Elegante 9-Zimmer Villa mit Pool in erhabener Lage Grinzings

Objektnummer: 4273

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2005
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	540,30 m²
Nutzfläche:	728,00 m²
Zimmer:	9
Bäder:	2
WC:	5
Terrassen:	2
Garten:	1.179,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 103,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,54
Kaufpreis:	9.300.000,00 €
Betriebskosten:	1.113,85 €
USt.:	111,39 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Marie-Louise Eisenburger

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

PAGO
DISKONT

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

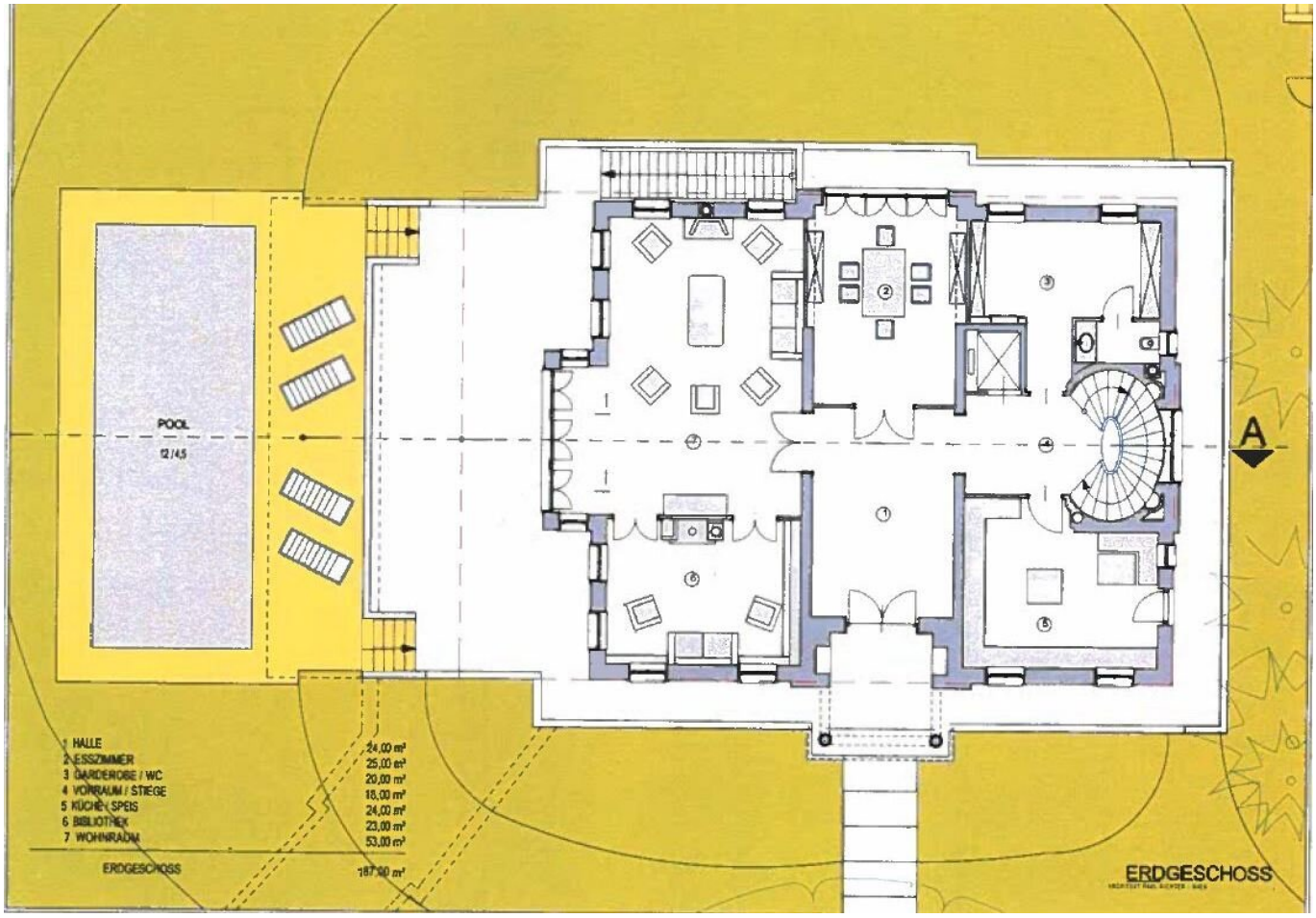
LIFESTYLE
PROPERTIES

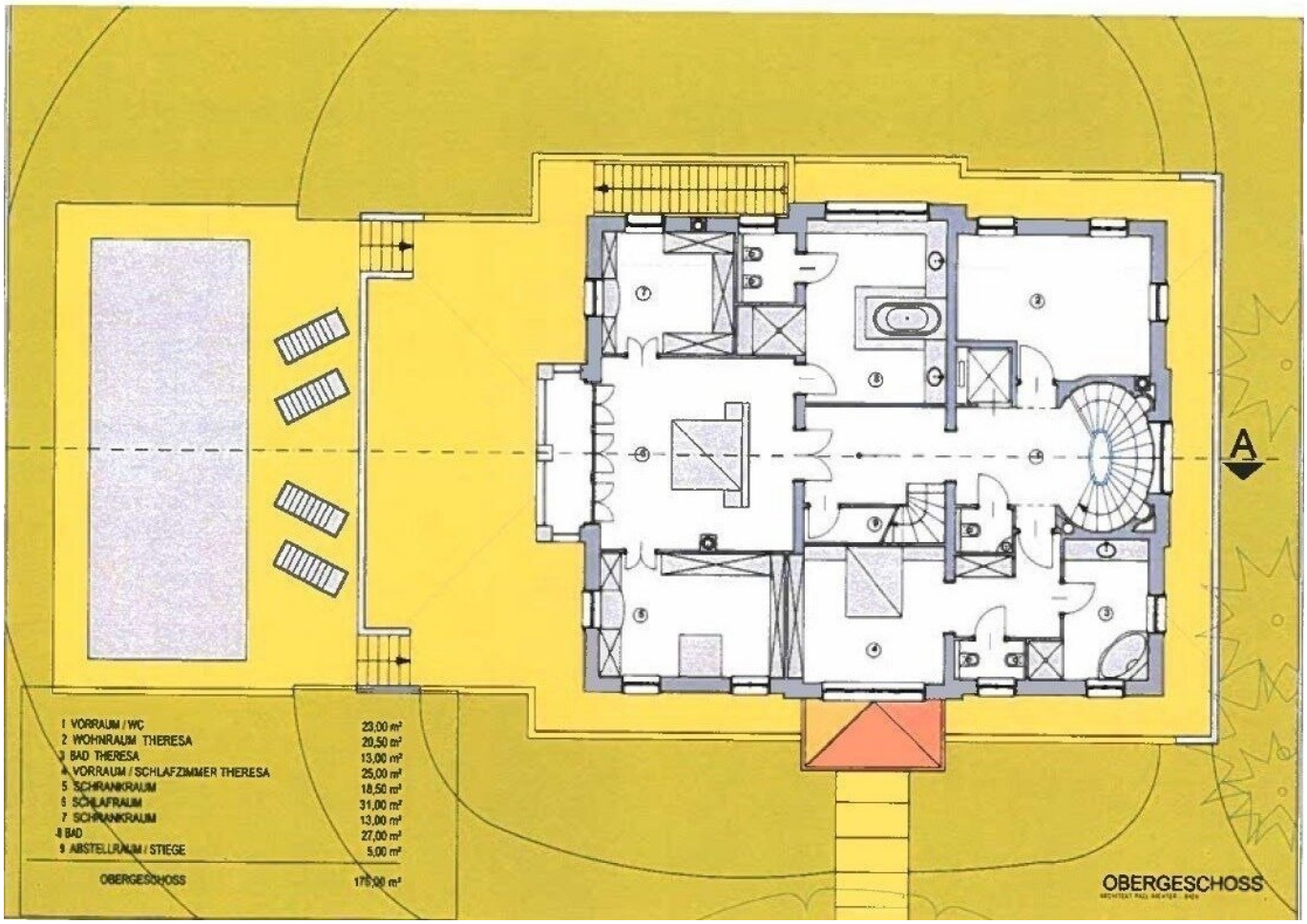
LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

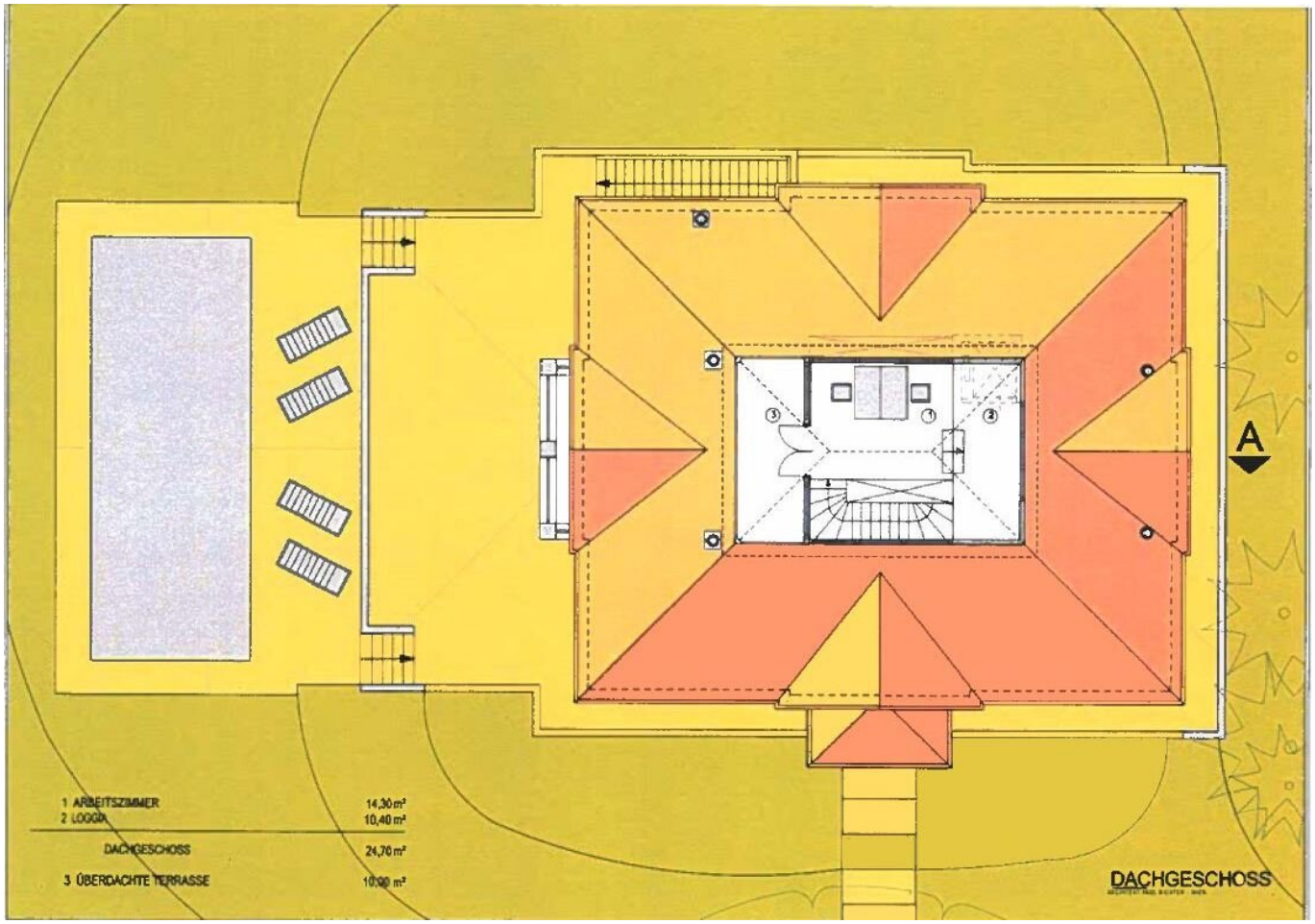
LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

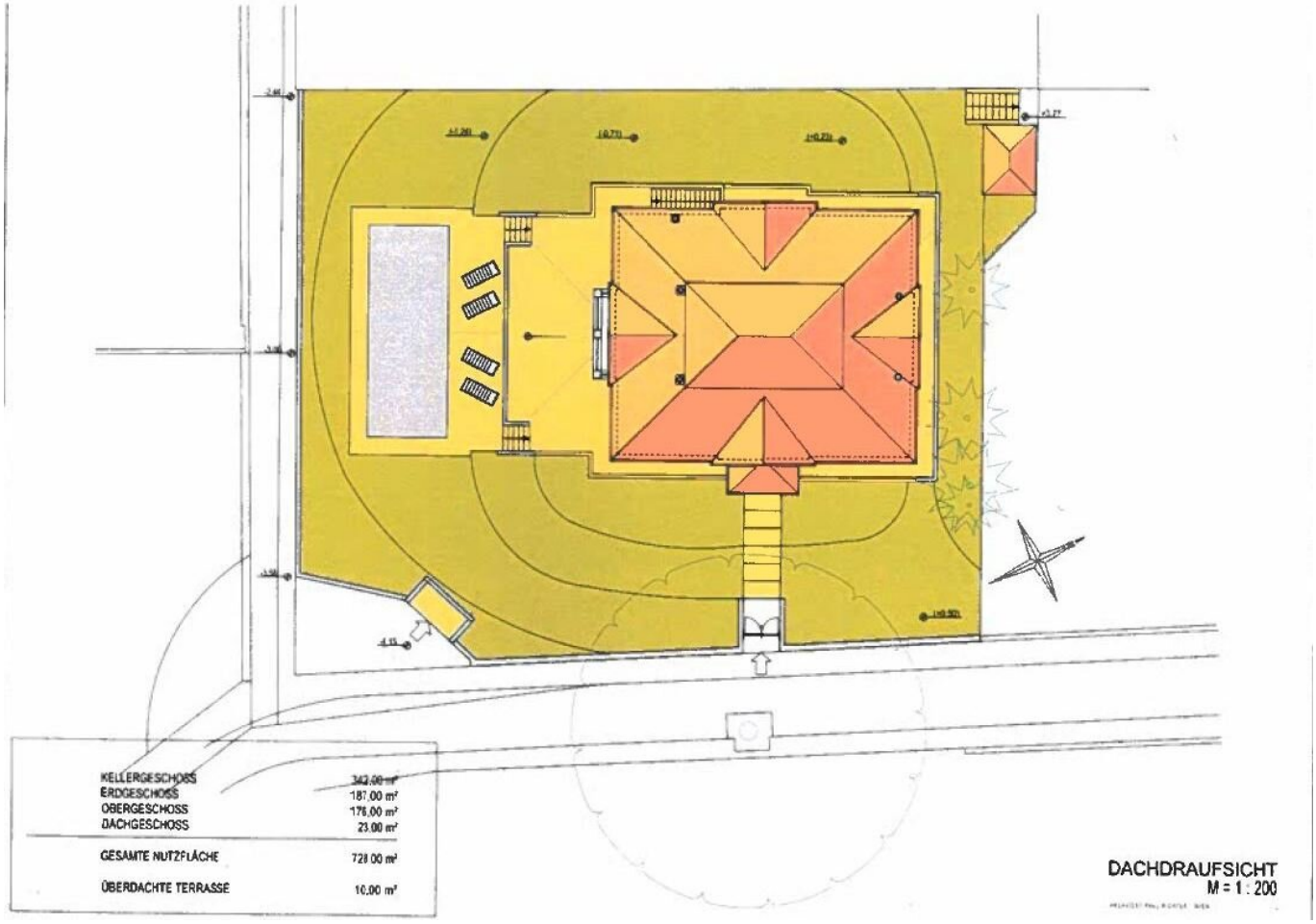

POOL
12/4,5
A
1 HALLE 24,00 m²
2 ESSZIMMER 25,00 m²
3 GARDEROBE / WC 20,00 m²
4 VORRAUM / STIEGE 18,00 m²
5 KÜCHE / SPEIS 24,00 m²
6 BIBLIOTHEK 23,00 m²
7 WOHNRAUM 53,00 m²
ERDGESCHOSS 187,00 m²
ERDGESCHOSS



1	VORRAUM / WC	23,00 m²
2	WOHNRAUM THERESA	20,50 m²
3	BAD THERESA	13,00 m²
4	VORRAUM / SCHLAFZIMMER THERESA	25,00 m²
5	SCHRANKRAUM	18,50 m²
6	SCHLAFRAUM	31,00 m²
7	SCHRANKRAUM	13,00 m²
8	BAD	27,00 m²
9	ABSTELLRAUM / STIEGE	5,00 m²
	OBERGESCHOSS	175,00 m²

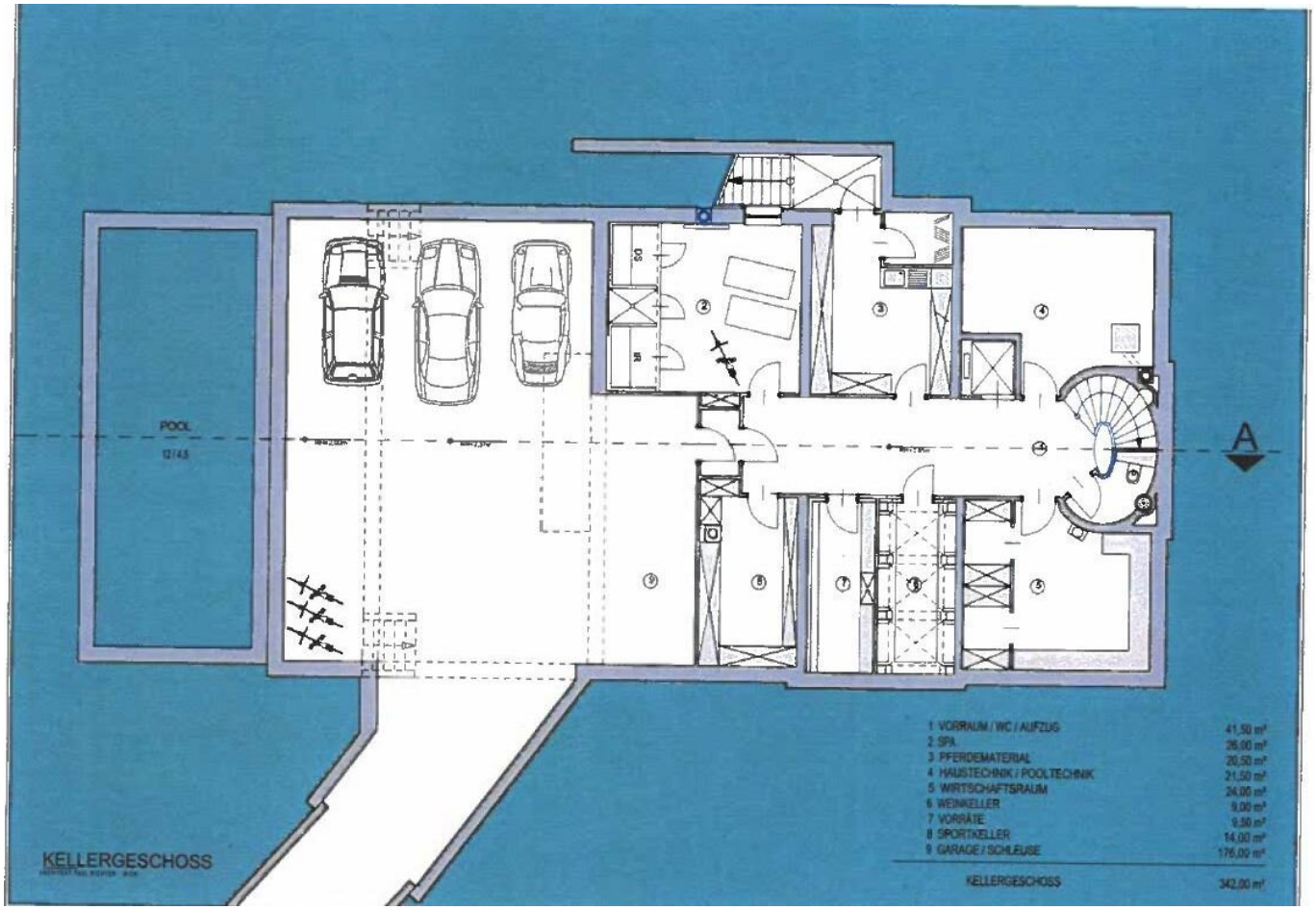


1 ARBEITSZIMMER	14,30 m²
2 LOGGIA	10,40 m²
DACHGESCHOSS	24,70 m²
3 ÜBERDACHTE TERRASSE	10,00 m²

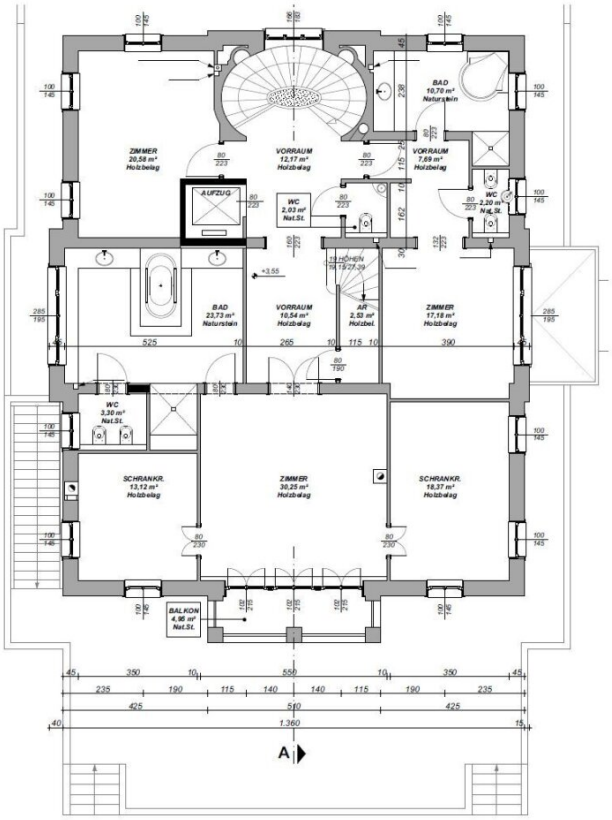


KELLERGESCHOSS	342.00 m²
ERDGESCHOSS	187.00 m²
OBERGESCHOSS	176.00 m²
DACHGESCHOSS	23.00 m²
GESAMTE NUTZFLÄCHE	728.00 m²
ÜBERDACHTE TERRASSE	10.00 m²

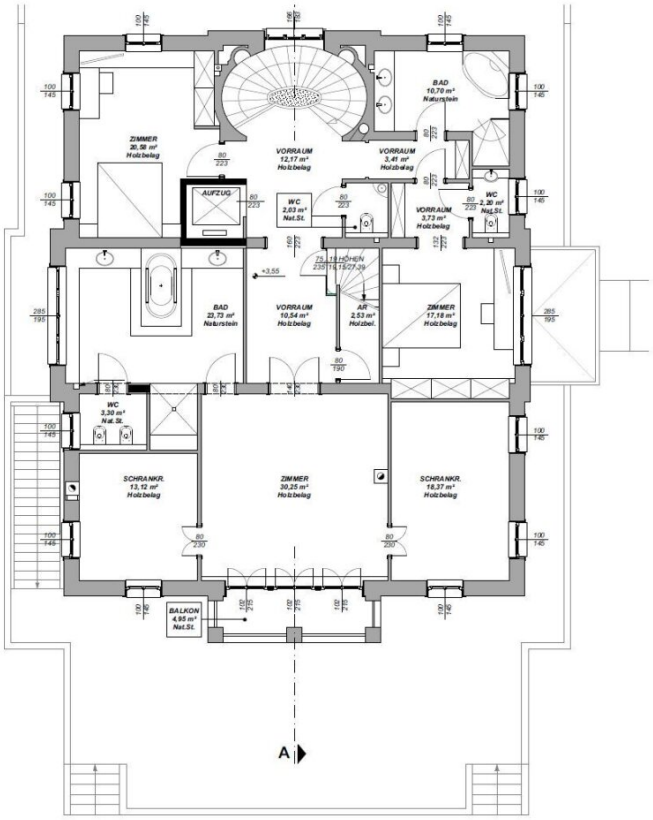
DACHDRAUFSICHT
M = 1 : 200



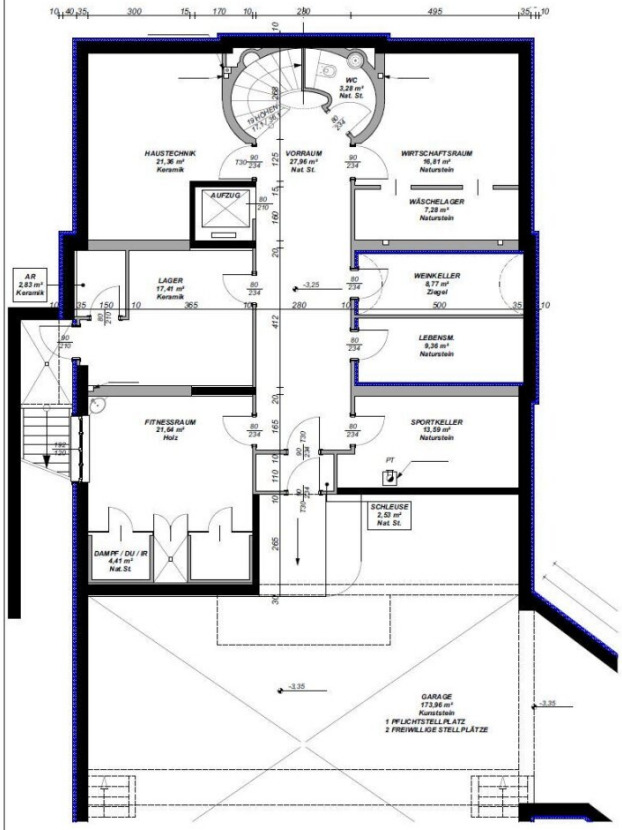
1 VORRAUM / WC / AUFZUG	41,50 m²
2 SPA	26,00 m²
3 PFERDEMATERIAL	20,50 m²
4 HAUSTECHNIK / POOLTECHNIK	21,50 m²
5 WIRTSCHAFTSRAUM	24,00 m²
6 WEINKELLER	9,00 m²
7 VORRÄTE	9,50 m²
8 SPORTKELLER	14,00 m²
9 GARAGE / SCHLEUSE	176,00 m²
KELLERGESCHOSS	342,00 m²



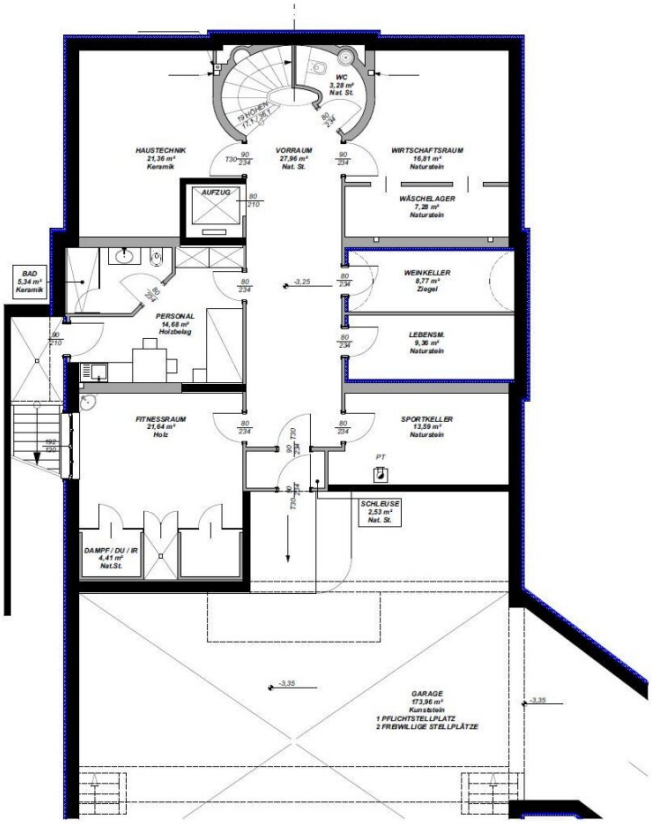
BESTAND



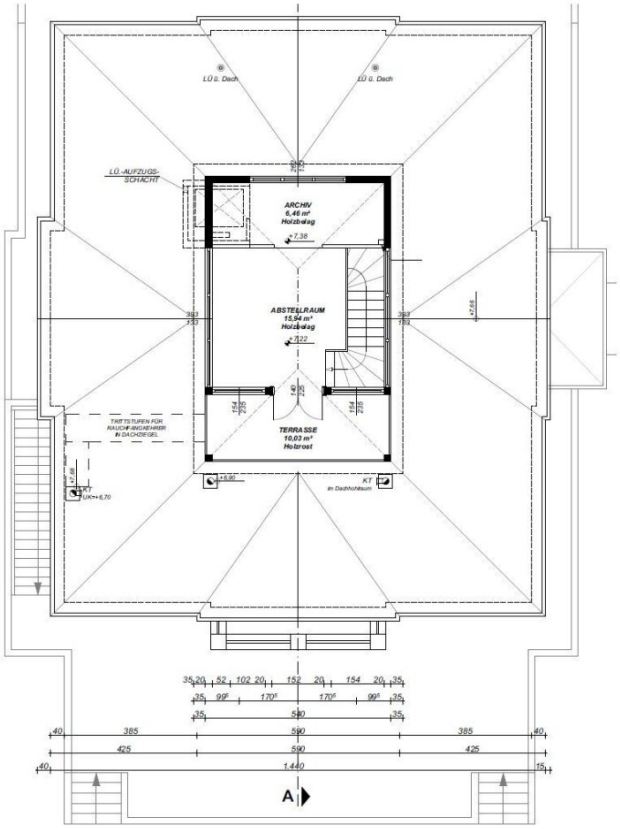
ENTWURF - VARIANTE 2



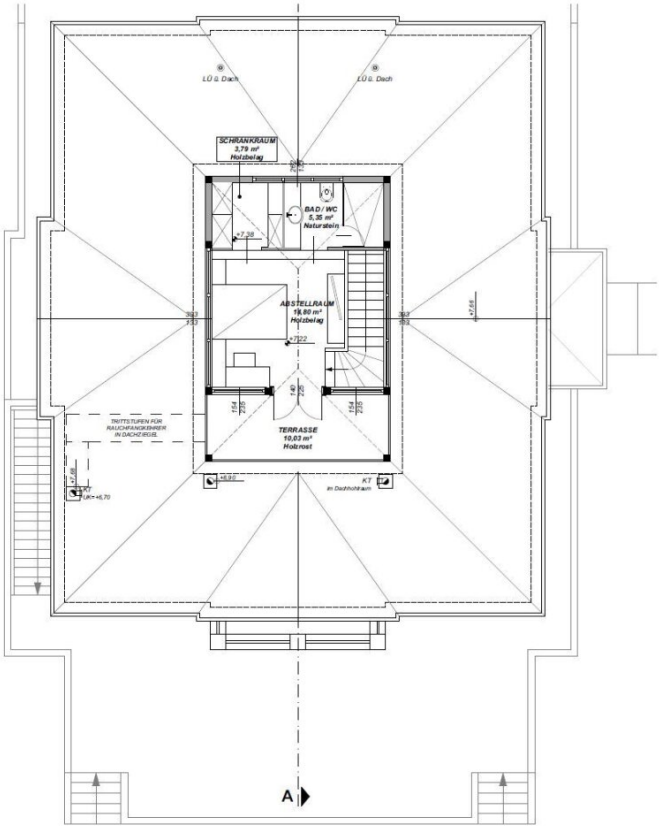
BESTAND



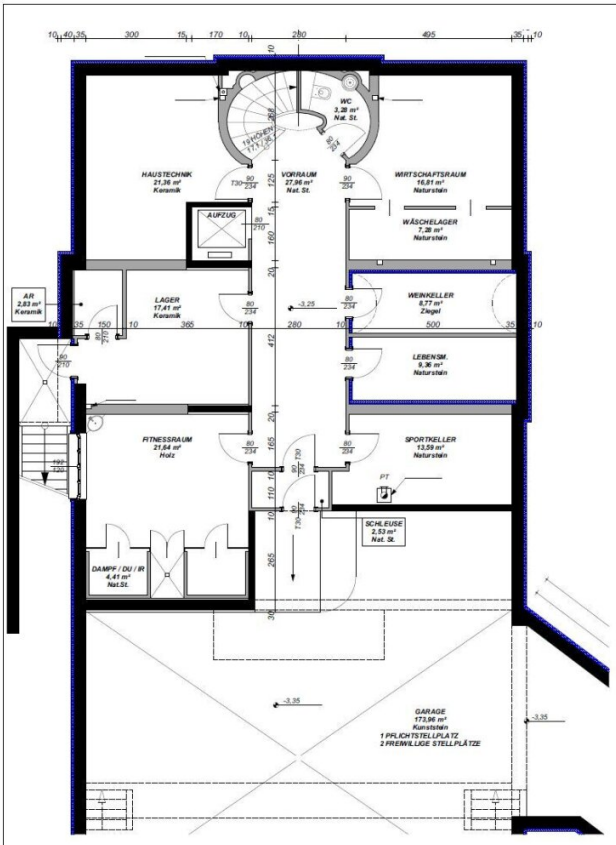
ENTWURF



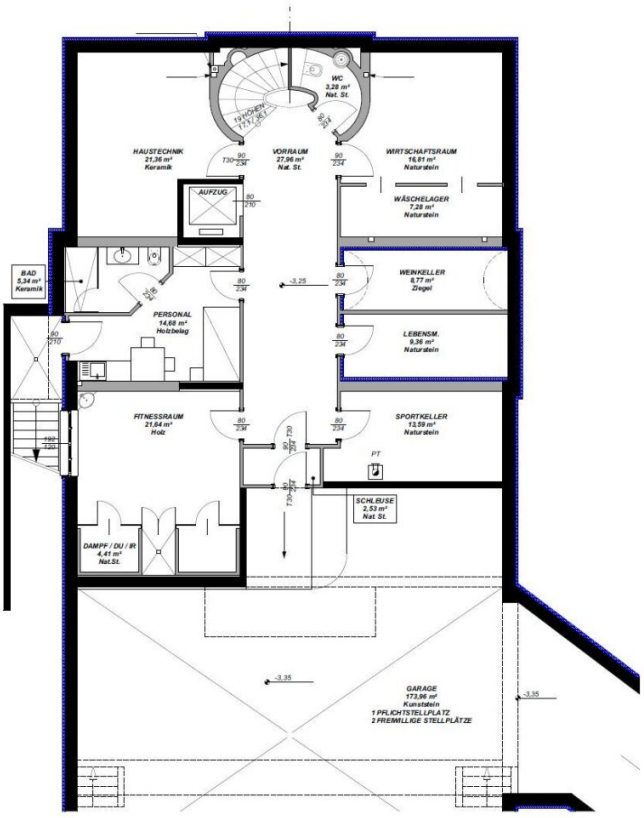
BESTAND



ENTWURF - VARIANTE 3



BESTAND



ENTWURF

Objektbeschreibung

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!

Zum Verkauf gelangt eine vornehme 3-stöckige Villa in ausgezeichneter Grün-Ruhelage von Grinzing.

Die Villa hat eine Gesamt-Nutzfläche von ca. 728 m² sowie ein dazugehöriges Grundstück von ca. 1.480 m² auf welchen der Swimmingpool steht.

Die Wohnebenen dieser außergewöhnlichen Villa sind durch einen hausinternen Aufzug miteinander verbunden. Im Erdgeschoss betreten Sie das repräsentative Entrée, in dem sich bereits der elegante Einrichtungsstil des Hauses wiederspiegelt. Gegenüber befindet sich das ca. 25 m² große Esszimmer, welches in warmen, harmonisch abgestimmten Farben eingerichtet wurde und durch die deckenhohen Flügeltüren aus Glas einen Blick in den angrenzenden Garten gewährt. Auf dieser Ebene rechter Hand finden Sie ebenso eine großzügige Garderobe mit Gäste-Toilette sowie die voll ausgestattete Küche mit Kochinsel. Von dieser gelangen Sie auf eine ausgedehnte hintere Terrasse, welche zum Speisen und Verweilen im Freien einlädt. Linkerhand gelangt man zum gemütlichen Salon mit offenem Kamin. Dieser Wohnraum mit einer Größe von insgesamt ca. 53 m² ist wiederrum durch eine fast nahtlose Fensterfront vom Tageslicht hell durchflutet. Die angrenzende Bibliothek strahlt durch die Zirbelholz Vertäfelung besondere Wärme aus. Eine Terrasse mit Blick ins Grüne und auf den Swimmingpool erstreckt sich hier über die gesamte Länge.

Im Obergeschoss, welches Sie über die edle Treppe erreichen, finden Sie zum einem den Masterbedroom mit Balkon, zwei Schrankräumen und einem wunderschönen und großen en-suite Badezimmer. Ein zweites Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer, separaten WC und Eingangsbereich wurde liebevoll "Theresa" genannt. Der Vorraum auf diesem Stockwerk besitzt noch eine zusätzliche Toilette. Ein drittes Schlafzimmer befindet sich rechts von der Treppe. Durch einen geringfügigen Umbau (im Kaufpreis inkludiert) kann das Badezimmer der Suite "Theresa" als Gemeinschaftsbereich für beide Schlafzimmer genutzt werden.

Über eine Treppe gelangen Sie auf die Ebene des Dachgeschosses in ein rundum verglastes Zimmer mit einer Größe von ca. 14,30 m², welches sich hervorragend als Arbeitszimmer oder

auch als Atelier eignet. Eine überdachte Loggia mit einem traumhaften Blick über die Dächer Grinzings schließt dieses Geschoss ab. Durch einen geringfügigen Umbau (im Kaufpreis inkludiert) kann man ein weiteres Schlafzimmer mit Badezimmer und Schrankraum aus dem wunderschönen Dachgeschoss machen.

Im Untergeschoss erwarten Sie ein Fitnessraum sowie ein Spabereich mit Sauna und Dampfbad. Der große, originelle Weinkeller mit Gewölbe lässt das Herz jedes Weinliebhabers höherschlagen. Hier befinden sich auch noch eine Speis mit bester Lagertemperatur, ein Wirtschaftsraum und der Technikraum für Heizung und Swimmingpool. Der Lagerraum mit Ausgang, kann um ein Badezimmer erweitert werden und so als Personalzimmer genutzt werden (Umbau ist im Kaufpreis inkludiert). Eine Garage, welche Platz für bis zu 5 Autos und sämtliche Sportgeräte bietet, rundet dieses luxuriöse Anwesen ab.

Im gepflegten Garten, gleich im Anschluss zum Haus und uneinsichtig, befindet sich der beheizte Pool mit einer Größe von 12,5 x 4,5 Metern. Von der Küche gelangen Sie über eine Terrasse zur Orangerie.

Mit dem Auto ist die Innenstadt in ca. 20 Minuten erreichbar und mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in der doppelten Zeit. Eine exzellente Nahversorgung ist durch Spar Gourmet, Billa und Bäckerei sowie ausgezeichnete Lokale gegeben. Am nahegelegenen Grinzinger Platzl gibt es die Möglichkeit zu bummeln.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Frau Marie-Louise Eisenburger

national - Tel: 0676 605 9800

international - Tel: +43 676 605 9800

e-mail: eisenburger@lifestyle-properties.at

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 <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

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

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

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap