

HAUSCHARAKTER MIT GARTEN & POOL IN BESTLAGE - WEINGARTENBLICK



Objektnummer: 3817

**Eine Immobilie von STANZEL & CO Wohnungs- und
Geschäftsvermittlung GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1991
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	299,77 m ²
Nutzfläche:	405,23 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	5
Terrassen:	3
Garten:	1.049,86 m ²
Keller:	88,48 m ²
Heizwärmebedarf:	133,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,20
Kaufpreis:	3.700.000,00 €
Provisionsangabe:	

133.200,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Brigitte U. Stanzel

STANZEL & CO Wohnungs- und Geschäftsvermittlung GmbH
Petersplatz 9
1010 Wien

T +43 (1) 533 43 05

F +43 (1) 533 08 87

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









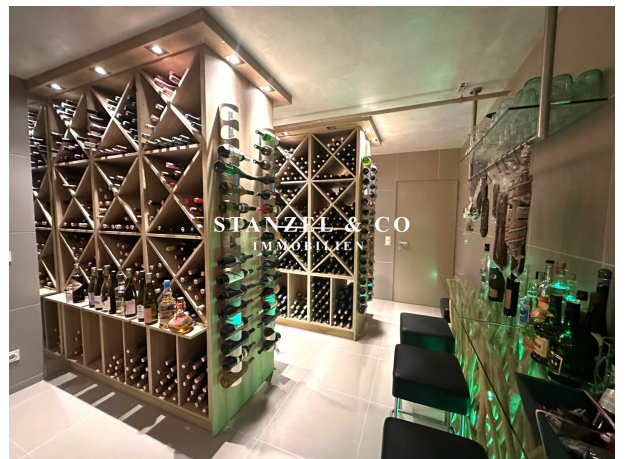
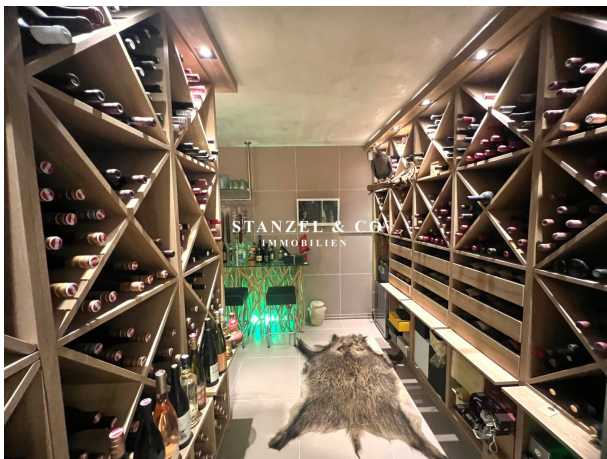
















Objektbeschreibung

Sonnige, luxuriöse Maisonette - 405m² Wohn- / Nutzfläche (inkl. Hobbyräumen & Wintergarten), toller 1.050m² Garten mit Altbaumbestand und Obstbäumen, Outdoor - Pool und 4 Garagenstellplätzen

(BJ 1991 - Modernisierung 2016)

(herrlicher Garten, 3 Terrassen, Wohnsalon, Wohnküche, Wintergarten, 2 - 3 Schlafzimmer, 2 Bäder, Weinkeller, Fitnessraum, Sauna, 5 WCs, 2 Hobbyräumen & 4 Garagenstellplätzen)

--- Gartengeschoss & Obergeschoss ---

Gartengeschoss 168,72m² (inkl. 17,49m² Wintergarten):

An das 14m² große Vorzimmer schließt die 24m² große moderne Küche an sowie der 105m² große Wohnsalon. Sowohl die Küche, welche mit Backrohr, Ceranfeld, Dampfgerar, Kaffeemaschine, Geschirrspüler, Bar und amerikanischem Kühlschrank ausgestattet ist, als auch der Wohnsalon sind mit dem 17m² großen Wintergarten und dem direkt anschließenden Garten verbunden. Der weitläufige Wohnsalon, welcher über einen offenen Kamin verfügt, ist durch großzügige Panoramaglastüren mit den umliegenden Terrassen verbunden.

Des Weiteren gibt es ein separates WC mit Handwaschbecken und elektrischer Entlüftung.

Im 1.050m² großen, uneinsehbaren Garten befindet sich ein großzügiger Pool und eine Terrasse mit Sonnensegel und Loungebereich.

Im hinteren Teil des Gartens gibt es ein charmantes Salettl.

Obergeschoss 148,03m²:

Vom 12m² großen Vorzimmer gelangt, man in das 30m² große Schlafzimmer, welches ost- und gartenseitig orientiert ist - aktuell ist dieses in einen Arbeitsbereich und eine begehbare Garderobe unterteilt.

Durch die 18m² Galerie, welche als Schlafzimmer genutzt wird, gelangt man in das 38m² große Schlafzimmer mit anschließendem Ostbalkon - dieses teilt sich ebenfalls in ein Schlafzimmer und ein Arbeitszimmer. Das 25m² große Badezimmer ist durch Glasschiebetüren mit der 4m² großen Terrasse verbunden und verfügt über einen Doppelwaschtisch mit Unterschrank, Handtuchtrockner, WC sowie ein freistehendes Jacuzzi.

Der 23m² große, gartenseitige Fitnessraum mit 4m² großer Terrasse ist mit dem Badezimmer verbunden - dieser ist mit einer 3m² großen Sauna, einer großen Glasdusche mit Regenduschkopf und einem WC ausgestattet.

Untergeschoss links ca. 47,78m²:

Der Weinkeller ist 20m² groß - anschließend befindet sich der Wirtschaftsraum mit Waschmaschine und Haustechnik, sowie ein WC. Es gibt einen direkten Zugang zum Garten als auch zur Garage.

Untergeschoss rechts ca. 46,70.:

Im 46m² Teil des Untergeschosses befindet sich ein Vorzimmer mit großzügigen Einbauten sowie ein Gästebereich. Der Gästebereich ist mit einer Küche versehen und es gibt ein Badezimmer mit Waschtisch, Dusche, Waschmaschine sowie einen Spiegelschrank.

Des Weiteren befindet sich hier ein separates WC. Es gibt einen direkten Zugang zum Garten als auch zur Garage.

Der Liegenschaft sind **4 Garagenstellplätze zugeordnet.**

Infrastruktur: Durch die fußläufig erreichbare Straßenbahnlinie 38 sowie die Buslinie 38a ist beste Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gegeben und auch in Kürze gelangt man zur U-Bahn U4 sowie in die City gewährleistet. Es gibt eine große Auswahl an Lokalen und Heurigen in der Umgebung. Durch einen fußläufig erreichbaren Billa, Gourmet Spar, Trafik und Bäcker ist eine gute Nahversorgung in unmittelbarer Nähe. Das Q19 mit zahlreichen Geschäften und Einzelhandel ist in nur wenigen Busbahnstationen Entfernung. Die herrliche Grünlage bietet viele Wander- und Spazierwege an. Die Weingärten am Nussberg laden zum Spazieren gehen ein. Eine aktuelle Schul- und Kindergartenaufstellung liegt uns auf und kann Ihnen gerne übermittelt werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap