

TOP LAGE IN GRINZING – VILLA MIT AUSBAUPOTENZIAL



Objektnummer: 7320/162

Eine Immobilie von WISION HOME GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1974
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	380,00 m ²
Garten:	897,00 m ²
Keller:	179,11 m ²
Kaufpreis:	3.470.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Boris Bueer

WISION HOME GmbH
Graben 12/1-3
1010 Wien

T +43 69919473730

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













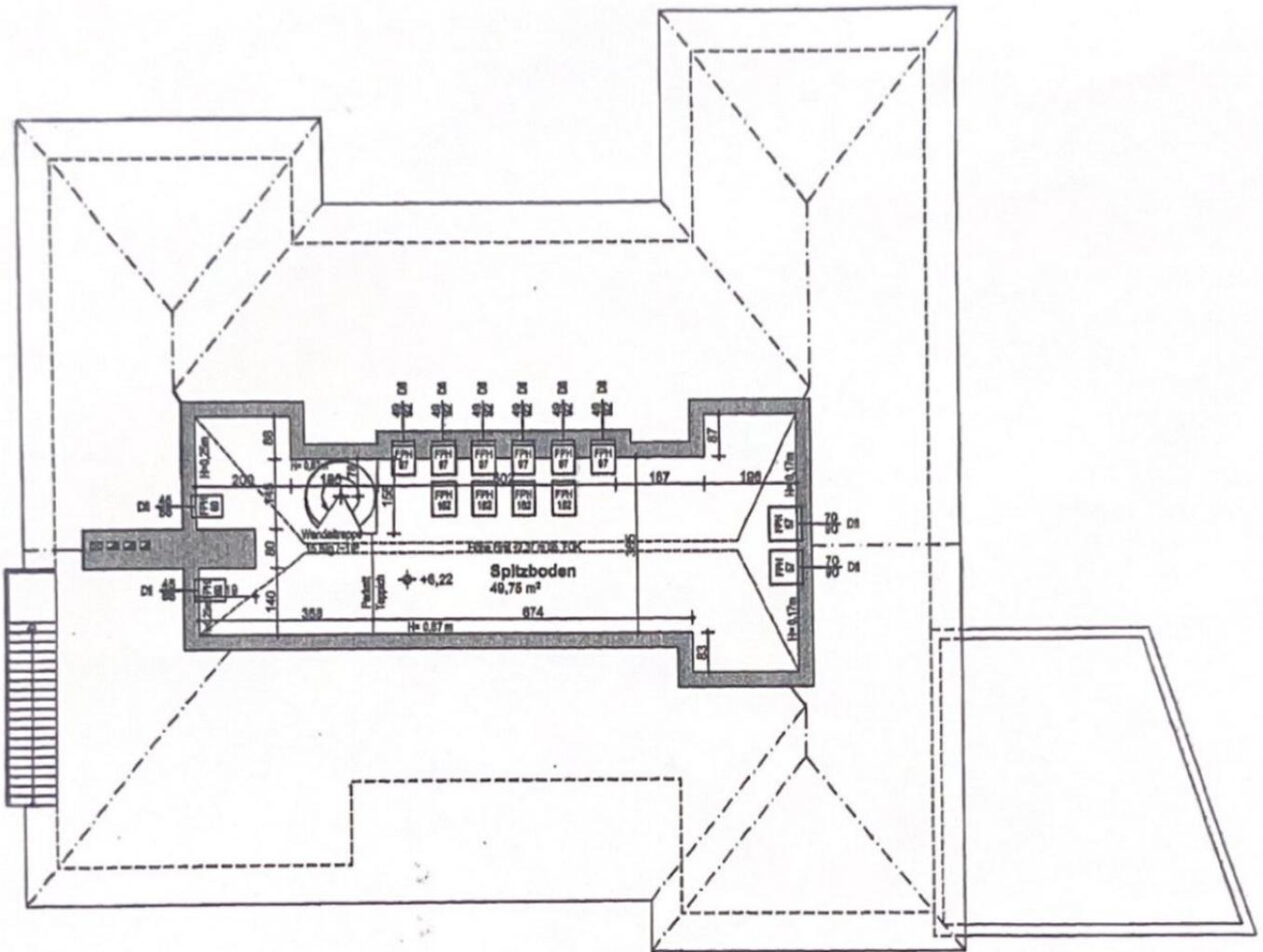


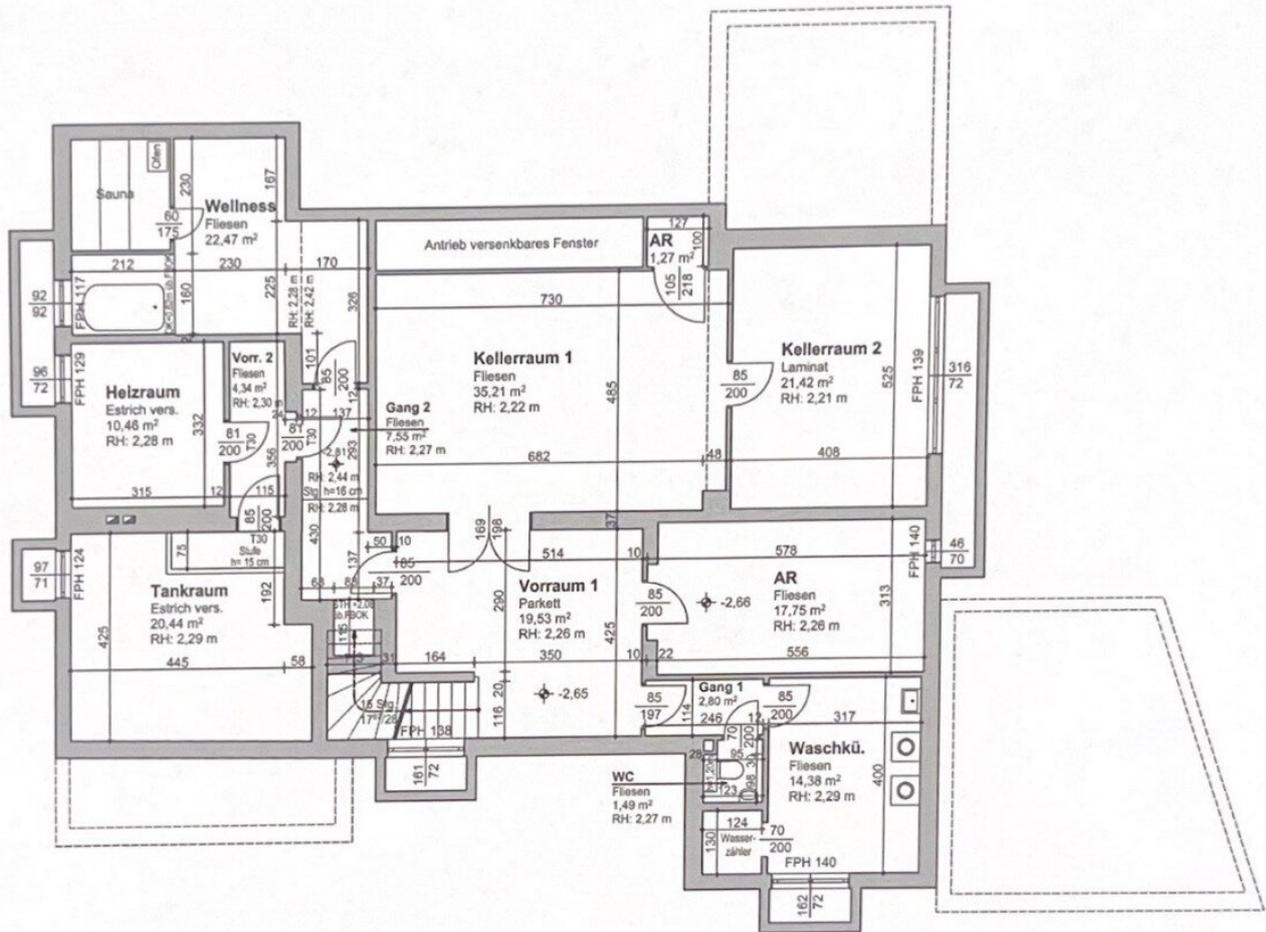












Objektbeschreibung

Eckdaten / Aufstellung:

Wohnfläche : EG/ 1 OG / DG : ca. 380 m²

Keller: ca. 179,11 m²

Doppelgarage: ca. 30,13 m²

Beschreibung:

Das Gebäude im Jahre 1974 mit einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss, einem Dachgeschoss und einem Wohnkeller errichtet.

Das **Erdgeschoss** besteht aus einem Wohnraum mit versenkbarer Glastüre (elektrisch betrieben) durch welche man ebenso zur westseitigen Terrasse und zum Garten gelangt , aus einer Bibliothek mit offenem Kamin, Niveauunterschied zum Wohnraum eine Stufe, einem Esszimmer, Wintergarten, einer Eingangshalle, Gäste-WC, Küche, Gang, 2 weiteren Vorräumen und einer Garderobe und einem Büro.

1. Obergeschoss besteht aus einer Wohnküche, einem Wohnraum, 2 Schlafzimmer, Schrankraum, 2 Bädern, Vorraum und einem Abstellraum.

Über eine Wendeltreppe von der Wohnküche ist das ausgebaute **Dachgeschoss** zu erreichen mit Dachflächenfenster (ein Raum).

Im **Wohnkeller** befindet sich: Vorraum, Abstellraum, Waschküche, ein WC, 2 weitere Räume, Sauna mit Badegelegenheit, einem Heizraum, einem Tankraum und einem Gang.

Doppelgarage für 2 PKW, an der Ostseite an das Haus angebaut, ohne direkten Zugang zum Gebäude. Auf dem Vorplatz ist ebenso Platz für 2 Autos!

Ausstattung:

Bauweise: Massivbauweise

Dach: Walmdach (Garage: Flachdach)

Fassade: glatt, verputzt

Fenster/Fenstertüren: Holz, teilweise mit Holzläden, Kunststoff. Im Wohnraum - versenkbare Glasöffnung. Elektrische Außenjalousien sind bei den Fenstern im OG, sowie bei der

versenkbaren Glastüre im WZ vorhanden.

Innentüren: Holztüren mit Holzzargen, teilweise mit Glasfüllungen

Küche/Erdgeschoss: Decke: Holzvertäfelung

Sanitärräume: verflies

Wände: gemalen, teilweise Tapete

Bodenbelag: Stein, Parkett; Fliesen, Teppich, PVC

Heizung: Ölzentralheizung mit Warmwasseraufbereitung und Fußbodenheizung teilweise mit Radiatoren

Kellertreppe: Massivtreppe, verflies

Keller: Hobby-/Partyräume: Wände und Decken mit Holzverkleidung. Oberlichter aus Metall

Garage: Estrichboden

Außentreppe: Metallkonstruktion

Gartenterrassen: Plattenbelag

Gegensprechanlage

Alarmanlage

Erhaltungszustand:

Gebäudebestand befindet sich in einem dem Alter entsprechenden Bauzustand. Um auf einen zeitgemäßen Zustand zu kommen, besteht Modernisierungsbedarf.

Kosten:

KP : EUR 3.470.000,--

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Kontakt:

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Buer unter boris.bueer@wisionhome.at oder unter [0699 194 737 30](tel:069919473730)

Weitere Objekte finden Sie unter: www.wisionhome.at

You can add us on Facebook and Instagram! Thank you !

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap