

**# SQ - VILLA IN TOP LAGE MIT SWIMMINGPOOL UND
TIEFGARAGE - TOP LAGE & EIN UNBEBAUTES
GRUNDSTÜCK MIT ca. 751 m² GRUNDFLÄCHE**



Objektnummer: 20410

Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Baujahr:	2001
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	283,00 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	514,00 m²
Kaufpreis:	3.890.000,00 €
Kaufpreis / m²:	13.745,58 €

Ihr Ansprechpartner



B.A Arkadi Moullaev

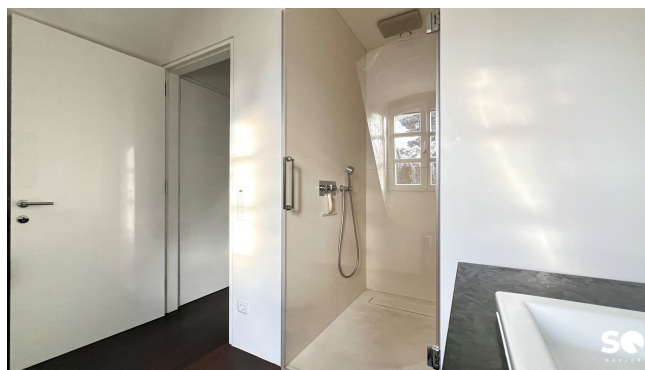
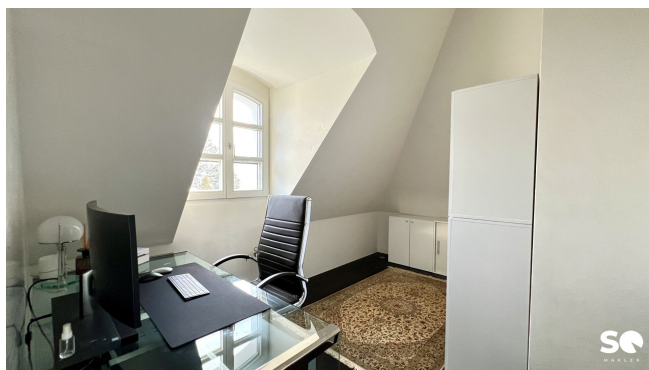
STADTQUARTIER Home GmbH
Hohenstaufengasse 8/3/6
1010 Wien

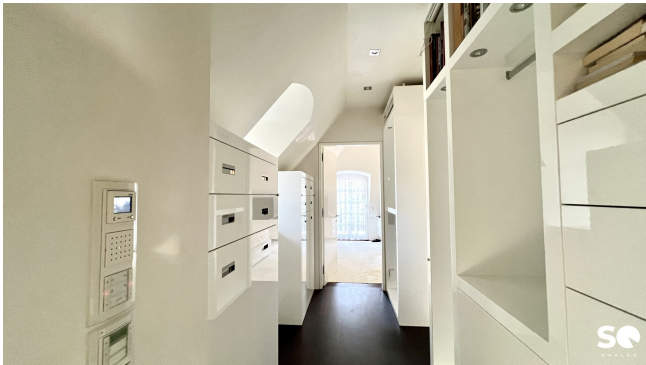
T 0676844299202
H 0676844299202

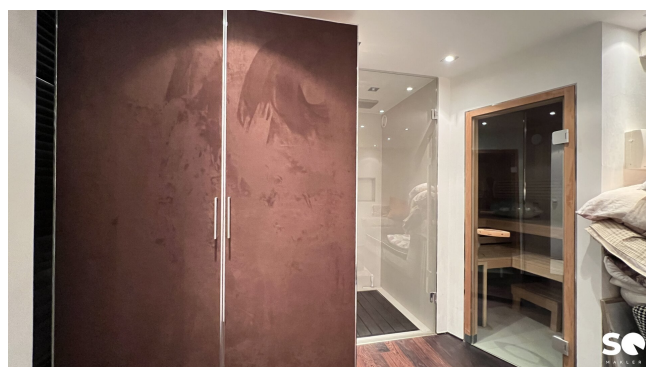
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





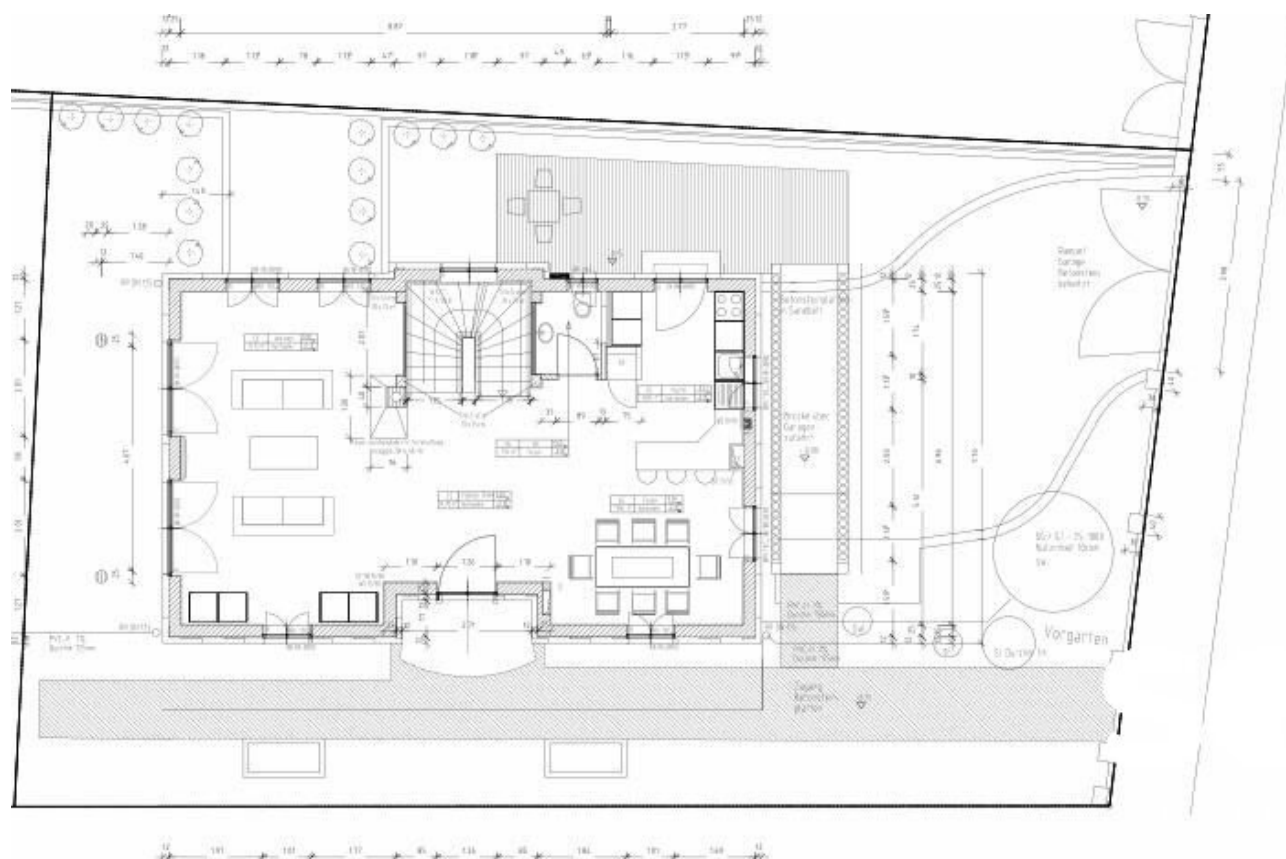


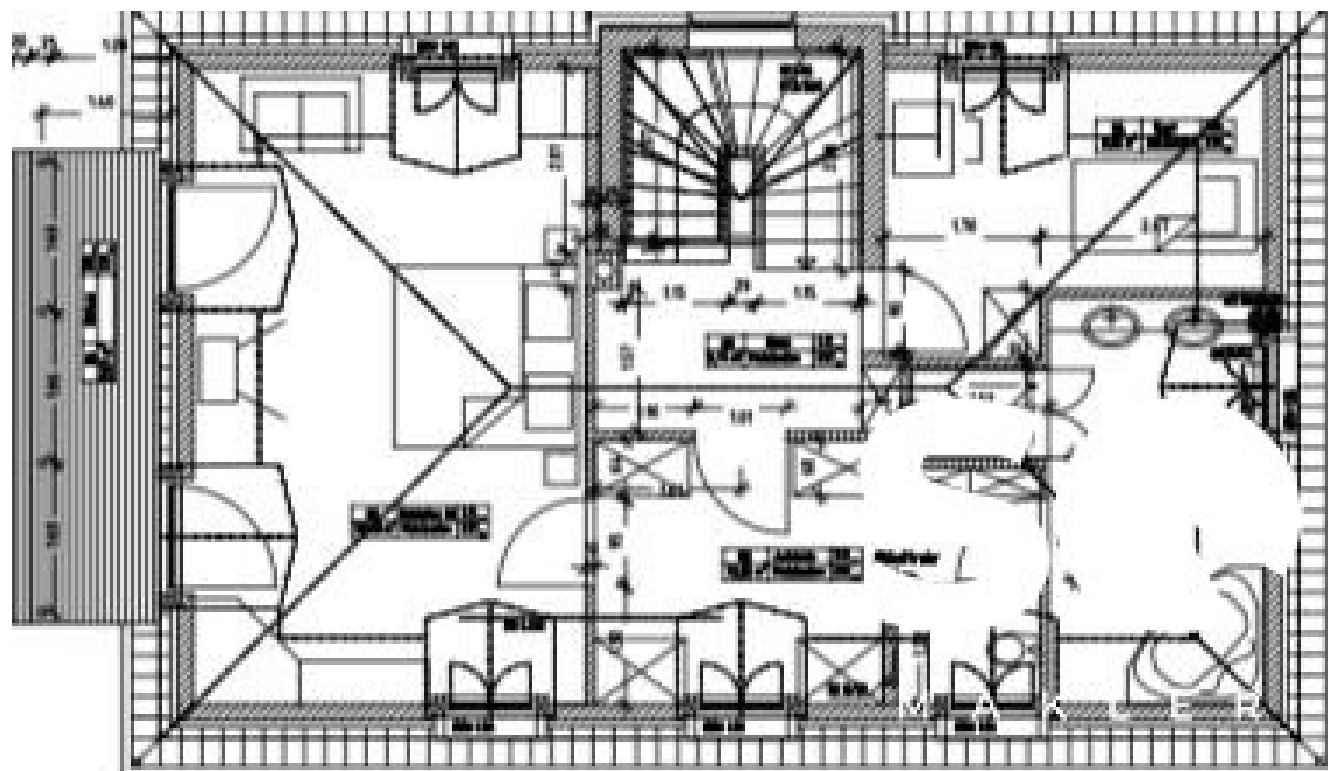


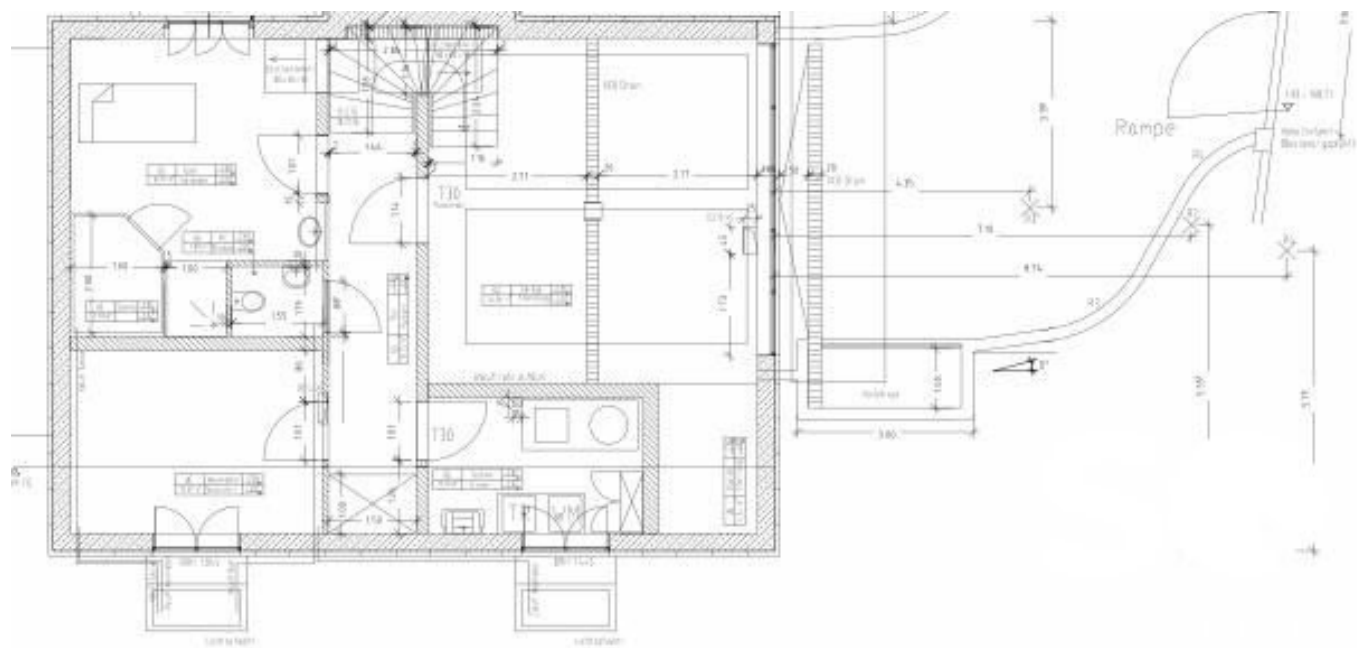












Objektbeschreibung

Allgemeine Informationen

- **Objektart:** Einfamilienhaus + unbebautes Grundstück
- **Grundstücksfläche der Villa:** 634,00 m² (laut Grundbuch)
- **Grundstücksfläche der unbebauten Fläche:** ca. 751,00 m² (lt. Grundbuch) W
Bauklasse I 4,5m ogk
- **Nutzfläche:** 283,87 m² der Villa
- **Baujahr:** 2001
- **Bauweise:** Massivbauweise
- **Dach:** Walmdach, ziegelgedeckt mit Gauben
- **Fassade:** Glatte Thermofassade
- **Heizung:** Geothermal Energie (Erdwärme über Tiefenbohrung) und Vaillant Therme
- **Fenster:** Isolierfenster
- **Böden:** Parkett / Stein
- **Stiegen:** Holzbeläge
- **Wände:** Dispersionsfarbe

- **Garten:** Eben, uneinsehbar durch Hecke und Mauer, Pool vorhanden

Gebäudeaufteilung

Kellergeschoss:

- **Garage:** Platz für 2 Kfz
- **Abstellraum**
- **Hauswirtschaftsraum**
- **Flur**
- **Weinkeller**
- **Gästezimmer mit Dusche**
- **WC**
- **Sauna**

Erdgeschoss:

- **Vorraum**
- **Wohnraum:** Zugang zum Garten und Pool
- **Küche:** Zugang zur Terrasse

- **Essbereich**

- **Diele**

Obergeschoss:

- **Diele**
- **Ankleide**
- **Schlafzimmer:** Zugang zum Balkon
- **Badezimmer**
- **Gästezimmer/Arbeitszimmer/kleines Kinderzimmer**

Beschreibung des Hauses

Das auf einem annähernd rechteckigen Grundstück erbaute Einfamilienhaus besticht durch seine Massivbauweise und eine glatte Thermofassade, welche zur energetischen Effizienz beiträgt. Das Walmdach ist ziegelgedeckt und mit Gauben versehen. Die Spenglerarbeiten sind in einem sehr guten Zustand.

Die Immobilie verfügt über drei Etagen: Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss. Die gesamte Nutzfläche beträgt 283,87 m².

Im Kellergeschoss befinden sich praktische Räumlichkeiten wie eine Garage für zwei Fahrzeuge, ein Hauswirtschaftsraum, ein Abstellraum sowie ein gemütlicher Weinkeller. Ein Gästezimmer mit Dusche und WC sowie eine Sauna runden das Angebot ab.

Das Erdgeschoss bietet einen einladenden Vorraum, einen großzügigen Wohnraum, eine Küche mit Zugang zur Terrasse sowie einen Essbereich und eine Diele.

Das Obergeschoss umfasst eine Diele, eine Ankleide, ein geräumiges Schlafzimmer mit Zugang zu einem Balkon, ein Badezimmer und ein weiteres Gästezimmer.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine umweltfreundliche Geothermal Energieanlage in Kombination mit einer Vaillant Therme. Hochwertige Parkett- und Steinböden sowie Holzbeläge auf den Stiegen verleihen dem Haus eine elegante Note. Die Wände sind mit Dispersionsfarbe gestrichen.

Der Garten ist eben, uneinsehbar und wird durch eine Hecke sowie eine Mauer zu den Nachbargrundstücken abgegrenzt. Ein Pool sorgt für Erholung und Freizeitspaß im eigenen Garten.

Lage und Umgebung

Das Grundstück befindet sich in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe und bequem erreichbar. Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und eine hohe Lebensqualität.

Kontakt

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Kontakt:

Arkadi Moullaev, BA

- moullaev@stadtquartier.at
- 0676 84 42 99 202

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <3.500m
Bank <3.500m
Post <2.000m
Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <2.500m
U-Bahn <4.500m
Bahnhof <4.500m
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap