# Villa in Bestlage | Parkblick



Objektnummer: 1819/42
Eine Immobilie von finallyHOMEreal GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Villa Land: Österreich PLZ/Ort: 1190 Wien Baujahr: 1905

Zustand:Voll\_saniertAlter:AltbauNutzfläche:700,00 m²

 Bäder:
 5

 WC:
 6

 Balkone:
 2

**Garten:** 500,00 m² **Kaufpreis:** 8.900.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## **Ihr Ansprechpartner**

#### Bernhard FRIEDRICH, MSc

finallyHOMEreal GmbH Wipplingerstraße 24-26 / 1a 1010 Wien

T +43 660 117 9020

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



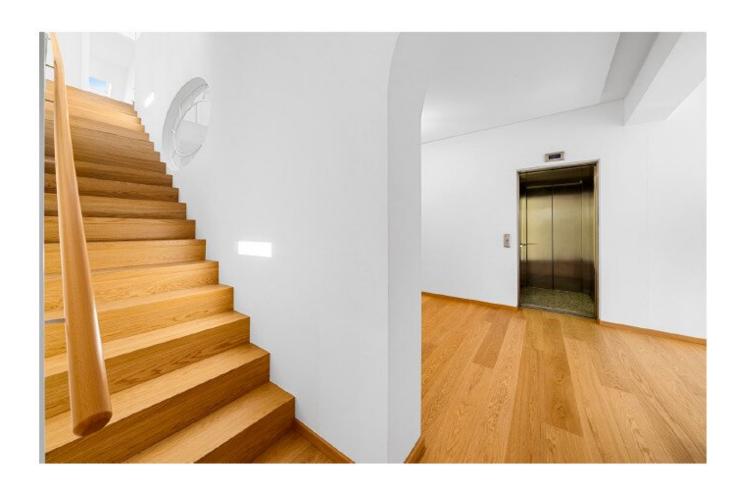












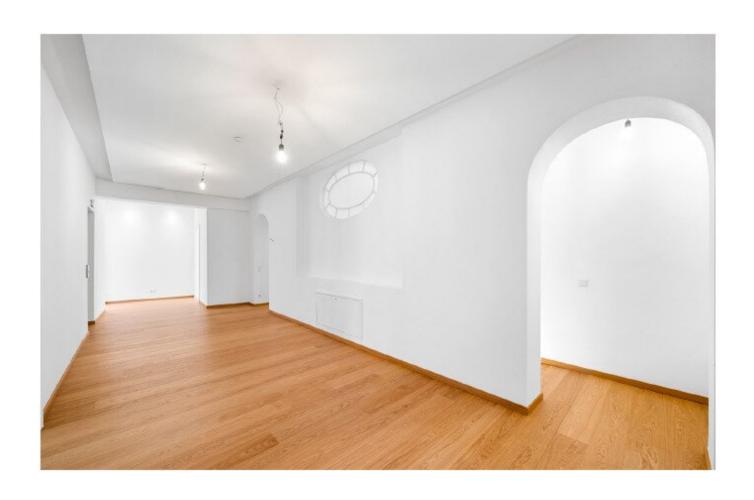




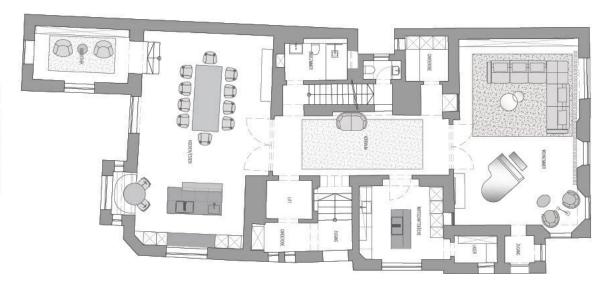












9

## Obergeschoss | Upper Floor

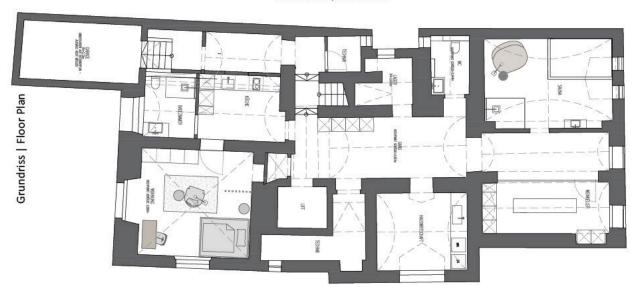


Grundriss | Floor Plan

## Dachgeschoss | Top Floor



## Souterrain | Basement



15

## **Objektbeschreibung**

Diese außergewöhnliche Villa befindet sich in einer der exklusivsten Wohnlagen Wiens. Der Garten erstreckt sich nördlich des Anwesens, während man südseitig einen herrlichen Blick in einen prachtvollen Park genießt.

Das Haus wurde aufwendig saniert und umfasst insgesamt vier Geschosse, die bequem über eine Treppe oder den Lift erreichbar sind.

#### Erdgeschoss – ca. 202 m<sup>2</sup>

Ein großzügiger Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück dieser Etage. Die Anschlüsse für eine elegante Showküche sind bereits vorbereitet und ermöglichen eine offene, repräsentative Wohnatmosphäre.

### 1. Obergeschoss – ca. 182 m<sup>2</sup>

Hier stehen drei helle Schlafzimmer sowie zwei moderne Badezimmer zur Verfügung. Mehrere Balkone erweitern den Wohnraum nach außen und bieten traumhafte Ausblicke.

#### Dachgeschoss - ca. 137 m<sup>2</sup>

Das oberste Geschoss verfügt über drei weitere Zimmer und einen Balkon – ideal als Rückzugsort, Büro- oder Atelierbereich.

#### Souterrain - ca. 179 m<sup>2</sup>

Über den direkten Zugang zur Garage gelangt man in das vielseitig nutzbare Souterrain. Eine Einliegerwohnung ist bereits integriert, und Anschlüsse für eine Küche wurden vorbereitet. Ein großzügiger Nassbereich bietet ausreichend Platz für den Einbau einer Sauna oder eines Dampfbads. Zusätzlich lädt ein stilvoller Weinkeller mit Gewölbe zum Genießen und Entspannen ein.

Für Detailinformationen oder einen Besichtigungstermin stehe ich jederzeit zur Verfügung!

Bernhard FRIEDRICH, MSc

+43 660 117 9020

bf@finallyhome.at

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie

Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m Apotheke <500m Klinik <1.000m Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

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

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <1.000m Einkaufszentrum <2.000m

#### Sonstige

Geldautomat <500m Bank <500m Post <1.000m Polizei <1.000m

#### Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap