

**WOHNEN MIT STIL | KOMFORT | LUXUS UND
SWIMMINGPOOL in Grünruhelage.**



Terrasse

Objektnummer: 1609/42298

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler Gmbh
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	300,00 m²
Nutzfläche:	420,00 m²
Zimmer:	10
Bäder:	3
WC:	5
Terrassen:	4
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 43,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	5.500.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

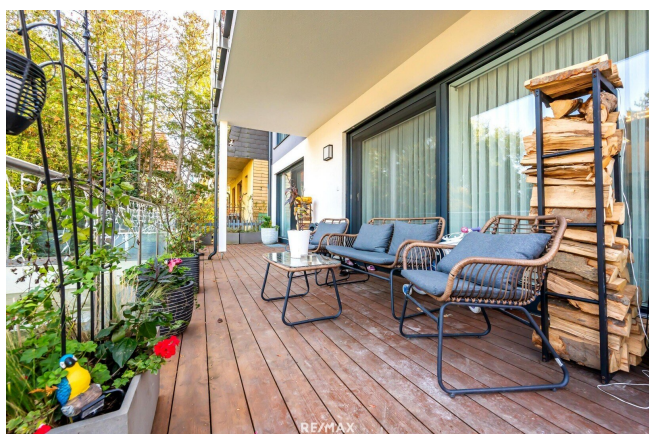
Ihr Ansprechpartner



Ing. Carsten Mähler

RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22 / D / 2. Stock / 9





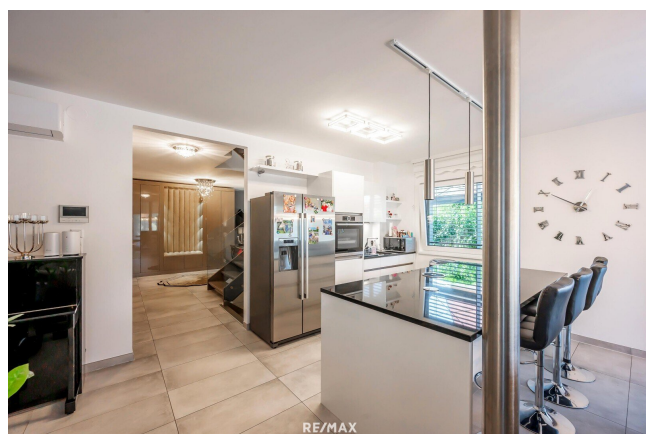
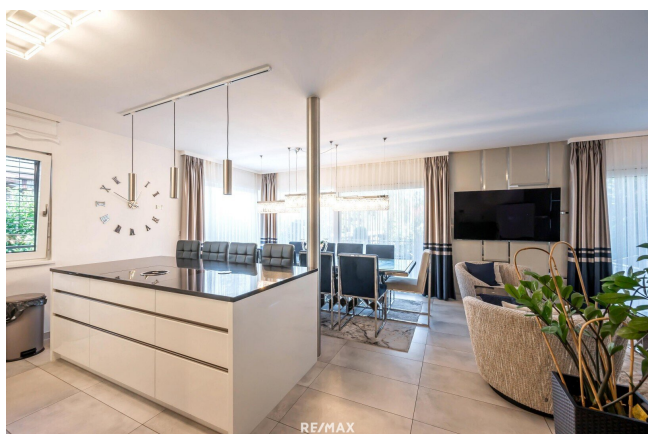








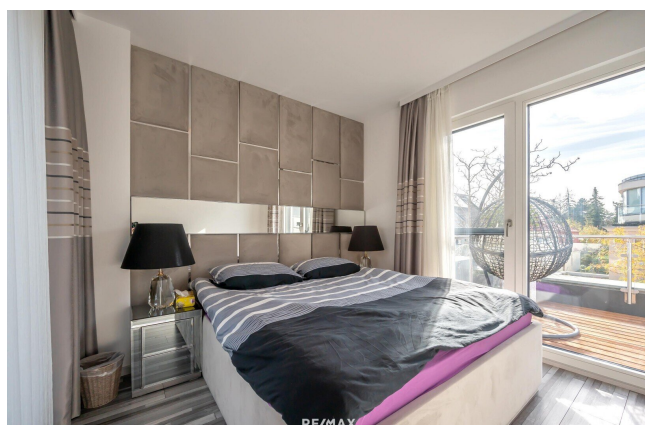
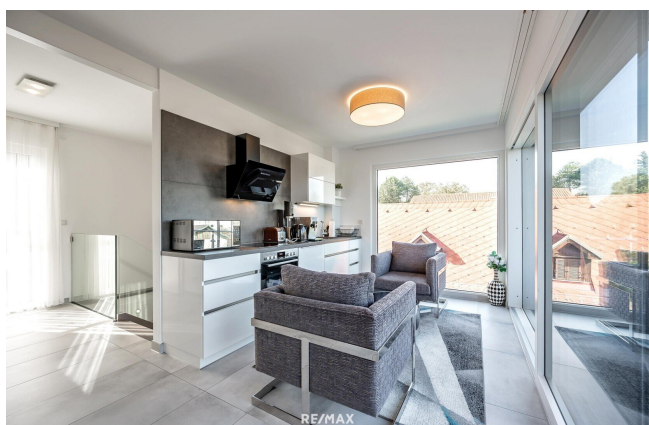
















Objektbeschreibung

Bilder sagen mehr als tausend Worte. So auch hier. Lassen Sie einfach einmal diese Vielfalt auf sich wirken und dann sehen wir uns das gemeinsam an.

Sie werden begeistert sein.!

Der Exposétext würde bei dieser Auswahl explodieren. Daher hier einige Highlights:

- > Neubau aus dem Jahr 2019
- > lt. Grundbuch ca. 488 m² Grundstücksgröße
- > ca. 420 m² Gesamtnutzfläche
- > großzügiger Wohnraum mit Kuschelathmosphäre
- > viel Raum in und um die Hauptküche mit Platz für die ganze Familie und Besuch
- > sehr viele, schon fast unzählige Zimmer und mehrere Bäder und WC's
- > exklusive Wandverkleidungen und vielerlei extravagante Ausstattungsmerkmale
- > Aufzug vom Keller bis ins DG
- > Kino
- > Fitnessraum
- > Pool
- > Klimaanlage
- > Garage und Stellplatz
- > nobler Whirlpool im Hauptbad
- > besondere Garten-/ und Vorgartengestaltung

- > Rasenroboter
- > Fernseh-/ & Spielerraum
- > mehrere Arbeitszimmer oder als anderweitige Räumlichkeiten zu nutzen
- > etc. etc.

Die Villa wird samt dem hochwertigen Inventar abgegeben. Die gesamte Ausstattung ist als neuwertig zu bezeichnen und in einem äußerst guten Zustand sowie entsprechend hervorragend gepflegt.

Ihr Ansprechpartner für Fragen und Besichtigungstermin ist: Ing. Carsten Mähler +43 664 211 48 10

Nebenkosten bei Kauf:

3,5% Grunderwerbsteuer; 1,1% Grundbucheintrag; ca. 1-3% zuzügl. Ust. für den Notar zur Vertragserrichtung, Veranlassung des GB-Eintrages; 3% Vermittlungsprovision zuzügl. Ust. die bei Annahme des Kaufanbots direkt fällig wird, da wir in Vorleistung treten (Begleitung bis zur KV-Unterzeichnung und Übergabe selbstverständlich inkl.), ggf. Finanzierungskosten und Gebühren der Bank oder des Kreditinstitutes, sofern erforderlich.

Doppelmaklertätigkeit:

Wir (die REM Immobilienmakler GmbH & Co. KG) informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

wirtschaftliches Naheverhältnis:

Zudem weisen wir darauf hin, dass zum Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht (30b Abs 1 KschG und §6 Abs. 4 MaklerG).

Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümerschaft und sind ohne Gewähr.

m² Angaben können abweichen

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 <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap