

## **Traumhaft sanierte 7-Zimmer Altbau-Villa mit Fernblick**



**Objektnummer: 4096**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	287,36 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	352,12 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	5
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Garten:</b>	375,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 49,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,79
<b>Kaufpreis:</b>	4.950.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jennifer Doerk**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien

## Objektbeschreibung

T +43 1 512 14 84

H +43 664 512 3991

F +43 1 512 14 84

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf gelangt eine, hochwertig sanierte Villa mit traumhaftem Fernblick in idyllischer Lage des 17. Wiener Gemeindebezirks.

Auf einem ca. 500 m<sup>2</sup> großen Grundstück steht die Villa, welche sich im im grünen Stadtteil Dornbach befindet und eine Wohnfläche von ca. 287 m<sup>2</sup> sowie eine Nutzfläche von ca. 318 m<sup>2</sup> bietet. Sie erstreckt sich über drei Geschosse, ein Erdgeschoss sowie ein 1. und 2. Obergeschoss. Zusätzlich dazu ist ein großflächiger Keller vorhanden. Die Villa teilt sich auf in 7 Zimmer, vier Bäder, ein Gäste-WC, eine Küche, Abstellräume und Ankleiden. Im Keller finden Sie einen Wellnessbereich sowie einen Hauswirtschaft- und Technikraum. Eine hauseigene Garage ist ebenfalls über den Keller betretbar. Die Haupträume sind mit edlem Parkett verlegt, große Fliesen in Marmoroptik verkleiden die Nassräume. Ein Balkon sowie mehrere Terrassen und ein traumhafter Garten runden diese Villa perfekt ab. Beheizt wird die Immobilie mittels Fußbodenheizung. Für Abkühlung im Sommer sorgt eine Klimaanlage. Bei dem beigefügten Bild handelt es sich um ein Beispielfoto.

Sie betreten die Immobilie und befinden sich im einladenden Eingangsbereich. Von hier aus gelangen Sie in das Wohnzimmer, ein Arbeitszimmer, in die Küche und zum Gäste-WC. Das große Wohnzimmer verfügt über viel Platz für eine Couchlandschaft sowie über einen Ausgang auf die Terrasse, welche Sie nahtlos in den Garten führt. Direkt an das Wohnzimmer schließt das Esszimmer an. Die große Fensterfront durchflutet den Raum mit viel Licht und lässt ihn sehr hell und einladend erscheinen. Ein großer Esstisch sowie weitere Möbel finden hier Platz. Die moderne Küche schließt direkt an das Esszimmer an und ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet. Die Küche verfügt zudem über einen Ausgang auf die zweite Terrasse, von welcher aus Sie auch den Garten erreichen.

Vom Eingangsbereich aus gelangen Sie über die Treppen in das Obergeschoss. Am Ende des Flurs, welcher Sie nach der Treppe erwartet, treffen Sie auf ein Zimmer, welches über ein eigenes Bad, eine Ankleide und einen Balkon verfügt und sich daher ideal als Schlafzimmer eignet. Hier Sie viel Platz für ein großes Doppelbett und können vom Balkon aus den unverbauten Ausblick genießen. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne sowie einer

Toilette ausgestattet. Alle Bäder der Immobilie verfügen über hochwertige Ausstattung der Firma Villeroy & Boch. Auf der Etage befindet sich ein zweites Zimmer sowie ein Bad mit Dusche, Badewanne und Toilette.

Das 2. Obergeschoss teilt sich auf in drei Zimmer, ein Bad sowie einen Abstellraum. Der größte der drei Räume verfügt über Terrasse und könnte als Wohnzimmer dienen. Nebenan befindet sich ein Zimmer, welches ebenfalls über einen Zugang auf die Terrasse verfügt und beispielsweise als Kinderzimmer oder Büro genutzt werden könnte. Das dritte Zimmer verfügt über einen eigenen Abstellraum, welcher als Ankleidezimmer oder Lagerstätte verwendet werden kann. Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einer Toilette sowie einem Fenster ausgestattet.

Im Keller finden Sie den Wellnessraum, einen Hobbyraum, ein Bad mit Dusche, eine Garage, einen Abstellraum und einen Technikraum.

Die Lage der traumhaften Immobilie im Gersthofer Cottage ist ausgezeichnet. Diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs erreichen Sie mit dem Auto in wenigen Minuten. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist über die Straßenbahnlinie 43 gewährleistet, welche Sie in ca. 25 Minuten zum Schottentor bringt. Mit dem Auto gelangen Sie in ca. 20 Minuten in die Innenstadt. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser exklusiven Villa.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Frau Jennifer Doerk

national - Tel: [0664 512 39 91](tel:06645123991)

international - Tel: [+43 664 512 3991](tel:+436645123991)

e-mail: [doerk@lifestyle-properties.at](mailto:doerk@lifestyle-properties.at)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap