Villa mit Charme in 1190 Wien - Wohnen auf höchstem Niveau!



Objektnummer: 145591

Eine Immobilie von 1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1890
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	365,00 m²
Nutzfläche:	520,00 m²
Zimmer:	10
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	2
Stellplätze:	3
Garten:	1.153,00 m²
Keller:	47,20 m²
Heizwärmebedarf:	B 48,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	3.900.000,00 €
Betriebskosten:	302,00 €
Heizkosten:	434,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

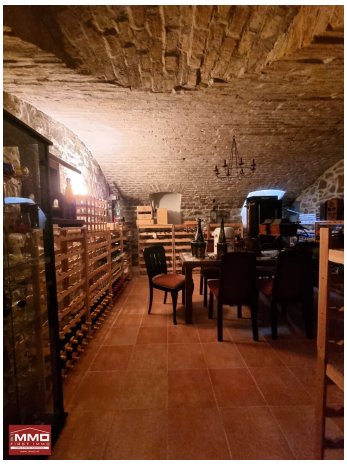
Ihr Ansprechpartner



Andreas Lipa





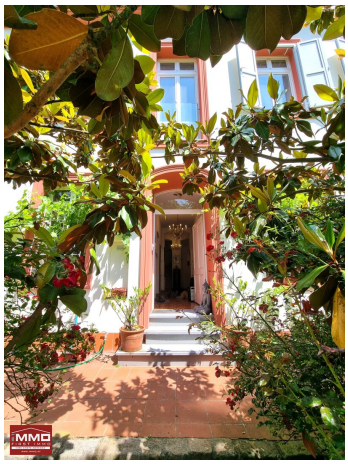


















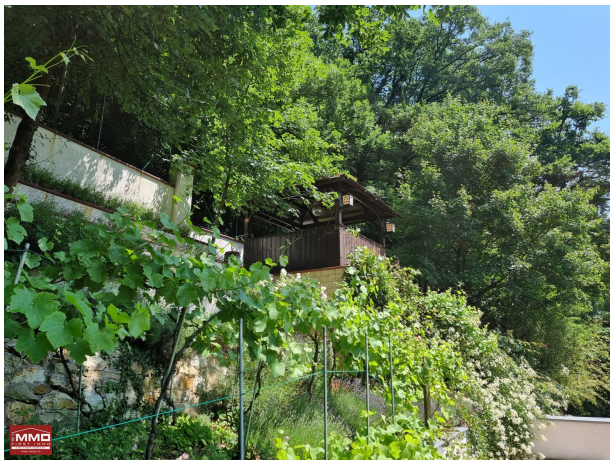












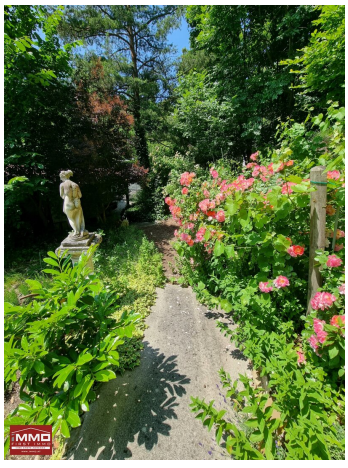




















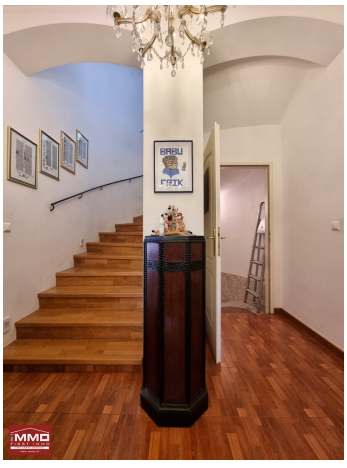
















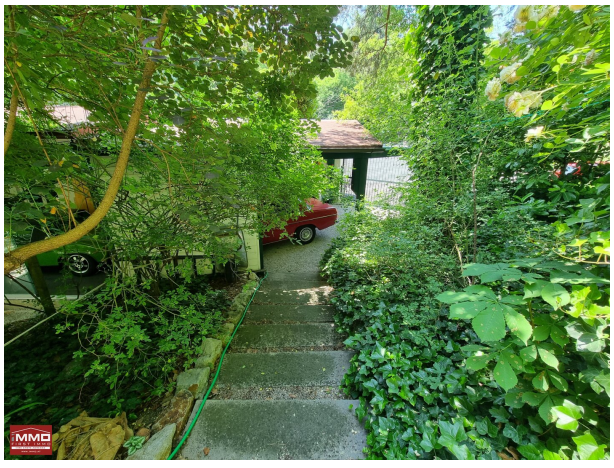



HAMMER
HAMMER


HAMMER





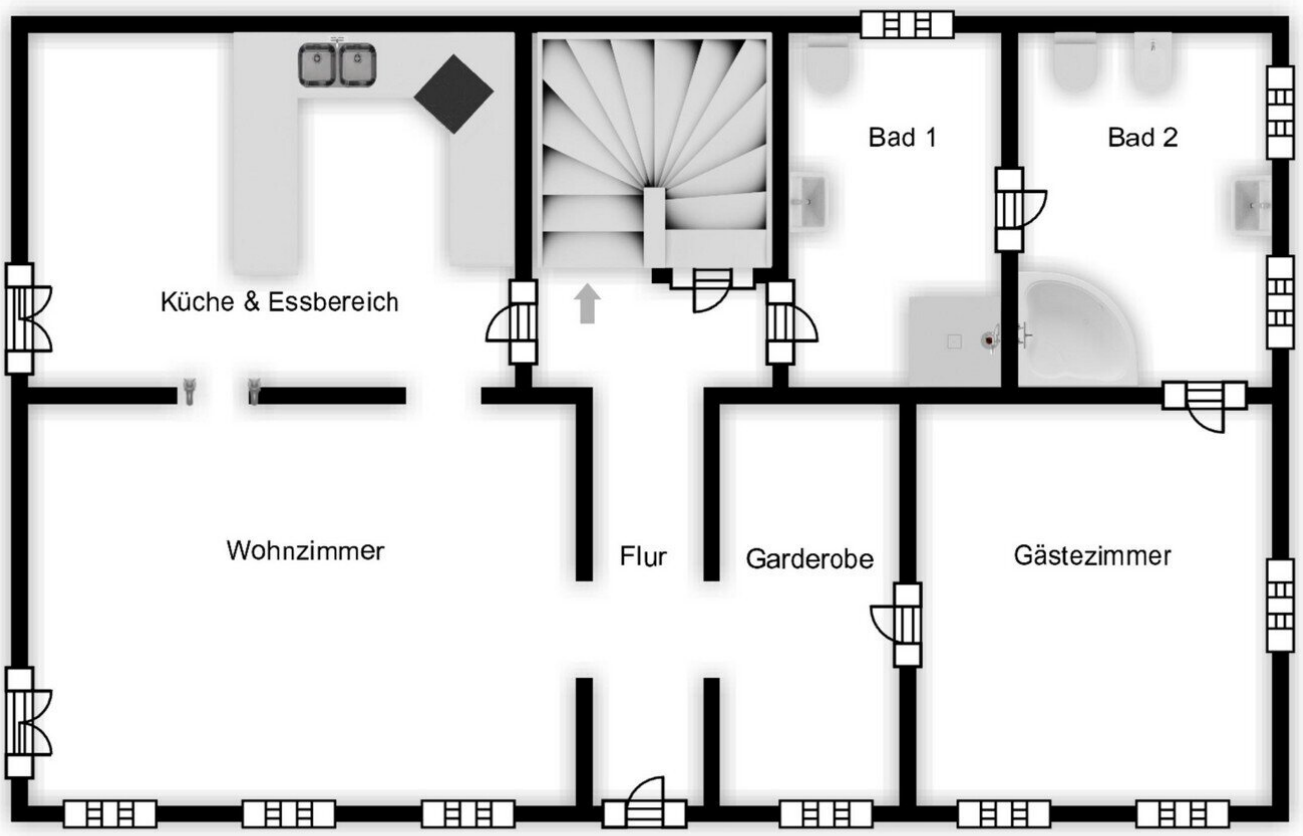


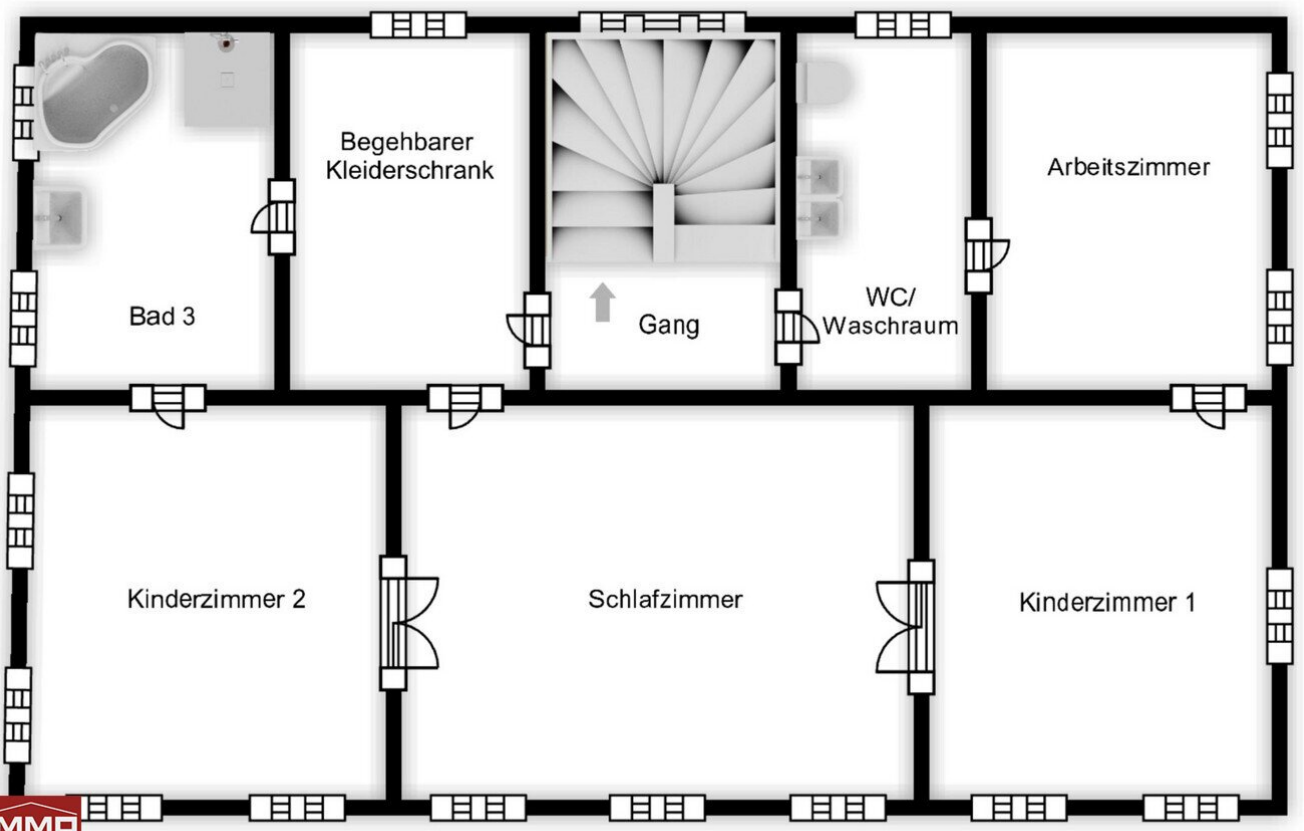


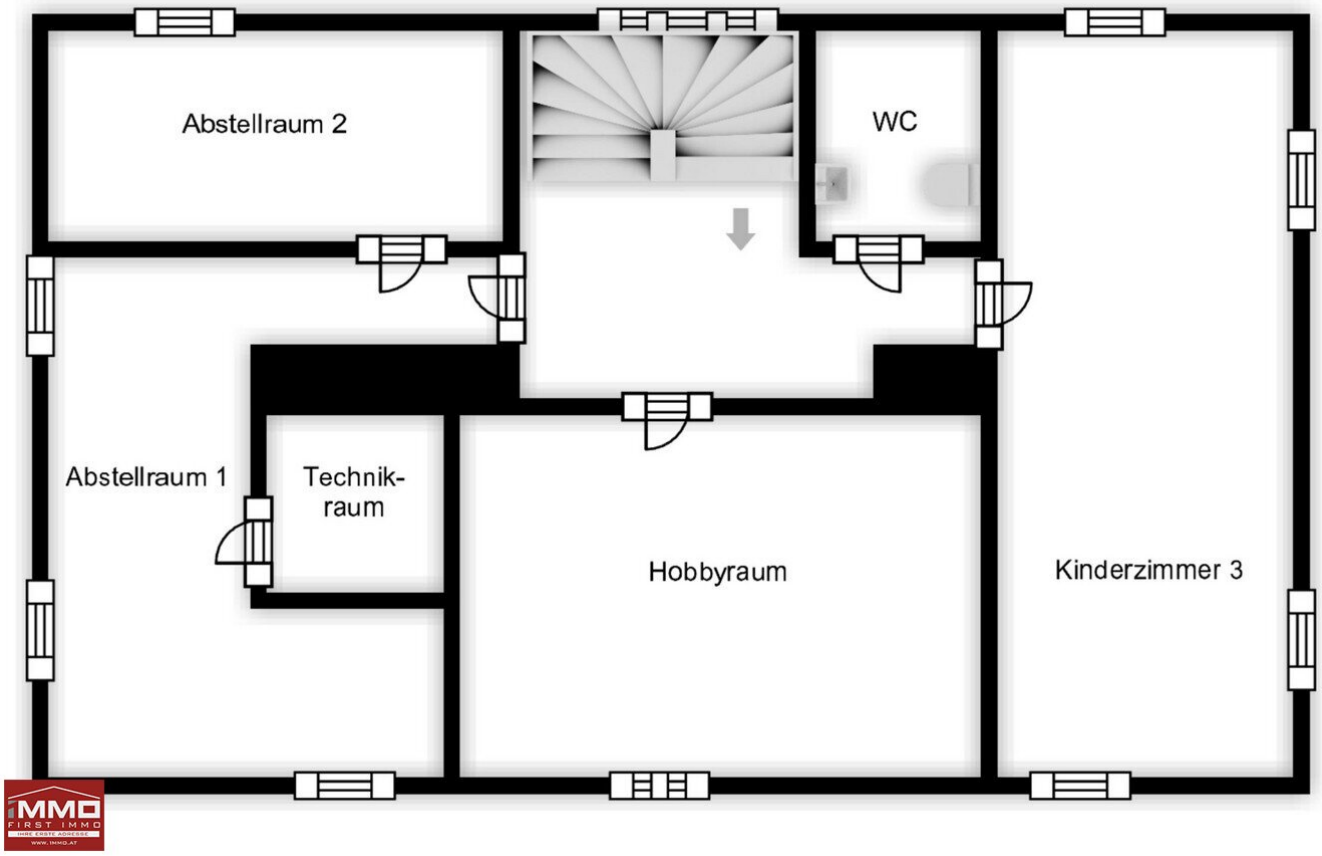


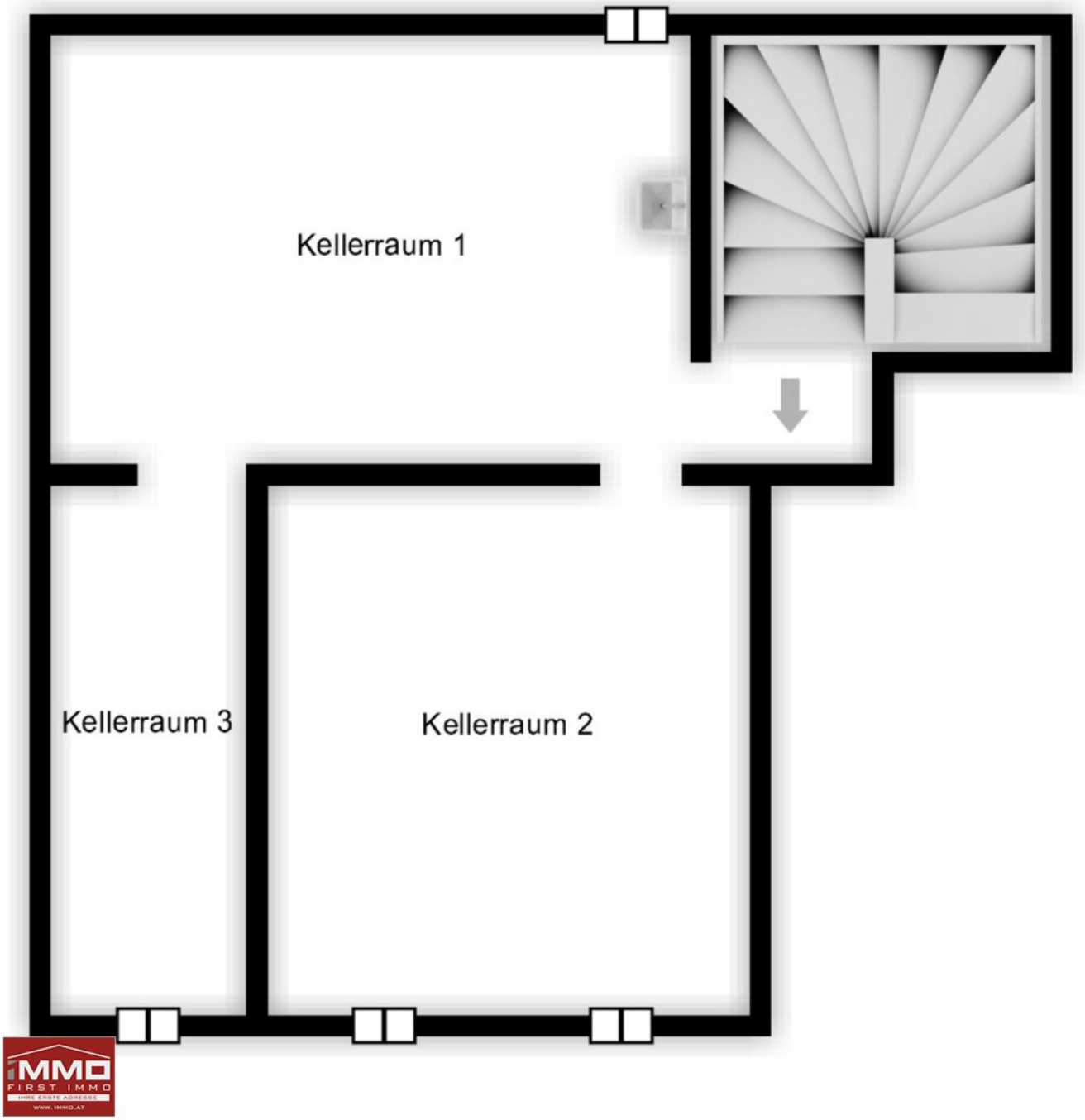





Bad 1
Bad 2
Küche & Essbereich
Wohnzimmer
Flur
Garderobe
Gästezimmer


Bad 3
Begehbarer
Kleiderschrank
Gang
WC/
Waschraum
Arbeitszimmer
Kinderzimmer 2
Schlafzimmer
Kinderzimmer 1


Abstellraum 2
WC
Abstellraum 1
Technik-
raum
Hobbyraum
Kinderzimmer 3


Kellerraum 1
Kellerraum 3
Kellerraum 2

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von 1190 Wien – einem Stadtteil, der nicht nur durch seine malerische Umgebung, sondern auch durch seine hervorragende Anbindung besticht.

Dieses charmante Villa vereint modernen Wohnkomfort mit der Ruhe und dem Charme eines traditionellen Wiener Wohngebiets. Die großzügige Wohnfläche bietet ausreichend Platz für Familien, die das Besondere im Alltag suchen. Mit hellen, lichtdurchfluteten Räumen und einer durchdachten Raumaufteilung wird jeder Quadratmeter optimal genutzt.

Die großen Fenster ermöglichen nicht nur einen atemberaubenden Blick ins Grüne, sondern sorgen auch für eine angenehme, freundliche Atmosphäre. Die stilvolle Küche ist der perfekte Ort, um kulinarische Köstlichkeiten zu zaubern und mit Familie oder Freunden zu genießen. Hier können unvergessliche Momente entstehen – sei es beim gemeinsamen Kochen oder bei geselligen Abenden.

Darüber hinaus verführt ein stilvoller Weinkeller dazu, bei einem guten Glas Wein zu verweilen.

Ein weiteres Highlight dieses Hauses ist der gepflegte Garten, der Ihnen eine Oase der Ruhe bietet. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommertagen im Freien entspannen, während die Kinder spielen oder Sie mit Freunden ein BBQ veranstalten. Der Garten ist ideal, um die Natur zu genießen, ohne die Stadt hinter sich lassen zu müssen.

Die Lage in 1190 Wien bietet Ihnen nicht nur eine hohe Lebensqualität, sondern auch hervorragende Verkehrsanbindungen. Die nahegelegene Bushaltestelle sorgt dafür, dass Sie schnell und unkompliziert ins Stadtzentrum oder zu den umliegenden Stadtteilen gelangen. So sind Sie immer bestens vernetzt und können das pulsierende Leben der Stadt in vollen Zügen genießen.

Die Umgebung bietet zudem eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten, von malerischen Spaziergängen im Grünen bis hin zu kulturellen Veranstaltungen und einer ausgezeichneten Gastronomie. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe und tragen zu einem komfortablen Lebensstil bei.

Dieses Haus in 1190 Wien ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Ort zum Leben. Hier finden Sie die perfekte Balance zwischen urbanem Leben und familiärer Idylle. Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot begeistern und verwirklichen Sie Ihren Traum vom Eigenheim in einer der schönsten Lagen Wiens.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie, was dieses wunderbare Haus zu bieten hat!

Erleben Sie die Immobilie vorab im 3D-Rundgang!

Den Zugangslink erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Ein ausführlicher Lagebericht steht Ihnen ebenfalls bei Interesse zur Verfügung.

Für genauere Informationen, weitere Fragen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Andreas Lipa jederzeit gerne unter 0664/342 44 87 oder unter al@1mmo.at zur Verfügung!

Weitere relevante Unterlagen wie ein Grundbuchauszug, Energieausweis etc. liegen für Sie bereit und können gerne jederzeit auf Wunsch übermittelt werden.

Über die Vermittlungstätigkeit hinaus unterstützen wir Sie gerne auch bei der Kauf- bzw. Mietvertragsprüfung, Übergabe, Strom- und Gasummeldungen, etc. .

Unsere Zusatzleistungen für Sie auf einen Blick: Zusatzleistungen - 1MMO MK GmbH & Co KG - FIRST IMMO

Weitere interessante Angebote finden Sie auf www.1mmo.at

Folgen Sie uns auf Social Media:

Facebook: www.facebook.com/1mmo.at

Instagram: www.instagram.com/firstimmo

Youtube: www.youtube.com/channel/UCH5UJnC6GRldivaBe4eBaMA

Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3% des Verkaufspreises zzgl. der gesetzlichen USt. beträgt. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

Datenschutzinformation:

Die 1MMO MK GmbH & Co KG verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Weitergehende Informationen sind unter www.1mmo.at/de/datenschutzinformation zu finden.

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 <2.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <2.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Geldautomat <2.500m
Bank <2.000m
Post <1.500m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap