

diese Villa- ein perfektes Refugium für Menschen, mit höchstem Wohnanspruch, in privater Umgebung.



Objektnummer: 7939/2300162196

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2005
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	552,00 m ²
Nutzfläche:	540,00 m ²
Bäder:	2
WC:	5
Terrassen:	1
Stellplätze:	5
Garten:	1.179,00 m ²
Heizwärmebedarf:	103,70 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	9.300.000,00 €
Betriebskosten:	1.113,85 €
USt.:	111,39 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Stefan Dorak

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410052

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





Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich freue mich, Ihnen eine außergewöhnliche Villa in Grinzing vorzustellen. Die Immobilie besticht durch eine erhabene Lage, exklusive Ausstattung und eine harmonische Verbindung von Eleganz und Wohlbefinden. Absolute Ruhelage inklusive.

Highlights auf einen Blick:

- Lage: Grinzing, ruhiges, elegantes Umfeld mit hervorragender Aussicht
- Architektur: Großraum- bzw. luxuriös gestaltete Räume mit edler Innen- und Außengestaltung
- Wohnerlebnis: Privater Wellnessbereich mit Sauna; beheiztes Schwimmbad bzw. großzügiger Outdoor-Bereich
- Terrassen & Orangerie: Sonnige Terrasse mit Blick in den Garten; lichtdurchflutete Orangerie für entspanntes Relaxen
- Kulinarik & Genuss: Weinkeller für stilvolle Präsentationen und sichere Lagerung Ihrer Sammlung
- Garten: Großzügige, gepflegte Gartenanlage mit Privatsphäre und Outdoor-Entertainment-Möglichkeiten
- Raumaufteilung: Großzügige Wohnbereiche, hochwertige Ausstattung, individuelle Gestaltungsoptionen, eingebauter Lift
- Sicherheit & Komfort: Hochwertige Haustechnik, moderne Sicherheitstechnik,
- Nutzung: Ideal für Ansprüche an Privatsphäre, Luxus und stilvolles Lifestyle-Wohnen in bester Lage Grinzings

Beschreibung: Die Villa bietet eine exklusive Kombination aus großzügigem Raumangebot, hochwertiger Ausstattung und einer ruhigen, ungestörten Wohnatmosphäre. Neben lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereichen überzeugen besonders der Hauseigene Lift der alle Ebenen von der Garage bis ins DG bequem verbindet, der Wellnessbereich mit Sauna, das beheizte Schwimmbad-/Outdoor-Setup, die elegante Terrasse, die Orangerie, sowie der Weinkeller für Weinliebhaber.

Der Pool mit einer Masse von 12.5x4,5m in diesem sehr gepflegten Garten runden das Ensemble ab und bietet ideale Rückzugsorte sowie Platz für Outdoor-Events.

Lage:

In Grinzing, vielleicht der exklusivste Ortsteil des 19. Bezirkes liegt diese Liegenschaft mit absoluter Privatsphäre!

In fußläufiger Nähe befindet sich weiters die Endstation der Straßenbahnlinie 38, welche direkt in den 1. Bezirk zum Schottentor führt, sowie die Buslinie 38A, welche nach Heiligenstadt – zur Endstation der U-Bahnlinie U4 führt.

Diese Villa steht ab sofort zum Kauf bereit. Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen steht Herr Stefan Dorak 0699184 10052 bereit.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

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