

360° TOUR // LUXUS-VILLA MIT GARTEN & POOL //
LUXURY VILLA with GARDEN & POOL



Hausansicht_Gartenseite

Objektnummer: 17545

Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2015
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	426,49 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	4
WC:	5
Terrassen:	1
Garten:	700,00 m ²
Gesamtmiete	14.499,10 €
Kaltemiete (netto)	12.181,00 €
Kaltemiete	13.181,00 €
Betriebskosten:	1.000,00 €
USt.:	1.318,10 €
Provisionsangabe:	

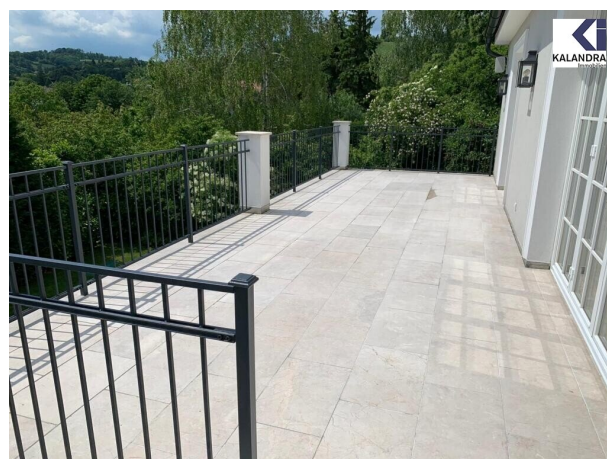
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

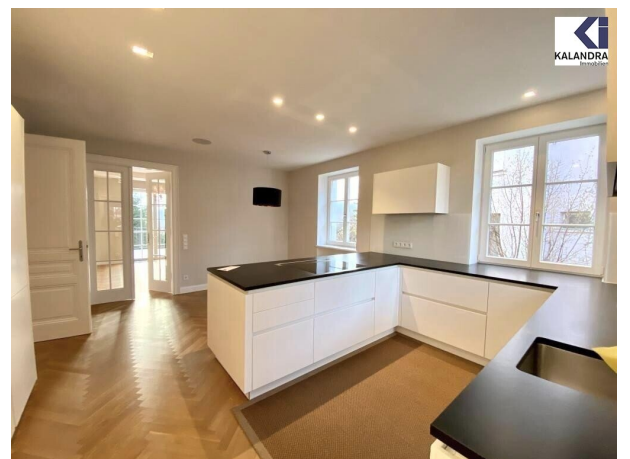
Ihr Ansprechpartner

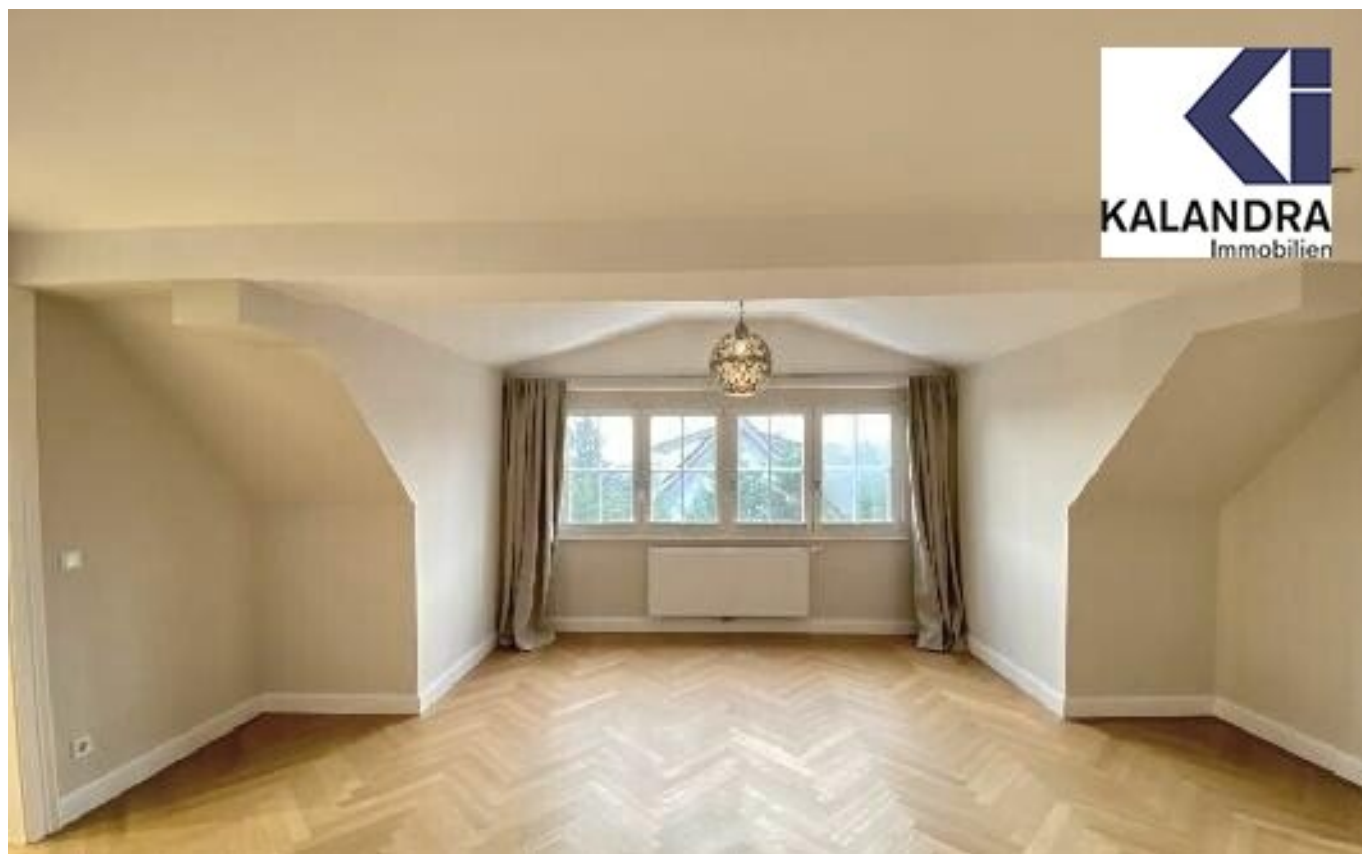


Mag. Robin Kalandra

KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.
Franz Josefs Kai 33 /6
1010 Wien

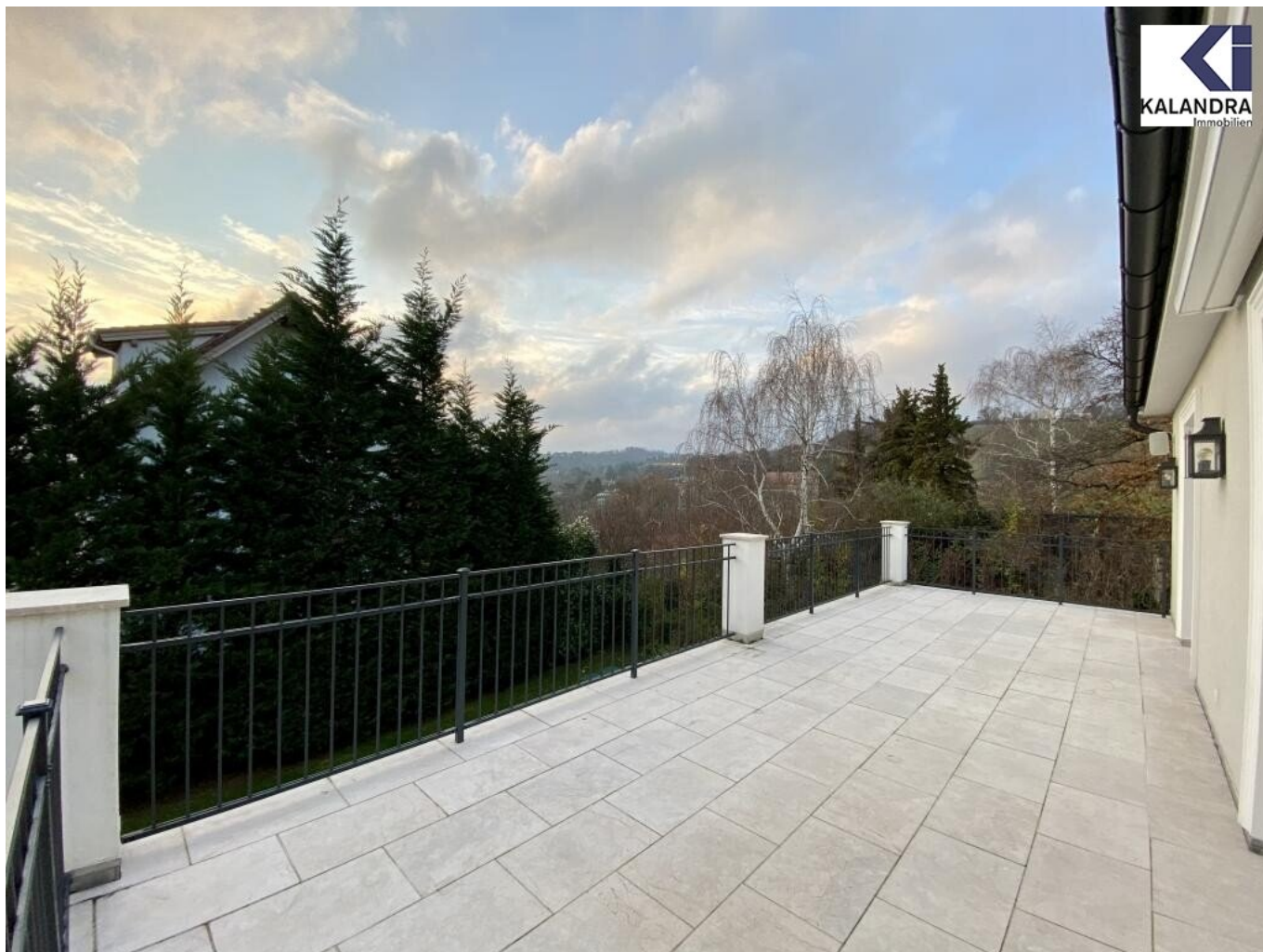










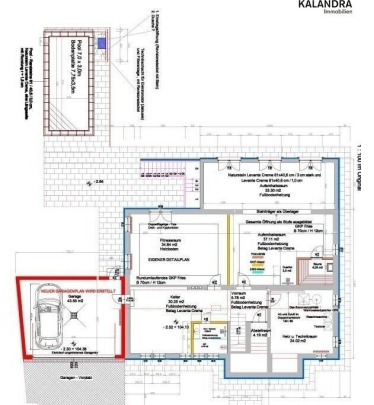
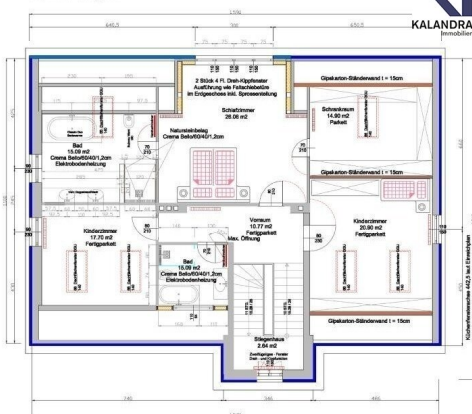




Stiege siehe Plan
Nr. NE-KEO-10-2024 / 2025



Sockel in Stützenbreite,
Höhe 8,0cm



Objektbeschreibung

STILVOLLE VILLA in BESTLAGE von GRINZING

Diese in prominenter Grün-Ruhelage des 19. Bezirks gelegene Familienvilla erstreckt sich über zwei Ebenen und ein Untergeschoß und wurde aufwändig umgebaut und ausgestattet.

Mit einer Wohnnutzfläche von ca. 427m² und einem ca. 700m² großen Garten mit Pool bietet dieses Haus folgende

Raumaufteilung:

Erdgeschoß:

Entree (ca. 23m²), großzügiges, südseitiges Wohnzimmer (ca. 73m²), mit Ausgang auf eine große Terrasse und Stiegenabgang in den reich bepflanzten Garten;

eine große Wohnküche (ca. 27m²) mit anschließender Speis, ein Schlafzimmer (ca. 16m²) mit Duschbad, separates Gäste-WC;

der ca. 700m² große Garten verfügt über einen 7m x 3m großen Pool.

Vom Vorzimmer gelangt man über die Innenstiege in das

Obergeschoß:

26m² großes Masterbedroom mit begehbare Garderobe (ca. 15m²) und großem en-suite Wannen- & Duschbad mit WC (ca. 15m²), 2 weitere Schlafzimmer (ca. 18m² & 21m²), sowie ein zweites Wannen- & Duschbad mit WC;

Im Untergeschoß befindet sich:

ein 35m² großer Fitnessraum sowie ein 37m² großer Wellnessbereich mit Sauna und Dusche, ein anschließender Hobby- bzw. Aufenthaltsraum (ca. 30m²), anschließende Doppelgarage (ca. 43m²), Wirtschafts- & Heiztechnikraum (ca. 24m²) und ein Abstellraum.

Ausstattung:

- neuwertiger Zustand
- Fußbodenheizung (Gas) im ganzen Haus
- massiver Eichen-Parkettboden – astfrei und geölt
- exklusives Baddesign mit Waschtischunterbauten und Design-Armaturen
- eingebaute LED-Spotbeleuchtung
- Alarmanlage
- offener Kamin
- Klimaanlage
- Sauna und Wellnessausstattung
- 2 Garagenplätze

360° Tour:

<https://360.kalandra.at/view/portal/id/VVN4J>

STYLISH VILLA in BEST LOCATION of "GRINZING"

In green and quiet area of ??the 19th district this exclusive family villa offers - split over two levels plus a basement (total living space approx. 427 m² / garden area with pool of approx. 700m²) - the following

Layout:

Ground floor:

entrance hall (ca. 23m²), spacious south-facing reception area/ living rooms (ca. 73m²), with entrance to a large terrace and stairway into the lushly planted garden;

kitchen-cum-living-room (ca. 27m²), a bedroom (ca. 16m²) with shower bathroom, separate guest toilet;

the southfacing garden with approximately 700m² offers a heated pool (7m x 3m);

the inside staircase leads to the

1st floor:

anteroom, master bedroom (ca. 26m²) with walk-in cloakroom (ca. 15m²) and en-suite bathroom with tub and walk-in shower, toilet, 2 additional bed-/ rooms (ca. 18m² & 21m²) and a second bathroom with tub, shower and toilet;

the basement offers:

a fitness area (ca. 35m²) and a wellness area (ca. 37m²) with sauna/ toilet and an adjoining hobby or lounge area (ca. 30m²), a garage for 2 cars (ca. 43m²), utility/ technic room (ca. 24m²) and a storage room.

Equipment & furnishing:

- mint condition
- underfloor heating (by gas)
- massive oak parquet flooring - knot-free and oiled
- exclusive sanitary units and design fittings
- built-in LED-spot lightning
- alarm system

- open fireplace
- air conditioning
- sauna and wellness area
- 2 garage spaces

360° tour:

<https://360.kalandra.at/view/portal/id/VVN4J>

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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