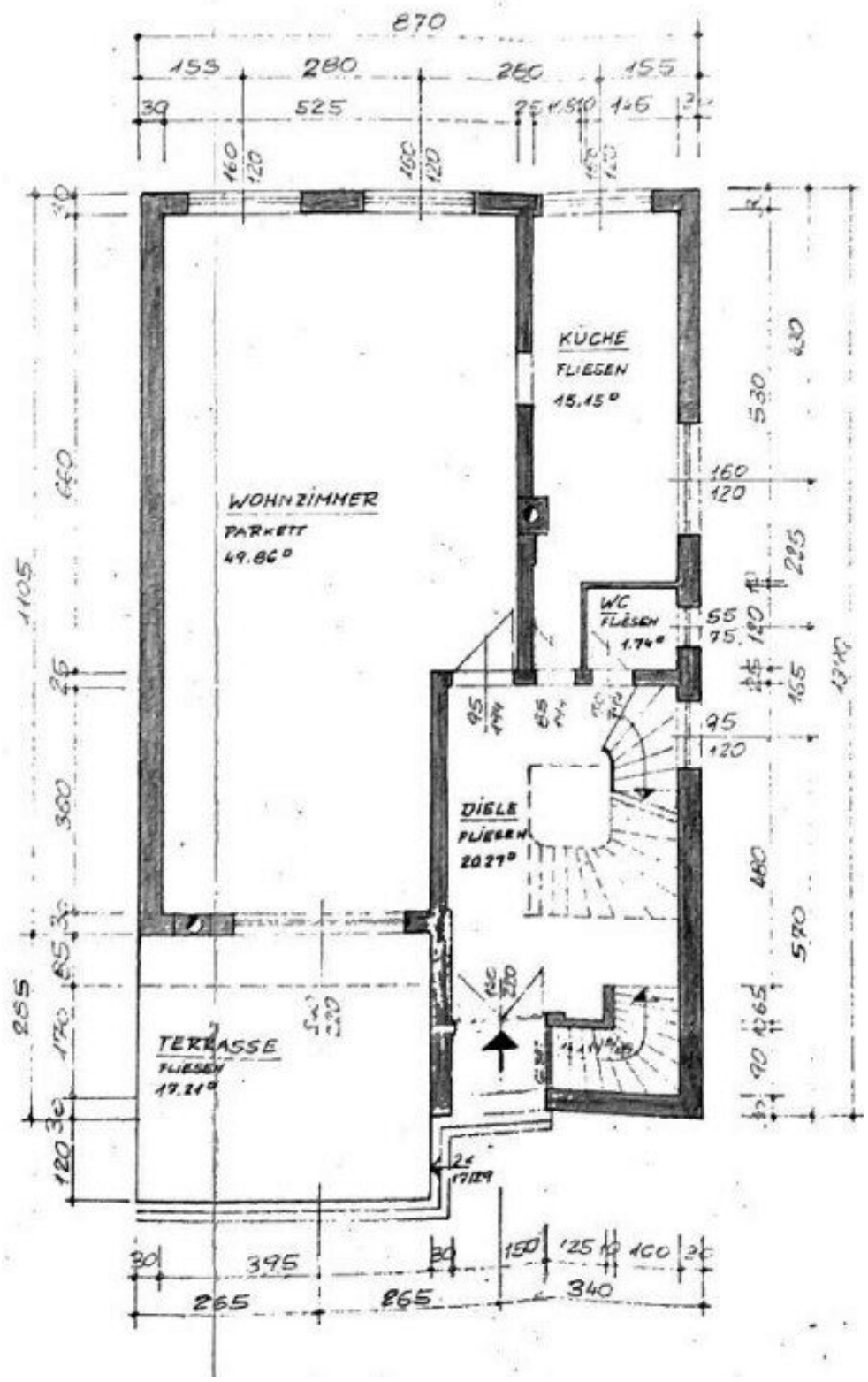






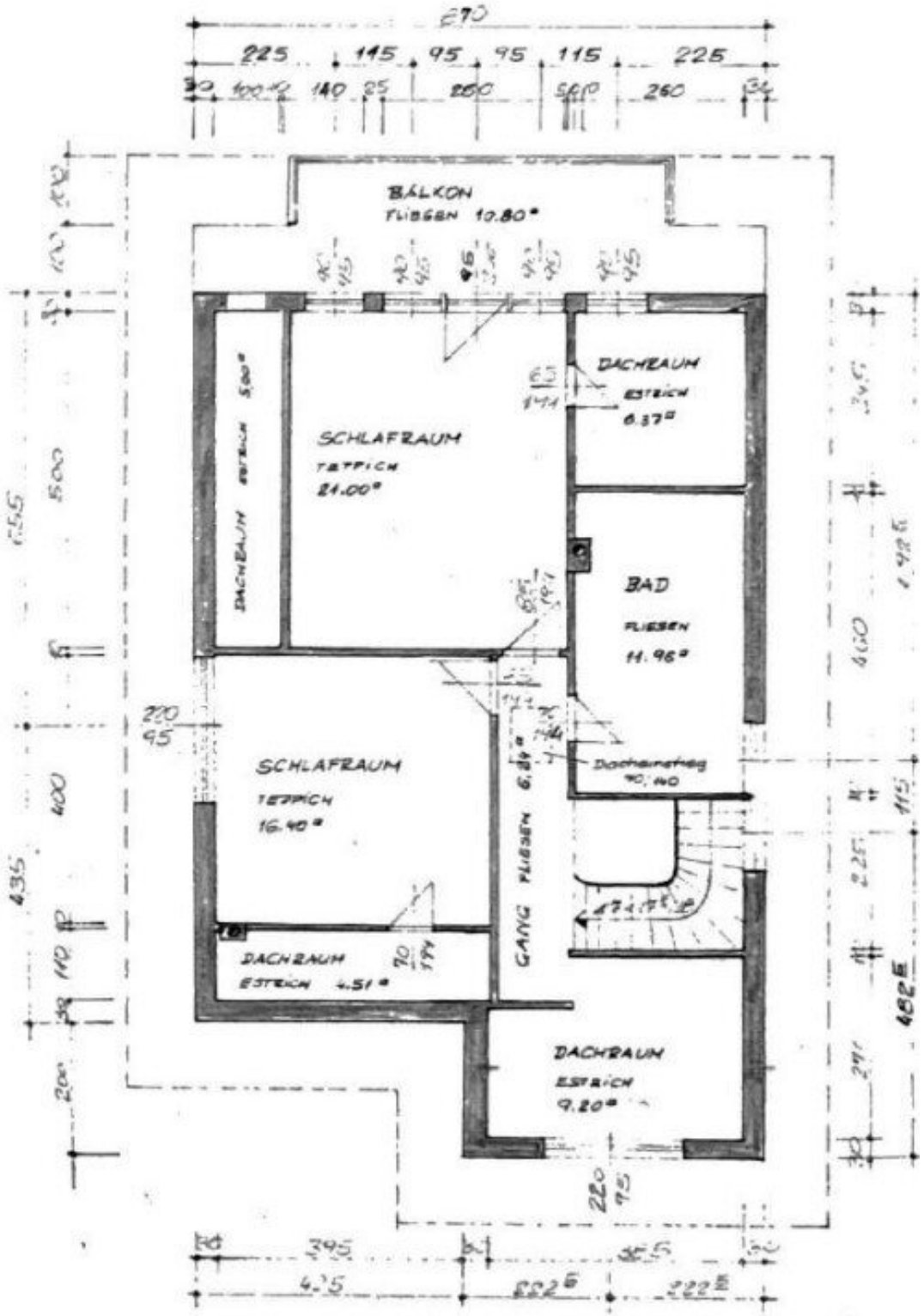
Erdgeschoß

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



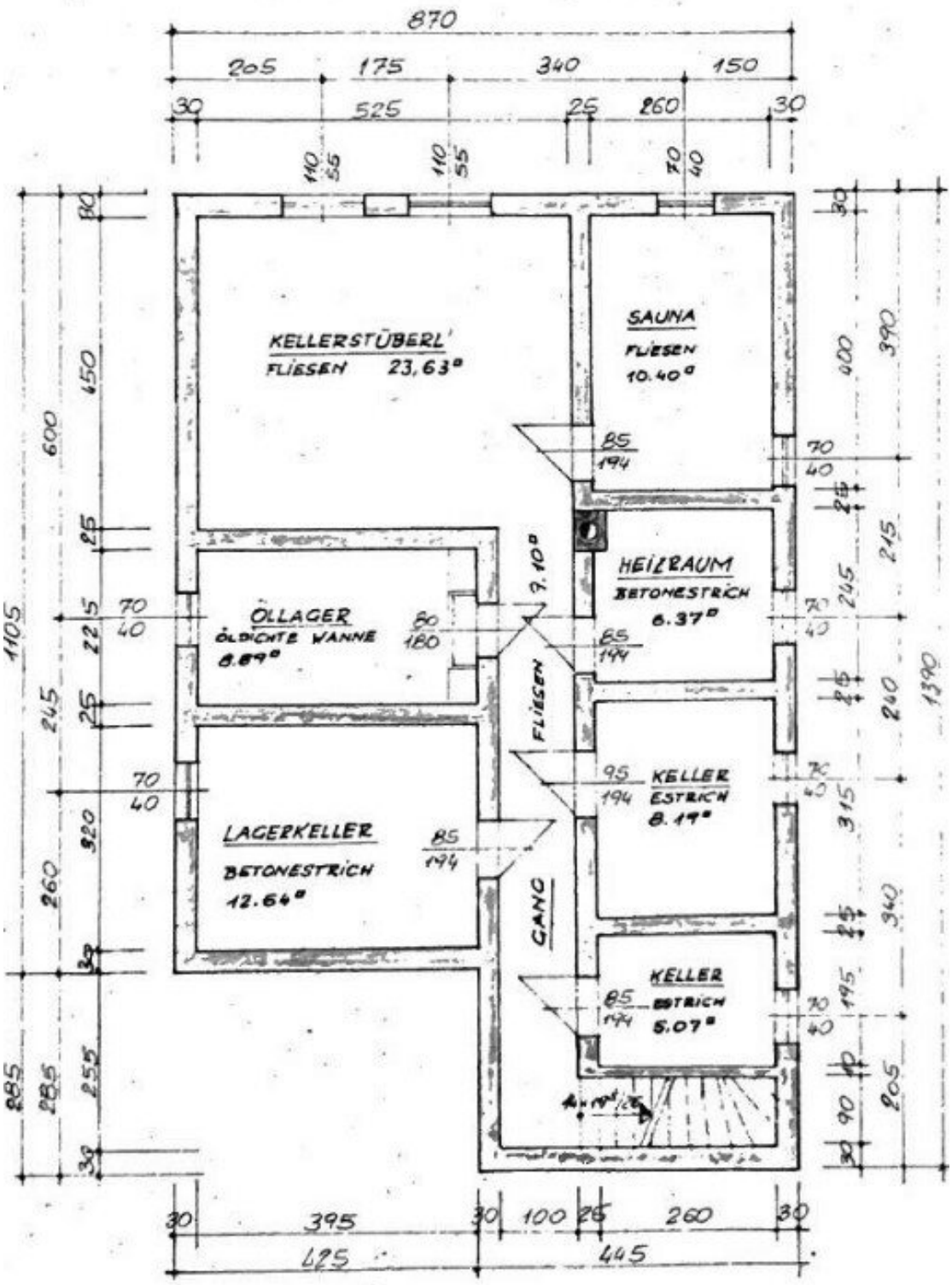
Dachgeschoß

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



Keller

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



Objektbeschreibung

TOP-LAGE! VILLA MIT POOL UND EIGENGRUND! Nähe Strandbad Alte Donau! Komfort und Naturnähe vereint + Kamin!

Tauchen Sie ein in die Faszination dieses Einfamilienhauses, welches sich auf einem großzügigen Grundstück erstreckt. Die Sandrockgasse als Adresse verspricht Ihnen eine ruhige und private Atmosphäre, fernab von der Hektik des städtischen Lebens.

Anzumerken ist, dass das Haus aktuell noch vermietet ist, wobei Sie das Haus ab 01.07..2024 bereits beziehen können!

Das Erdgeschoss der Villa erstreckt sich über großzügige ca. 104 m² und bietet Ihnen ein Wohnkonzept, das keine Wünsche offenlässt. Die lichtdurchfluteten Räume empfangen Sie mit einer warmen und einladenden Atmosphäre. Das Highlight des Erdgeschosses ist zweifellos der sonnige Wintergarten mit großzügigen ca. 17 m². Hier können Sie zu jeder Jahreszeit das Gefühl haben, mitten in der Natur zu sitzen und den Blick auf den noch zu gestalteten Eigengarten genießen.

Über eine elegante Treppe gelangen Sie in das Dachgeschoss der Villa, das weitere ca. 81 m² bietet und ein wahres Paradies für Ihre Privatsphäre darstellt. Hier finden Sie geräumige Schlafzimmer. Der angrenzende Balkon mit großzügigen ca. 10,80 m² eröffnet Ihnen atemberaubende Ausblicke über das Anwesen und die Umgebung – der ideale Ort, um den Tag mit einem Kaffee in der Hand zu begrüßen oder den Abend mit einem Glas Wein ausklingen zu lassen.

Im Untergeschoss dieser Villa befinden sich weitere großzügige ca. 82 m², die Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ob als zusätzlicher Stauraum, Fitnessraum, Hobbywerkstatt oder privates Heimkino – hier können Sie Ihren individuellen Wünschen freien Lauf lassen und Ihre Träume verwirklichen.

Das Highlight der Villa ist zweifellos der großzügige Außenpool mit einer Größe von ca. 7x3 m, der von einer Sonnenterrasse umgeben ist. Hier können Sie an warmen Sommertagen die Seele baumeln und sich von der Sonne verwöhnen lassen. Ein perfekter Ort, um sich zu entspannen und die natürliche Schönheit der Umgebung zu genießen.

FACTS:

- Kaufpreis: € 1,100.000,00

- Lage: 1210 Wien, Sandrockgasse 37
- Größe des Kellers: ca. 82 m²
- Größe des Erdgeschosses: ca. 87 m² + Wintergarten: ca. 17 m²
- Größe des Dachgeschosses: ca. 81 m²
- Balkon im Dachgeschoss: ca. 10,80 m²
- Kamin
- Swimmingpool: ca. 7 x 3 m
- Nach Übernahme können Sie Ihre persönlichen Sanierungs- und Verbesserungsmaßnahmen vornehmen.

HIGHLIGHTS:

- Exquisite Lage im 21. Bezirk nahe dem Strandbad Alte Donau
- Großzügiger sonniger Wintergarten
- Privater Swimmingpool mit 7x3m
- Geräumiges Dachgeschoss
- Vielseitiger Keller mit vielen Möglichkeiten

- Idyllischer Eigengarten, welchen Sie ganz nach Ihren Wünschen gestalten können.

Diese Highlights machen die Villa zu einem einzigartigen Juwel, das höchsten Wohnansprüchen gerecht wird. Sie bietet Ihnen ein luxuriöses Lebensgefühl in einer idyllischen Umgebung, in der Sie den Alltag hinter sich lassen und das Leben in vollen Zügen genießen können.

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg, inklusive Klärung von Sonderwünschen sowie Vertragsunterzeichnung bis zur Objektübergabe.

Gerne unterstützen wir Sie bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns.

Hier erwartet Sie Ihr neues Traumhaus, welches ganz nach Ihren Wünsche neu gestaltet werden kann und somit keine Wünsche offen lässt!

www.schantl-ith.at

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <750m
Apotheke <1.250m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <750m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung
Supermarkt <750m
Bäckerei <1.250m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.250m
Bank <1.250m
Post <750m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap