

++ Exklusivität, viel Raum für Familie und absolute Privatsphäre ++ Außergewöhnliche 8-Zimmer Villa der Extraklasse mit Spa & Garten



Objektnummer: 8282

Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien, Simmering
Baujahr:	2013
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	294,61 m ²
Nutzfläche:	418,54 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	380,00 m ²
Keller:	105,96 m ²
Kaufpreis:	2.249.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



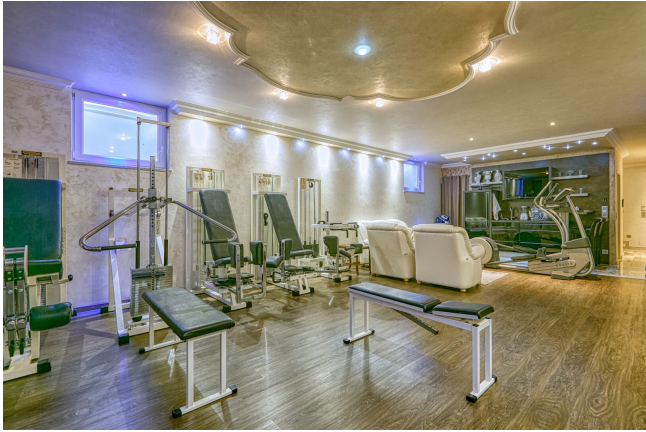
Diana Müller

Grabner Immobilien
Kramergasse 9 / 3a
1010 Wien







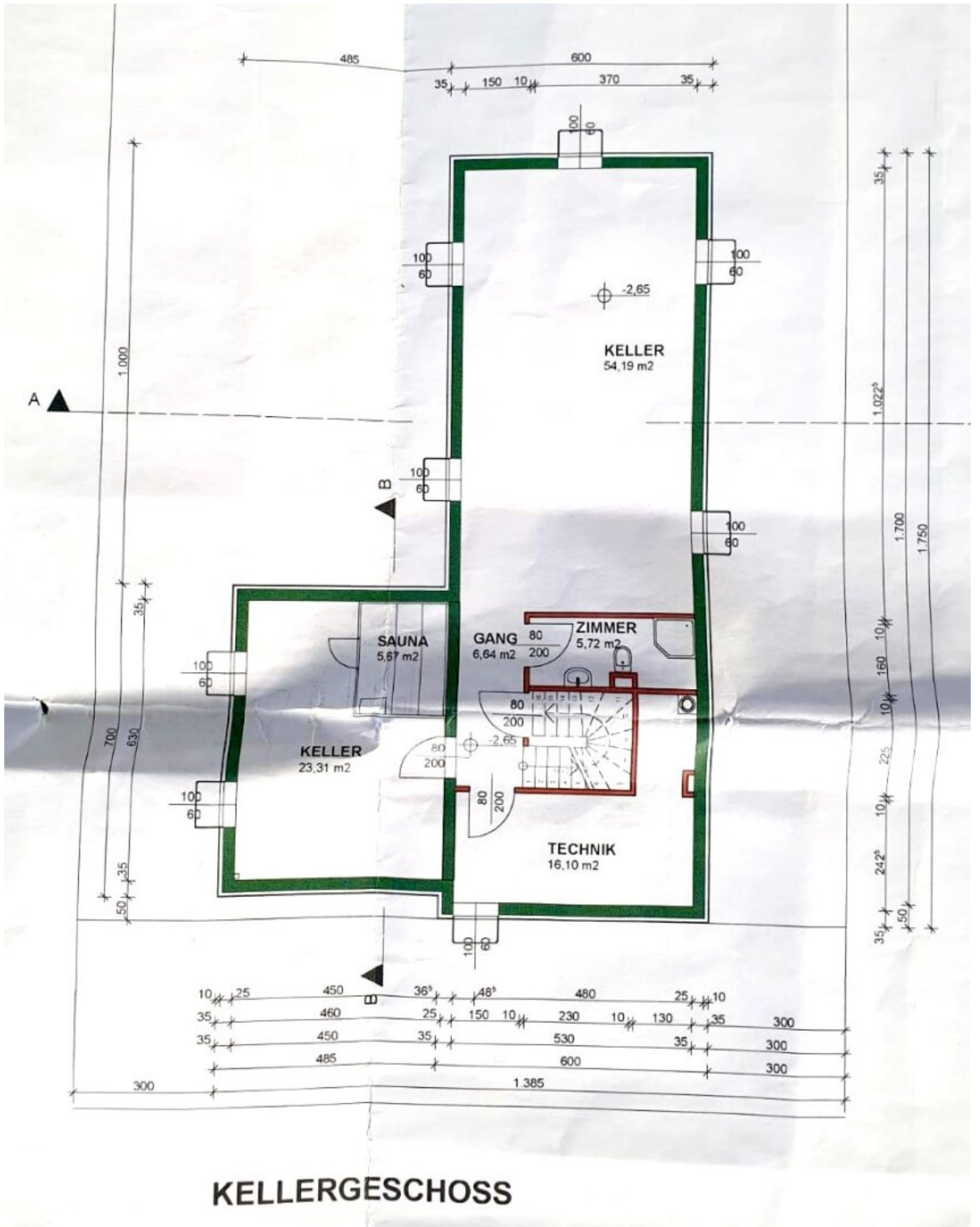


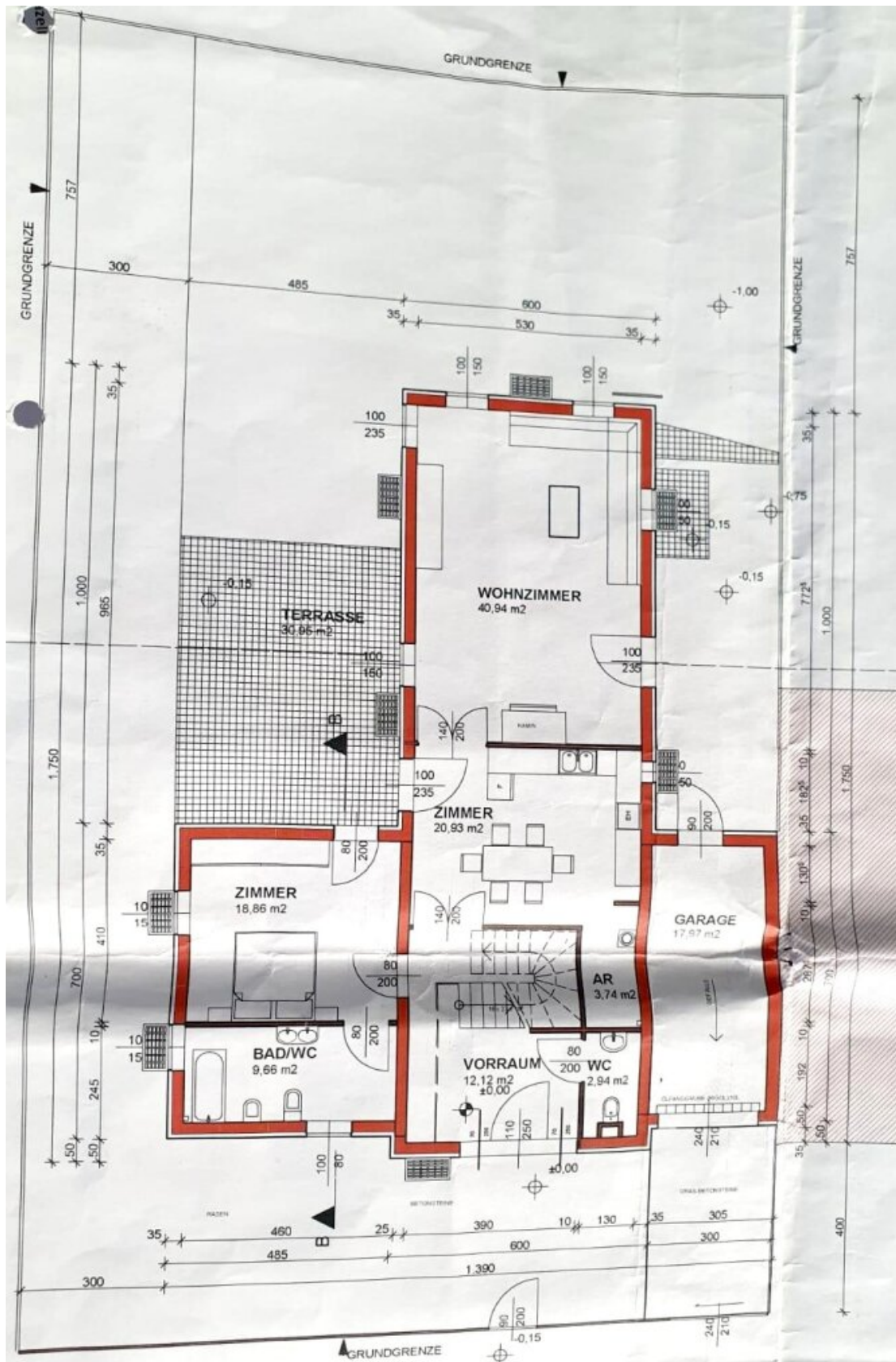




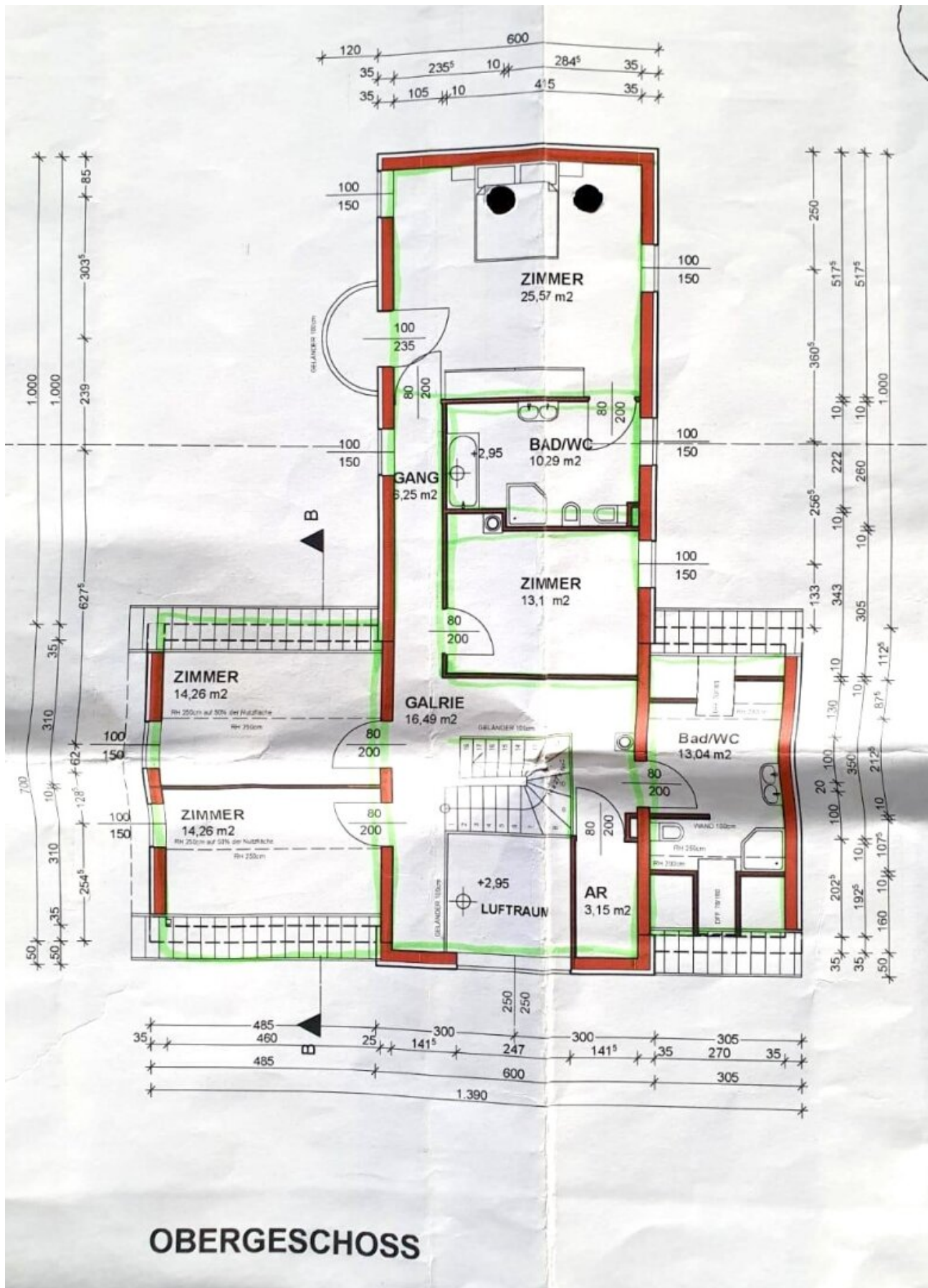








ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

Objektbeschreibung

Willkommen in einem Zuhause, das Familien nicht nur Raum bietet, sondern ein Lebensgefühl auf höchstem Niveau schafft.

Diese außergewöhnliche Villa mit **8-Zimmern** vereint Privatsphäre, Großzügigkeit und repräsentative Eleganz in **absoluter Ruhelage (Privatstraße & Sackgasse**, daher kein Parkpickerl erforderlich).

Schon beim Eintreten beeindruckt das Anwesen mit imposanter Raumhöhe, edlen Materialien und einem durchdachten Wohnkonzept für anspruchsvolles Familienleben. Großzügige Wohnbereiche, hochwertige Maßanfertigungen, stilvolle Details sowie der **private Wellness- und Gartenbereich** schaffen ein Zuhause, das Komfort, Rückzug und gemeinsames Leben perfekt verbindet.

Ein **exklusives Familienrefugium** für alle, die Wert auf Qualität, Ruhe und außergewöhnliches Wohnen legen.

Exklusivität, die man sieht und spürt:

- 8 Zimmer
- 3 Bäder mit großzügigen Duschen und teils Badewannen und WC
- Extra WCs für Gäste
- Maßgefertigter Naturstein / Granit aus Italien, individuell verarbeitet
- Edle Stukko Veneziano Oberflächen mit handgefertigter Optik
- Hochwertigste Boden- und Wandmaterialien
- Designer-Küche von DAN

- Stilvolle Details wie Wandmalereien und Designerbeleuchtung
- Klimaanlage
- Integriertes Soundsystem im gesamten Objekt

Privater Wellness- & Fitnessbereich im Haus:

- Großzügiger Spa-Bereich im Keller
 - Sauna inkl. Infrarot
 - Dampfbad
 - Ruhezone
- Eigener Fitnessraum mit Technogym-Geräten

Perfekte Raumaufteilung für höchste Ansprüche:

Erdgeschoss:

- Großzügiger Wohnsalon mit Kamin
- Küche mit Essbereich und Zugang zur Gartenterrasse
- Schlafzimmer

- Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Badewanne, WC & Bidet
- Separates Gäste-WC
- Abstellraum

Obergeschoss:

- Masterbereich (Schlafzimmer) mit Balkon
- 3 weitere Zimmer (Kinder, Büro, Gäste)
- 2 hochwertige Badezimmer mit & Doppelwaschbecken, Walk-In Duschen, Badewannen sowie WC's
- Abstellraum

Dachgeschoss:

- Zusätzlicher Wohnbereich mit Kamin
- Zugang zur zweiten Terrasse mit Whirlpool

Außenbereich – Ihr privates Refugium:

- Wunderschön angelegter Garten
- Großzügige Terrasse mit elektrischer Überdachung & Sonnenschutz

- Perfekt für entspannte Abende und gesellige Momente

Kosten:

- Stromkosten pro Monat: € 262,40
- Heizkosten (Gas) pro Monat: € 516,40
- Grundbesitzabgabe pro Quartal: € 195,51
- Abfall/Müllabfuhr jährlich: €288,97
- Abwasser/ Wassergebühr jährlich: € 311,62

Lage:

- Privatstraße & Sackgasse: absolute Ruhelage, kein Parkpickerl erforderlich (Garagenplatz ist allerdings auch vorhanden)
- Aufstrebende Wohngegend mit idealer Kombination aus urbaner Infrastruktur und ruhigem Wohnumfeld
- Sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz: Die Ubahn-Station *Simmering* sowie mehrere Bus- und Straßenbahnlinien sorgen für eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt.
- Auch die Naherholung kommt nicht zu kurz: Grünflächen wie Schloss Neugebäude & Park, sowie der Herderpark bieten Raum für Spaziergänge, Sport und Entspannung im Grünen.
- Das Simmeringer Bad ist ca. 400m entfernt

Diese Immobilie ist eine seltene Gelegenheit für all jene, die kompromisslose Qualität, Privatsphäre und luxuriösen Wohnkomfort schätzen.

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von diesem einzigartigen Anwesen begeistern.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Beste Grüße,

Diana Müller

Tel.: +43 664 44 99 377

E-Mail: mueller@grabner-immobilien.at

www.grabner-immobilien.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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap