

**ETWAS GANZ BESONDERES Neuwertige Villa in Grün und  
Ruhelage mit gepflegtem Garten in privilegierter Lage  
Wien 1210**



Terrasse mit Blick in den Garten

**Objektnummer: 1609/46282**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1979
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	233,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	326,00 m²
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Keller:</b>	82,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 67,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,29
<b>Kaufpreis:</b>	1.290.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



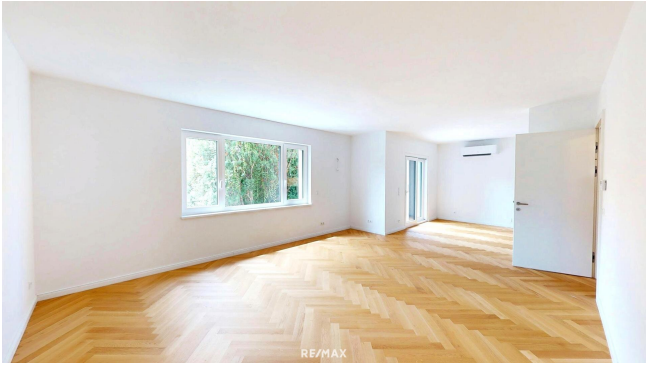
**Otto Brad**

RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG



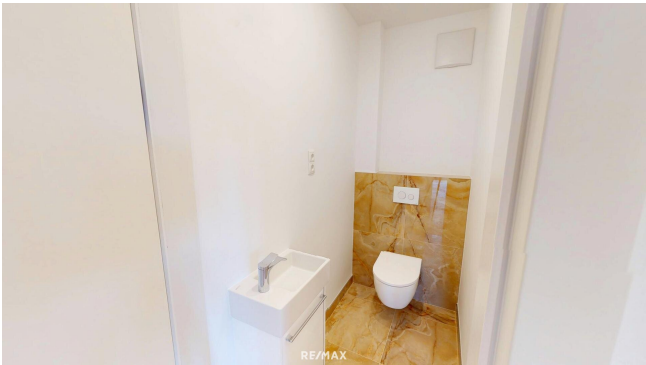
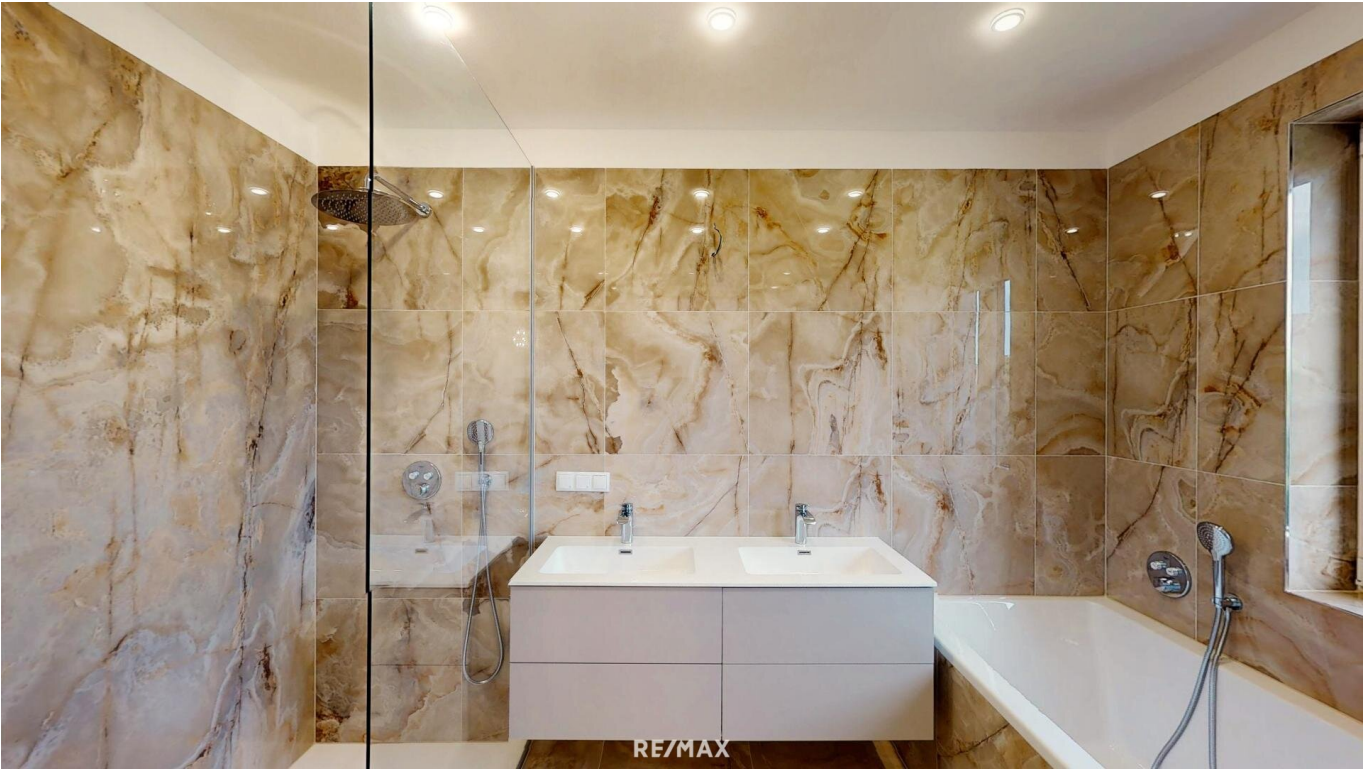


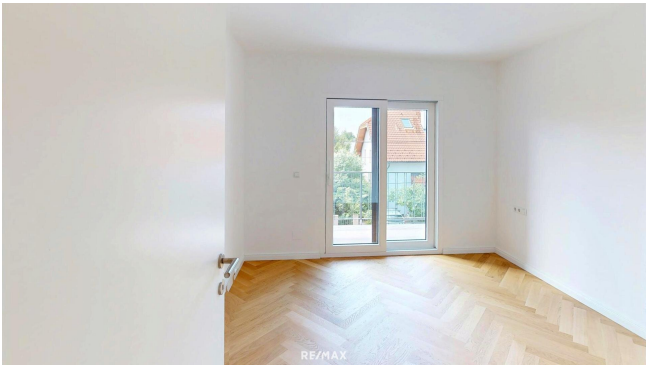




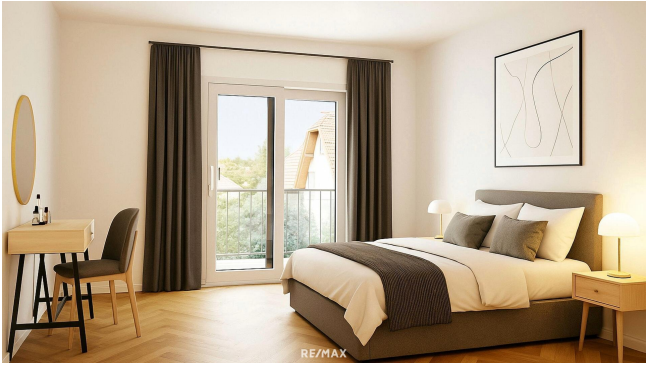


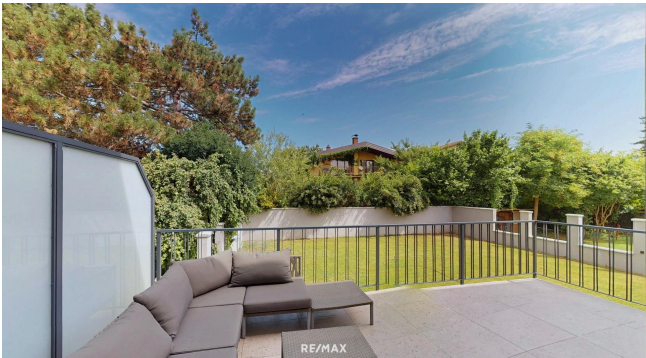




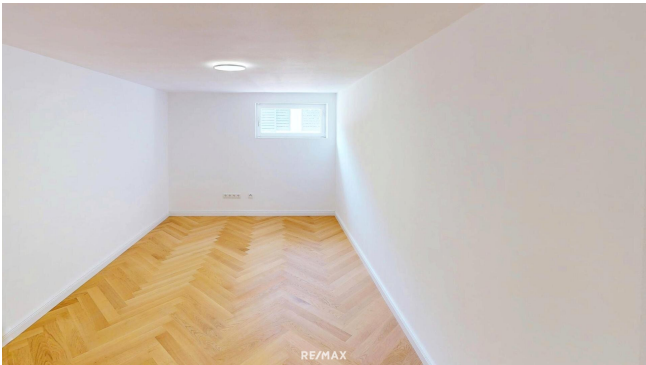
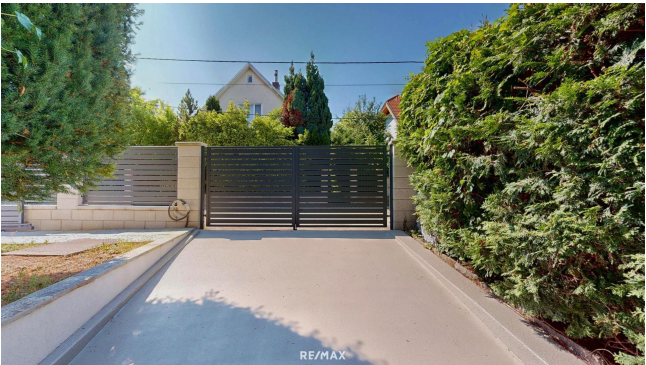






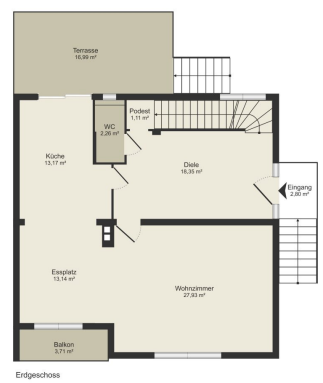
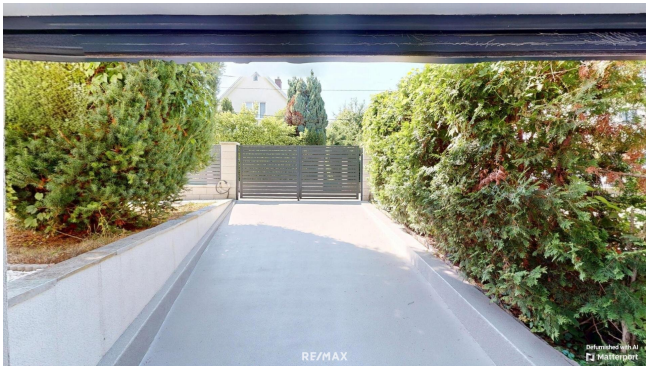


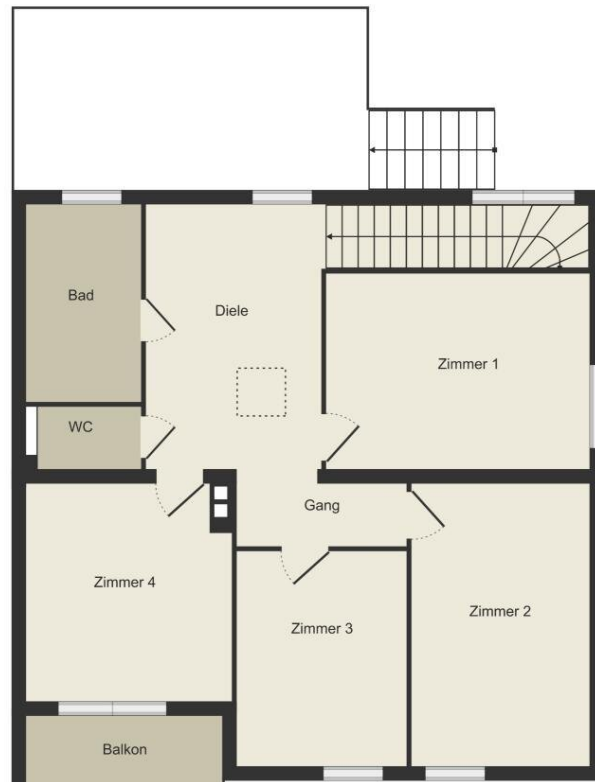












Obergeschoss



Kellergeschoss



# Objektbeschreibung

## ETWAS GANZ BESONDERES

Neuwertige, kernsanierte Villa in Grün und Ruhelage mit gepflegtem Garten in privilegierter Lage Wien 1210, mit luxuriöser und erstklassiger Ausstattung!

## OBJEKTDESCHEIBUNG:

Das hier vorgestellte Anwesen, bietet eine einzigartige Gelegenheit in Wien 1210, ein großzügiges und sehr gepflegtes Grundstück mit Haus und Garten zu erwerben. Die zentrale Lage und absolute Ruhe und Grünlage, macht dieses Haus zu einem Juwel. Die unmittelbare Nähe zur Straßenbahn, Bus und U-Bahn, sowie die vielfältigen Nahversorgungsmöglichkeiten und Freizeitmöglichkeiten für Ihren Einkauf, sowie Sport, Schulen und Restaurants in naher Umgebung, machen dieses Anwesen äußerst attraktiv. Mit einer Grundstücksfläche von ca. 464 m<sup>2</sup> und einem absolut neuwertigen, kernsanierten, luxuriösen Haus, Doppelgarage, zusätzlich ca. 3 -4 KFZ-Stellplätze, einer großen Glasüberdachung im Eingang und Einfahrtbereich, welches ideal für eine große Familie, Familien mit hohem Anspruch oder auch für ein Büro im Untergeschoss oder Dachgeschoss als Nutzung geeignet ist, stellt dieses Anwesen eine Rarität auf dem Immobilienmarkt dar. Diese einzigartige Immobilie bietet nicht nur ein komfortables Wohnen in einem gut durchdachten und luxuriösen Haus, sondern auch eine außergewöhnliche Möglichkeit, die Annehmlichkeiten einer außerordentlich ruhigen Gegend, mit dem Stadtleben zu verbinden. Die zentrale Lage macht es einfach, alle Vorzüge dieser außergewöhnlichen Umgebung zu genießen, während Sie sich in Ihrer privaten Oase zurückziehen können.

## IDEAL FÜR:

- Familien mit Anspruch
- Homeoffice und Freiberufler: innen
- Paare mit Platzbedarf und Sinn für Qualität

## OBJEKTDDETAILS - BESONDERHEITEN:

- Grundstücksfläche: ca. 464 m<sup>2</sup>
- Baufläche Haus : ca. 110 m<sup>2</sup>
- Verbaute Fläche: ca. 245 m<sup>2</sup>
- Eigengrund
- Massivbauweise mit 18 cm Vollwärmeschutz
- Wohnfläche: ca. 233 m<sup>2</sup> auf 3 Wohnebenen Keller, EG und OG
- Nutzfläche gesamt ca. 326 m<sup>2</sup> (inkl. Dachboden ca. 93 m<sup>2</sup> komplett erneuert und saniert)
- 6 Zimmer in moderner hochwertiger Architektur
- 4 Schlafzimmer

- 2 große Dielen / Vorzimmer im EG und Obergeschoss
- 2 Bäder
- 3 Toiletten (Untergeschoss, EG und Obergeschoss)
- Wohnkeller mit Tageslicht für Schlafräum, Hobby, Fitness oder Office
- Große Terrasse im EG ca. 18 m<sup>2</sup>, 1 Balkon im EG und 1 Balkon im Obergeschoss
- Doppelgarage ca. 30 m<sup>2</sup>, Einfahrtrampe ca. 21 m<sup>2</sup>, zusätzlich Carport und Einfahrt ca. 67 m<sup>2</sup>
- Gepflegter Garten, massive Einfriedung vorhanden
- Massivholzböden im EG und OG und Keller
- Luxuriöse Onyx Fliesen im EG und OG und Untergeschoss
- Hochwertige Küche inkl. Markengeräte und Granitplatte im EG mit Blick in den Garten
- Klimaanlage EG und Obergeschoss
- Fußbodenheizung im Keller, EG und OG
- Viessmann Brennwert Heizanlage, welches geringe Energiekosten ermöglicht
- Solaranlage
- Exklusive Sicherheitstüre, Holz/ Glas mit Fingerprint Option
- 2 Sicherheitskameras außen, Leitung für Alarm bereits verlegt
- hochwertigste Fenster S 9000 Gealan, 3 Fach Verglasung, Kunststoff-Alu, mit Fliegengitter und elektrische Außenrollos
- Moderne, exklusive Dana Innentüren Höhe 2,20 Meter
- Raumhöhen bis 2,70 Meter
- Die Immobilie bietet die Möglichkeit, für eine Großfamilie und Office im Untergeschoss
- Das Haus wurde im Jahr 2022 und 2023 komplett neu und hochwertig kernsaniert
- sehr gepflegter Vorgarten ca. 35 m<sup>2</sup> und Garten ca. 184 m<sup>2</sup>
- Hochwertige und große Glasverkleidung im Eingang und Einfahrtbereich (Carport), trägt zur optischen Aufwertung des Hauses bei.

#### LAUFENDE BETRIEBSKOSTEN:

Strom und Gaskosten pro Monat ca. € 140,-

Grundbesitzabgaben und Müll pro Monat ca. 62,-

#### DIE INFRASTRUKTUR KÖNNTE KAUM BESSER SEIN:

Durch die zentrale Lage sind in wenigen Geh- und Fahrminuten zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Geschäfte sowie Top-Restaurants, Heurigen, Bildung- und Gesundheitseinrichtungen sehr gut erreichbar.

#### DIE ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG IST EBENFALLS HERVORRAGEND:

Straßenbahn in ca. 1000 Meter Entfernung, Bushaltestelle in ca. 500 Meter, U-Bahn in ca. 2000 Meter Entfernung, sehr gut und schnell erreichbar.

#### EINFACH NUR WOHLFÜHLEN:

Wanderwege sowie anspruchsvolle Radwege, Kinderspielplätze, Golfclub, Tennis, Bademöglichkeiten, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Ob Spiel- oder Sport für Jung und Alte – genießen Sie diesen wunderschönen Naturlandschatz unmittelbar vor Ihrer Haustüre.

#### HEIZUNG:

Das Anwesen verfügt über eine Solaranlage und exklusives Brennwertgerät der Firma Viessmann, welches energieeffizientes Heizen ermöglicht

Verkaufspreis € 1.290.000, -

Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. der gesetzlichen USt.

Wenn Sie weitere Informationen zu diesem Grundstück und Villa wünschen oder eine Besichtigung vereinbaren möchten, zögern Sie nicht mich zu kontaktieren. Ich stehe Ihnen gerne zur Verfügung, um Ihre Fragen zu beantworten und Sie bei Ihrem Vorhaben zu unterstützen.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Wir ersuchen Sie um Verständnis, dass wir von Ihnen vor der Zusendung des Exposés die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens sowie die Aufklärung des Rücktrittrechtes gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) benötigen.

Nach Ihrer schriftlichen Anfrage erhalten Sie die entsprechenden Unterlagen von uns, um deren Bestätigung wir Sie durch Klicken auf "jetzt sofort erhalten" bitten. Anschließend freue ich mich auf eine Terminvereinbarung.

Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht für Sie selbstverständlich nur bei erfolgreicher Vermittlung und wird erst mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts fällig.

Kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs können wir als Doppelmakler tätig sein. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind daher ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten!

Für weitere Informationen oder Besichtigungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Diese Gelegenheit sollten Sie nicht verpassen, da Anwesen dieser Art selten auf dem Markt verfügbar sind.



## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap