Exklusive Villa mit 7 Zimmern, Garten & Terrassen + 4 Garagestellplätzen in sehr ruhiger und sicher Lage!



Objektnummer: 4130

Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic Radisa (Inh. & GF)

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2005
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	520,00 m²
Nutzfläche:	580,80 m²
Gesamtfläche:	653,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	6
WC:	6
Balkone:	1
Terrassen:	4
Stellplätze:	4
Garten:	445,00 m²
Keller:	60,80 m²
Heizwärmebedarf:	C 80,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,77
Kaufpreis:	5.485.000,00 €
Betriebskosten:	700,00 €
USt.:	70,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner





























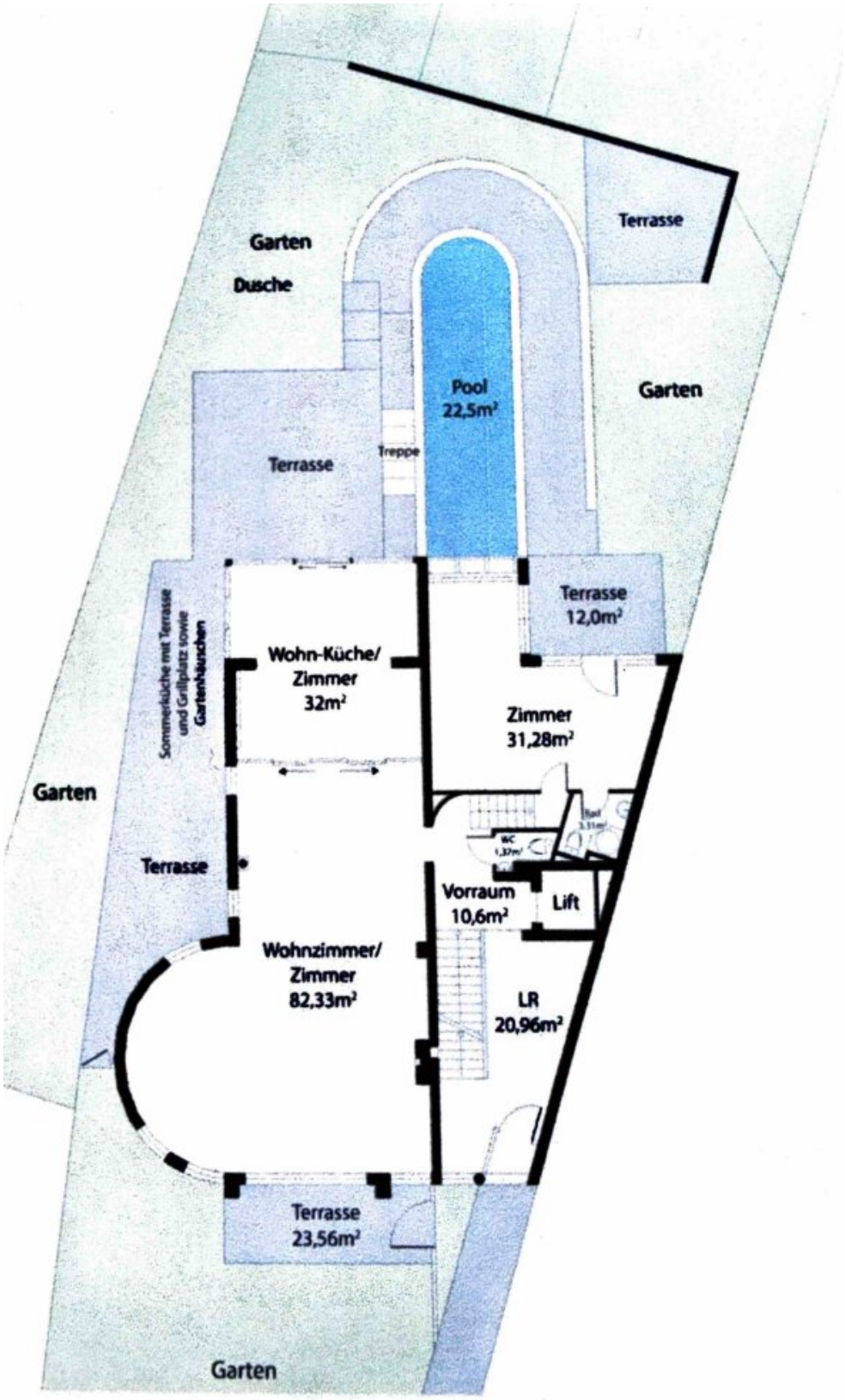



KI-bearbeitet

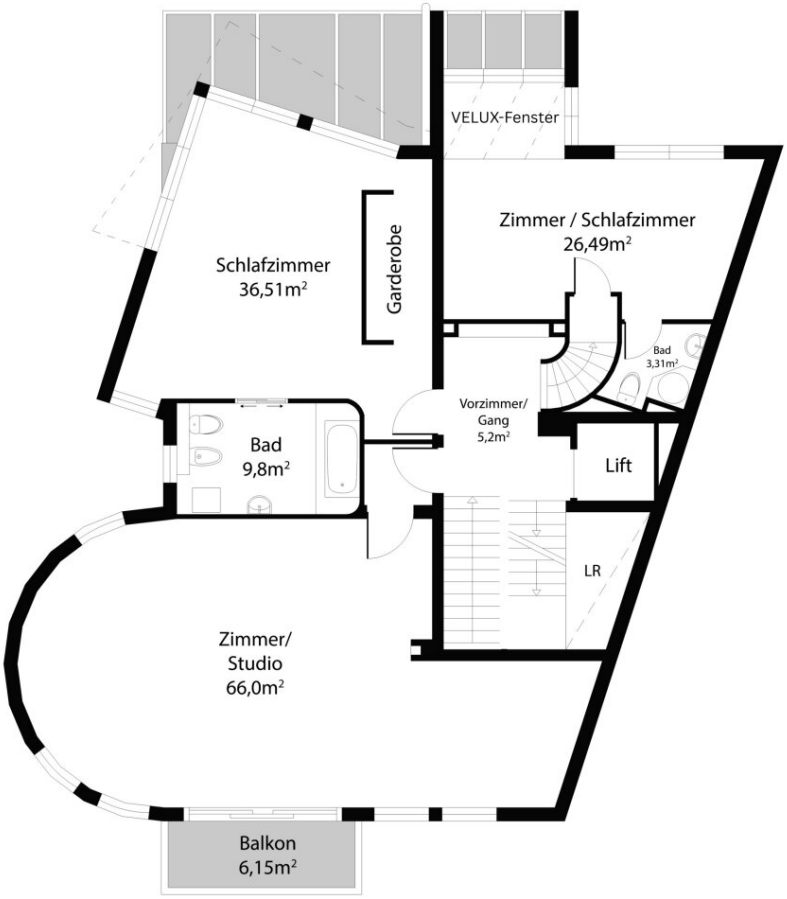

KI-bearbeitet



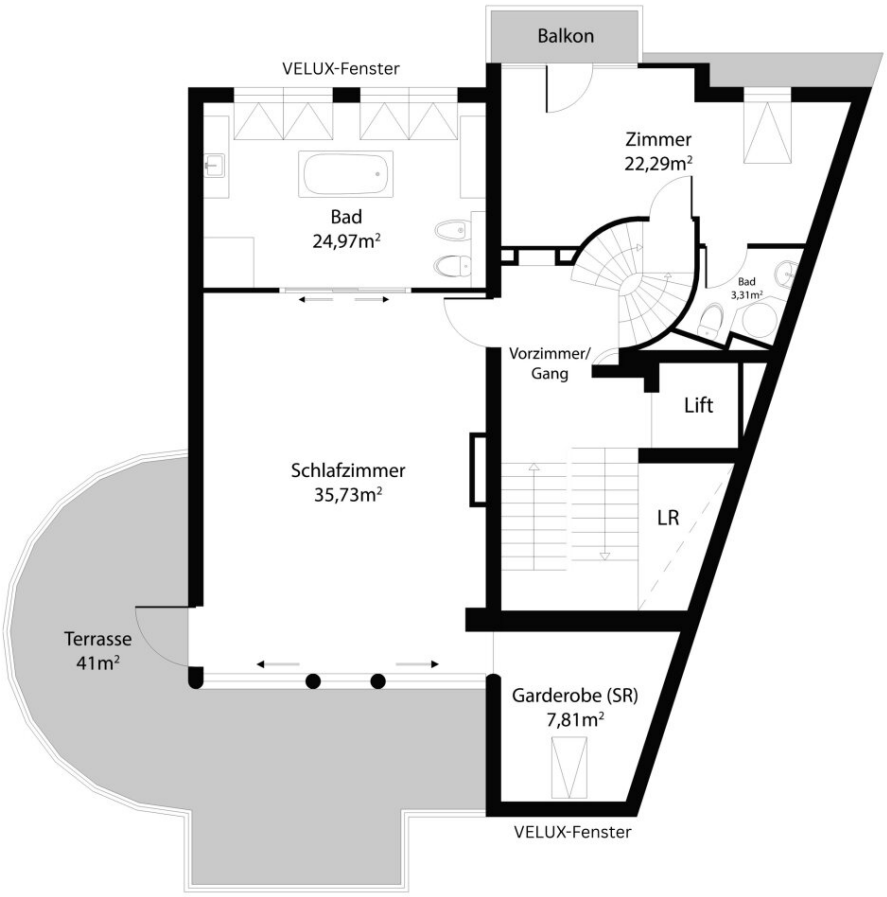




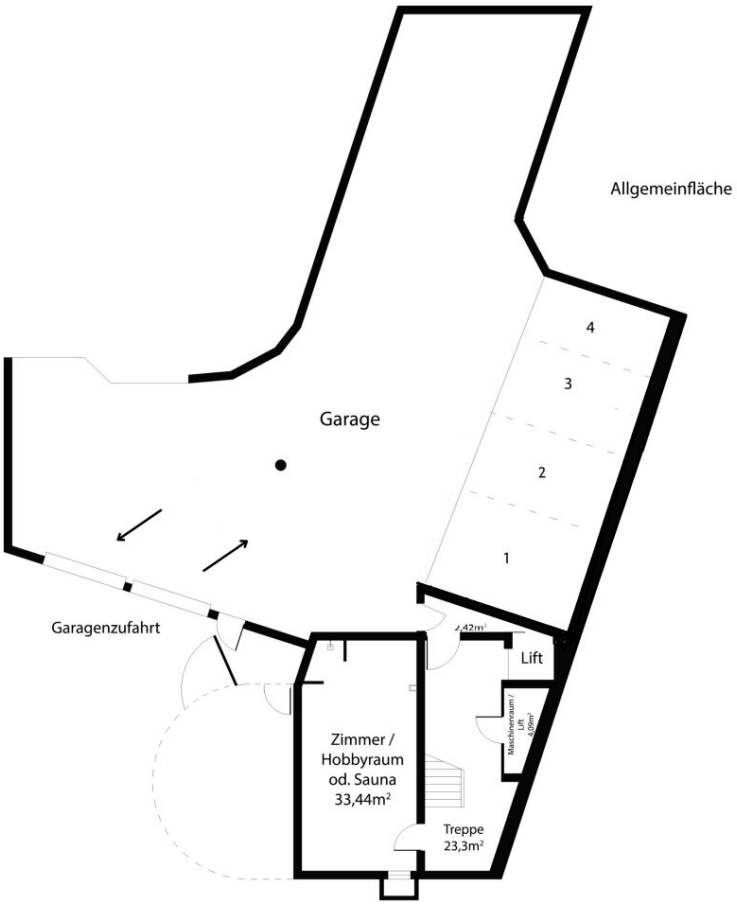
Erdgeschoss



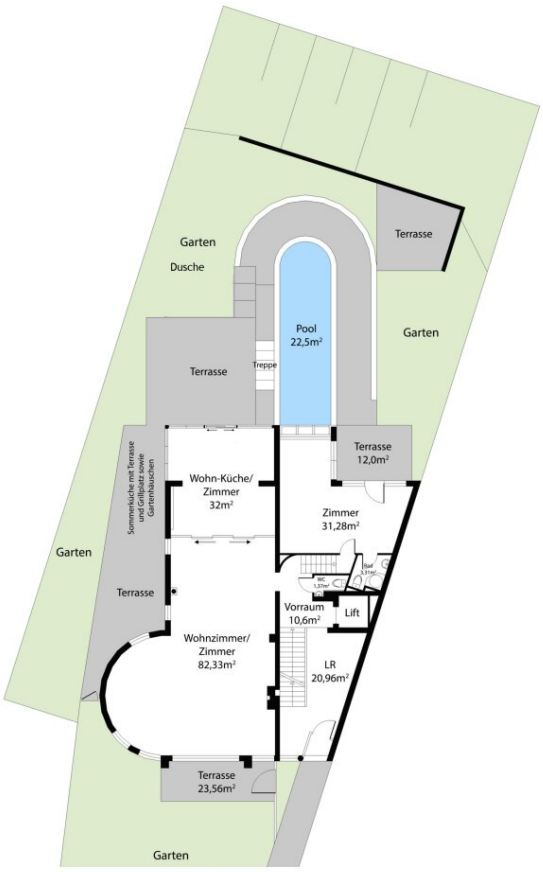
Obergeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss



Erdgeschoss

Objektbeschreibung

Exklusive Villa mit atemberaubendem Grünblick im begehrten 13. Wiener Gemeindebezirk!

Zum Kauf steht diese beeindruckende Villa in einer der gefragtesten Lagen Wiens, die mit einer großzügigen Wohnfläche von 520 m² und 7 eleganten Zimmern höchsten Wohnkomfort bietet. Das gepflegte Anwesen besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung und zahlreiche hochwertige Ausstattungsdetails, die keine Wünsche offenlassen.

Insgesamt stehen Ihnen ca. 580 m² Nutzfläche und 556 m² an Freifläche zur Verfügung!

Ein Highlight dieser Immobilie sind die vielfachen Außenbereiche: Ein idyllischer Garten, fünf großzügige Terrassen sowie Balkone auf der Ost- und Südseite laden zum Entspannen und Genießen der herrlichen Aussicht auf das grüne Umfeld ein. Ob Sonnenanbeter oder Naturliebhaber – hier finden Sie Ihr privates Paradies!

Der gehobenen Standard dieses Hauses ist auch am vielen Lichteinfall und der großzügigen Raumplanung erkennbar, die leicht Umbauwünsche ermöglichen lässt!

Die Ausstattung überzeugt mit durch und durch: Sie können direkt über die Garage ins Haus über den Keller. Hier können Sie später eine Sauna und einen Gemeinschaftsraum einrichten. Derzeit wird es als ein großer Abstellraum verwendet. Ein Zugang zum Haus gibt es auch von der verkehrsberuhigten Straße (Sackgasse) oder auch über den Vordergarten. Hier steht Ihnen ein Grillplatz mit einer Sommerküche und ein Gartenhäuschen / Schuppen für die Garten- und Poolgeräte) zur Verfügung.

Der Gartenbereich ist sehr schön gehalten mit zwei Terrassen und einem Liegebereich. Eine Terrasse (direkt beim Pool) können Sie vom großen Schlafzimmer aus direkt begehen. Die größere hintere Terrasse zum Garten können Sie über das große Wohnzimmer und Küchenbereich begehen. Auf der anderen Seite gibt es auch eine kleinere Grünfläche, ebenfalls mit einer Terrasse (Vorderzugang). Auf allen Terrassen stehen Ihnen Steckdosen, Licht und ein Wasseranschluss zur Verfügung. Im Garten gibt es eine automatische Gartenbewässerung und auch eine Außendusche.

Weiters: Estrich, edler Parkettboden, Marmor (Marmorfliesen) im Bad, Videogegensprechanlage, Alarmsystem, große Schiebefenster, Aussenbeschattung, etc. und sechs voll ausgestatteten Bädern. Ein größeres Badezimmer finden Sie in der oberen Etage mit großen Fenstern und Badewanne, die für einen unvergesslichen Komfort und Privatsphäre sorgen. Mit insgesamt sechs WC´s sind auch mehrere Personen im Haus bestens versorgt.

Die Immobilie wird umweltfreundlich mit Fernwärme beheizt, was für ein angenehmes Wohnklima sorgt und eine stabile Versorgung garantiert.

Der praktische Personenaufzug erleichtert die Erreichbarkeit aller Ebenen (die Schlafzimmer sind alle um einen Halbstock höher gebaut sind über eine Treppe aus Holz erreichbar). und führt bis ins Dachgeschoss. Für Ihre Fahrzeuge steht Ihnen eine Garage mit vier Stellplätzen zur Verfügung – genug Platz für Familie und Freunde.

Diese Villa vereint exklusives Wohnen, großzügige Raumgestaltung und eine traumhafte Umgebung in einem der beliebtesten Bezirke Wiens.

Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit, ein hochwertiges Zuhause mit viel Platz und Lebensqualität zu erwerben!

Die Lage ist ideal:

Dank optimaler Verkehrsanbindung mit Bus, Straßenbahn und Bahnhof erreichen Sie die Wiener Innenstadt und weitere Ziele schnell und unkompliziert. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Infrastruktur-Einrichtungen wie Arztpraxen, Apotheke, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien – alles für Ihren täglichen Bedarf bequem erreichbar.

Konditionen:

Kaufpreis: € 5.485.000,--

Provision: 3 % vom KP + 20 % MwSt.

Grundbuchseintragung: 1,1 % vom KP

Grunderwerbsteuer: 3,5 % vom KP

Vertragserrichtungskosten: i.d.R.: ? % + 20 % MwSt. + Beglaubigungen und Barauslagen

Kontakt:

Gerne stehen wir Ihnen für ein unverbindliches und kostenloses Erstberatungsgespräch zur Verfügung. Wir beraten Sie verlässlich und professionell!

Lassen Sie sich diese außergewöhnliche Immobilie nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Traumhaus wartet auf Sie!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben.

Wir bitten Sie daher um eine E-Mail-Anfrage an: office@pr-immobilien.at

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap