

# HAUSCHARAKTER MIT GARTEN & POOL IN BESTLAGE - WEINGARTENBLICK



**Objektnummer: 3817**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

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

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.









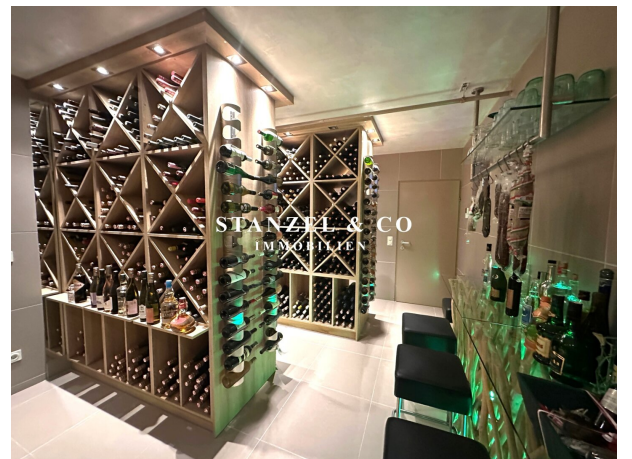
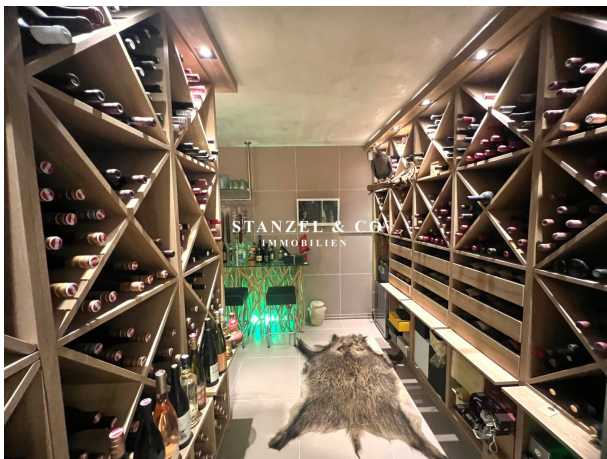
















## Objektbeschreibung

**Sonnige, luxuriöse Maisonette - 405m<sup>2</sup> Wohn- / Nutzfläche ( inkl. Hobbyräumen & Wintergarten ), toller 1.050m<sup>2</sup> 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 168,72m<sup>2</sup> ( inkl. 17,49m<sup>2</sup> Wintergarten ):**

An das 14m<sup>2</sup> große Vorzimmer schließt die 24m<sup>2</sup> große moderne Küche an sowie der 105m<sup>2</sup> 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 17m<sup>2</sup> 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 1.050m<sup>2</sup> 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 148,03m<sup>2</sup>:**

Vom 12m<sup>2</sup> großen Vorzimmer gelangt, man in das 30m<sup>2</sup> große Schlafzimmer, welches ost- und gartenseitig orientiert ist - aktuell ist dieses in einen Arbeitsbereich und eine begehbare Garderobe unterteilt.

Durch die 18m<sup>2</sup> Galerie, welche als Schlafzimmer genutzt wird, gelangt man in das 38m<sup>2</sup> große Schlafzimmer mit anschließendem Ostbalkon - dieses teilt sich ebenfalls in ein Schlafzimmer und ein Arbeitszimmer. Das 25m<sup>2</sup> große Badezimmer ist durch Glasschiebetüren mit der 4m<sup>2</sup> großen Terrasse verbunden und verfügt über einen Doppelwaschtisch mit Unterschrank, Handtuchtrockner, WC sowie ein freistehendes Jacuzzi.

Der 23m<sup>2</sup> große, gartenseitige Fitnessraum mit 4m<sup>2</sup> großer Terrasse ist mit dem Badezimmer verbunden - dieser ist mit einer 3m<sup>2</sup> großen Sauna, einer großen Glasdusche mit Regenduschkopf und einem WC ausgestattet.

#### **Untergeschoss links ca. 47,78m<sup>2</sup>:**

Der Weinkeller ist 20m<sup>2</sup> 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 46m<sup>2</sup> 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 Grünanlage 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