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 m²
Nutzfläche:	405,23 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	5
Terrassen:	3
Garten:	1.049,86 m²
Keller:	88,48 m²
Heizwärmebedarf:	133,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,20
Kaufpreis:	3.300.000,00 €

Provisionsangabe:

118.800,00 € 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.


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN




STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO


STANZEL & CO


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN

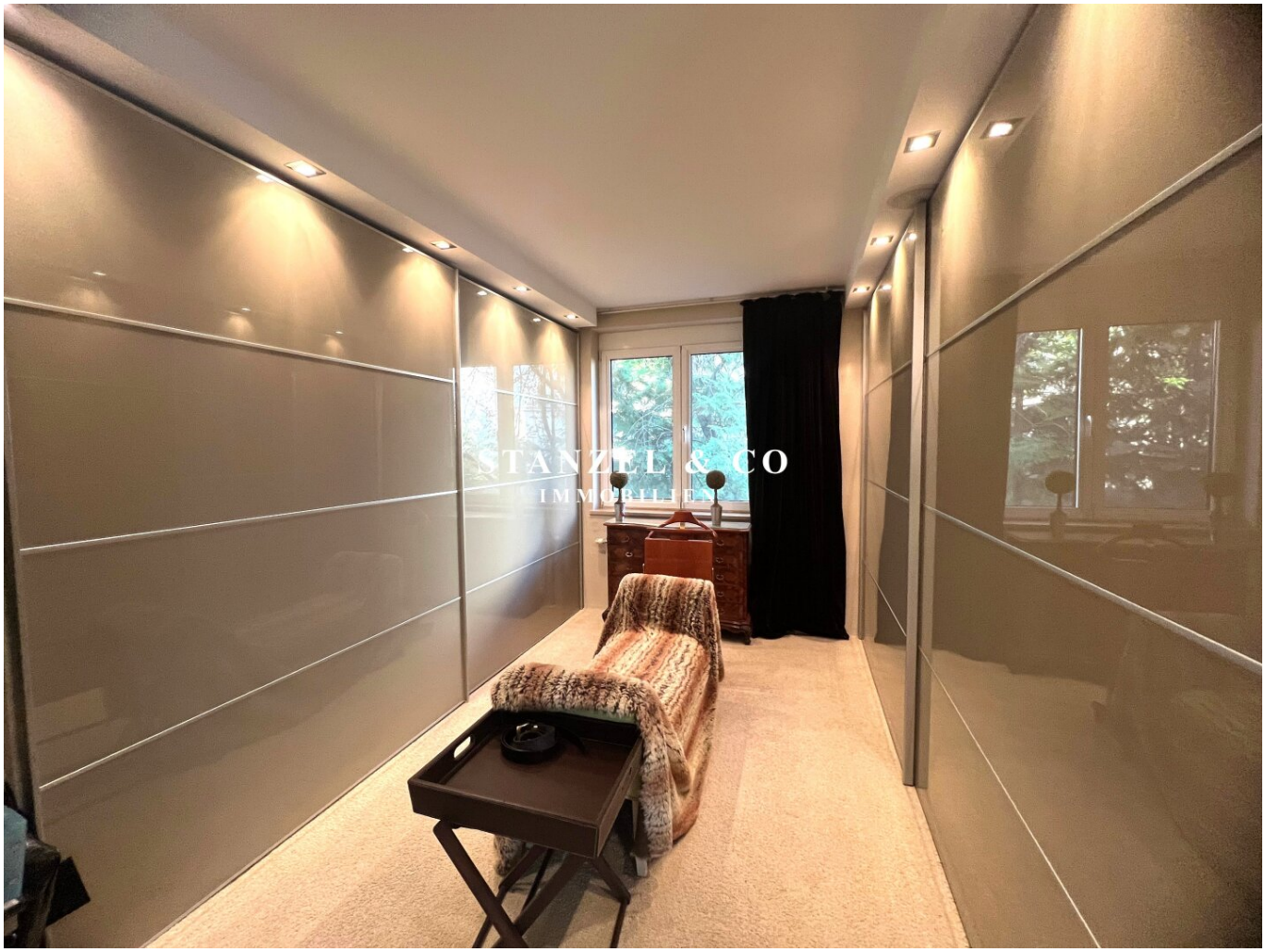

STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN




STANZEL & CO
IMMOBILIEN

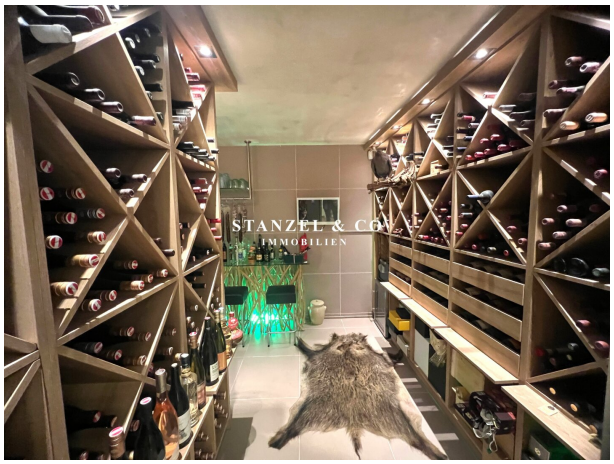

STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN


STANZEL & CO
IMMOBILIEN

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, Dampfgarer, 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: Die Liegenschaft befindet sich in einer der begehrtesten Grün- und Weinberglagen Döblings, eingebettet zwischen den Weinbergen des Nussbergs und den historischen Ortskernen von Grinzing und Nussdorf. Die ruhige Wohngegend verbindet naturnahe Erholung mit einer sehr guten Anbindung an die städtische Infrastruktur. In rund 15 Gehminuten erreichen Sie das Zentrum von Grinzing mit Anschluss an die Straßenbahnlinie 38 sowie die Buslinie 38A. Mit dem Bus 38A gelangen Sie direkt zum Verkehrsknotenpunkt Heiligenstadt (U4, S-Bahn, Regionalzüge), während die Linie 38 eine direkte Verbindung zur U6-Station Nußdorfer Straße sowie ins Stadtzentrum (Schottentor) bietet. Zudem verkehrt am nahegelegenen Nußdorfer Platz die Straßenbahnlinie D Richtung Innenstadt und Hauptbahnhof. Über die Grinzinger Straße und die Heiligenstädter Straße besteht eine rasche Anbindung an die Nordbrücke (A22), den Gürtel sowie die Wiener Innenstadt. Im nahen Ortskern von Grinzing (rund um die Himmelstraße, Grinzinger Straße und Cobenzlgasse) gibt es einen SPAR Gourmet, einen BIPA, eine Bäckerei sowie die Apotheke Zum Weinberg und die Grinzinger Apotheke. Weitere Supermärkte wie BILLA finden sich in der Straßergasse sowie am Nußdorfer Platz. Das Einkaufszentrum Q19 Einkaufsquartier Döbling in der Grinzinger Straße 112 mit zahlreichen Geschäften, Gastronomie und einem Interspar-Hypermarkt ist in nur rund 3 bis 4 Autominuten erreichbar. Die direkte Umgebung gilt als Zentrum der Wiener Weinkultur. Traditionsreiche Heurige und Buschenschanken wie Esse Weinbau & Buschenschank direkt in der Nachbarschaft (Wildgrubgasse), Weingut Feuerwehr Wagner, Heuriger Maly, Alter Bach-Hengl oder Mayer am Pfarrplatz sind bequem zu Fuß

erreichbar. Direkt vor der Haustür starten zahlreiche Spazier- und Stadtwanderwege (darunter der beliebte Stadtwanderweg 1) durch die Weingärten auf den Nussberg, Kahlenberg und Cobenzl. Eine aktuelle Übersicht der umliegenden Kindergärten und Schulen (darunter öffentliche und private Bildungseinrichtungen in Grinzing und Döbling) liegt uns auf und wird Ihnen auf Wunsch gerne übermittelt.

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