# Wohnen in Grinzinger Bestlage - Haus mit viel Erweiterungspotenzial



Objektnummer: 4561

Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:
Land:
PLZ/Ort:
Baujahr:
Zustand:
Alter:
Wohnfläche:

Nutzfläche: 242,00 m²
Zimmer: 4
Bäder: 1
WC: 2
Balkone: 2
Stellplätze: 2

 Garten:
 768,00 m²

 Keller:
 57,62 m²

 Kaufpreis:
 3.400.000,00 €

Haus - Villa

Österreich 1190 Wien

1950

Gepflegt

Neubau

165,00 m<sup>2</sup>

Provisionsangabe:

122.400,00 € inkl. 20% USt.

## **Ihr Ansprechpartner**



Bernadette Baranits-Ruff, BSc, MSc

Kokron Immobilien e.U. Tuchlauben 7a 1010 Wien





















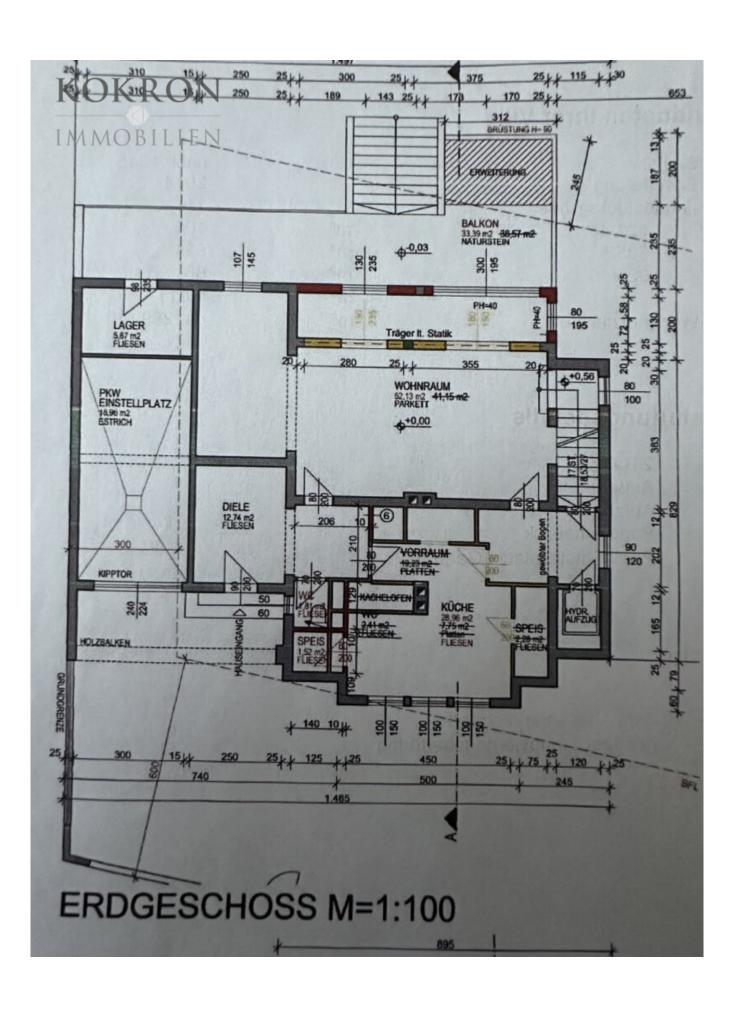


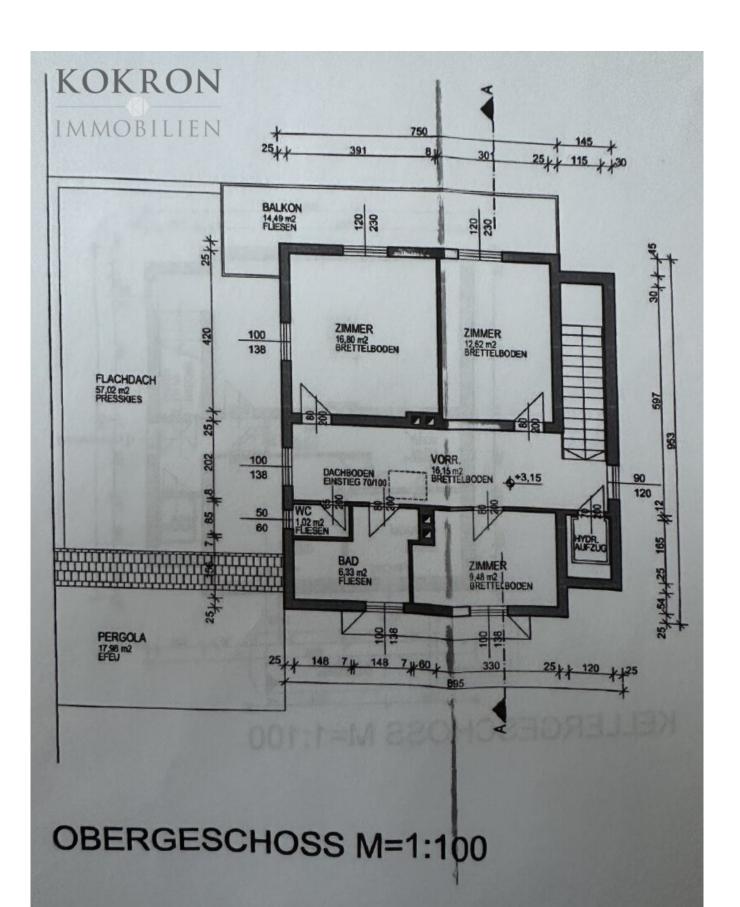




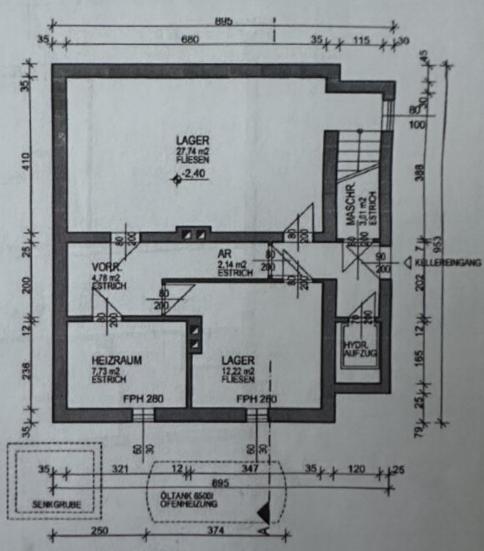












KELLERGESCHOSS M=1:100



## **Objektbeschreibung**

Zum Verkauf gelangt diese charmante Villa mit beeindruckendem Erweiterungspotential in einer der exklusivsten Lagen von Wien, dem malerischen Grinzing. Diese Immobilie vereint stilvolles Wohnen mit einem großzügigen Außenbereich und bietet eine einmalige Gelegenheit zur Verwirklichung Ihrer Wohnträume.

Die Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss erstreckt sich auf ca. 160 m² und die Raumaufteilung gliedert sich wie folgt:

### Erdgeschoss (ca. 97 m<sup>2</sup>):

- Großzügiger Eingangsbereich
- Offener Wohnbereich mit Kamin und direktem Zugang zum Balkon und zum Garten
- · Küche mit Kachelofen
- Speis
- Toilette mit Handwaschbecken

### Obergeschoss (ca. 63 m²):

Über den Stiegenaufgang im Wohnzimmer ist das Obergeschoss erreichbar:

- zwei Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
- ein Gästezimmer
- Badezimmer mit Badewanne, Bidet und Handwaschbecken
- Toilette mit Handwaschbecken

### Kellergeschoss (ca. 60 m<sup>2</sup>):

- zwei große Lagerräume
- ein Heizraum

Direkt neben dem Wohnhaus befindet sich eine Garage. Der weitläufige Garten bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Entspannung Freizeitgestaltung. Der große Pool ist perfekt für warme Sommertage.

Die Villa bietet Ihnen die einzigartige Möglichkeit, die bestehende Wohnfläche durch einen Anbau oder eine Aufstockung zu erweitern. Hier können Sie Ihre individuellen Wohnträume verwirklichen und zusätzlichen Raum für Ihre Bedürfnisse schaffen.

Bauklasse I 6,5 m (siehe Flächenwidmungsplan)

### Besichtigungen:

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers.

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.

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 <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 <1.500m Bank <500m Post <500m Polizei <2.000m

#### Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap