

# **Noble 5-Schlafzimmer Villa mit Pool in erhabener Lage Grinzings**



**Objektnummer: 4273**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2005
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	540,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	5
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	1.179,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 103,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	9.800.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.113,85 €
<b>USt.:</b>	111,39 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marie-Louise Eisenburger**

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









LIFESTYLE  
PROPERTIES



LIFESTYLE  
PROPERTIES



LIFESTYLE  
PROPERTIES













 LIFESTYLE  
PROPERTIES



 LIFESTYLE  
PROPERTIES



 LIFESTYLE  
PROPERTIES



































 LIFESTYLE  
PROPERTIES



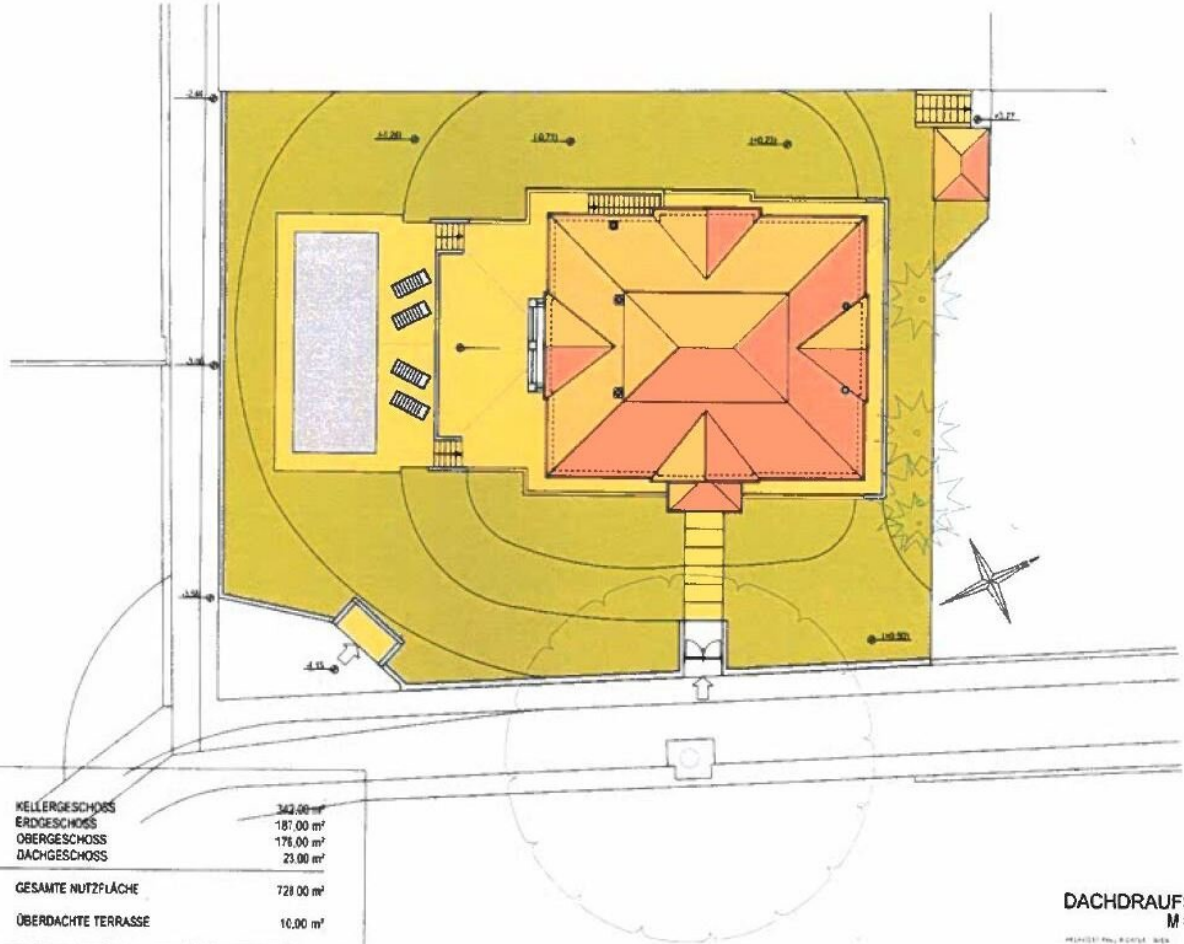
 LIFESTYLE  
PROPERTIES



 LIFESTYLE  
PROPERTIES

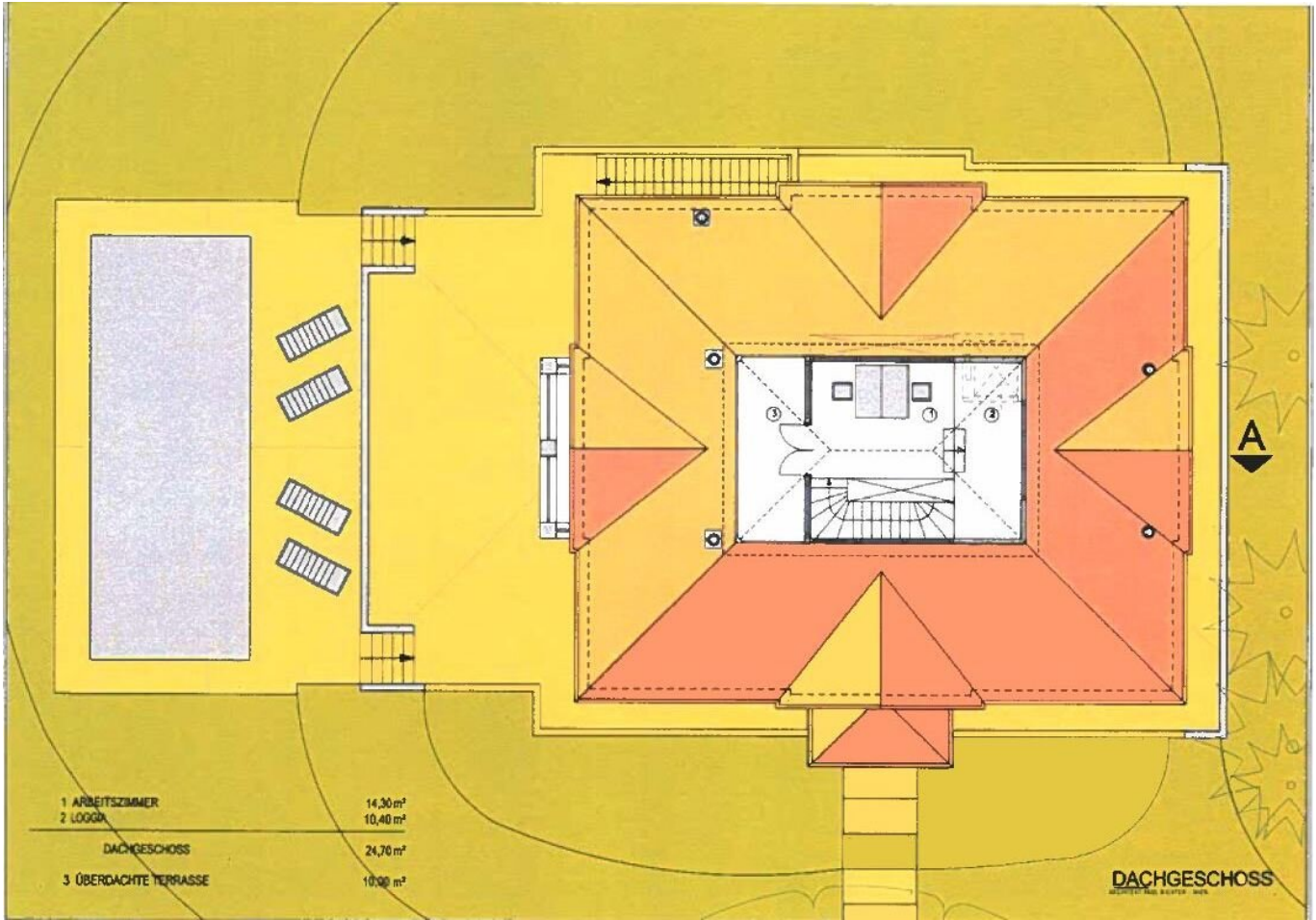






**DACHDRAUFSICHT**  
M = 1 : 200

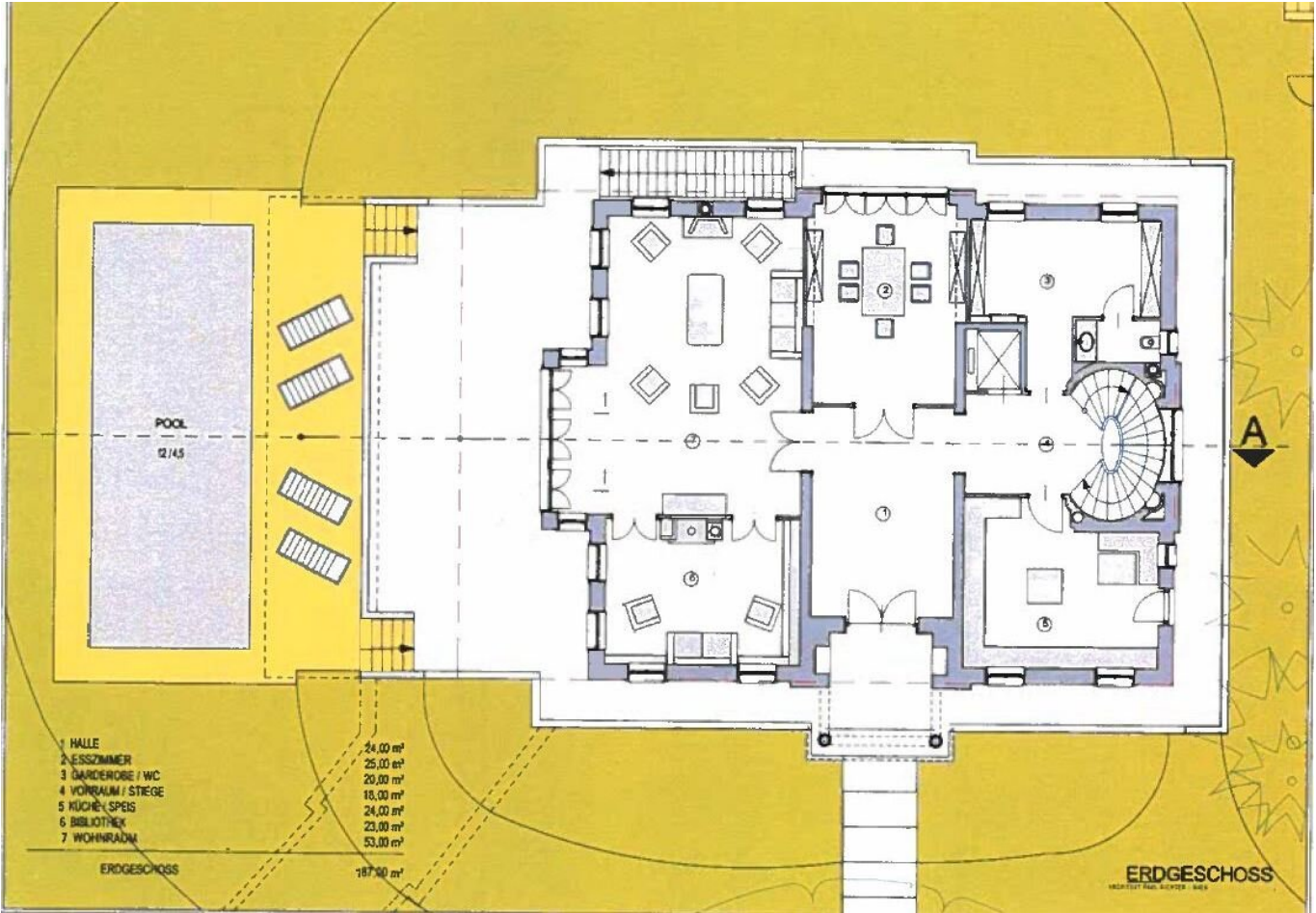
PROJEKT: P. H. R. G. S. A. B. E. N.

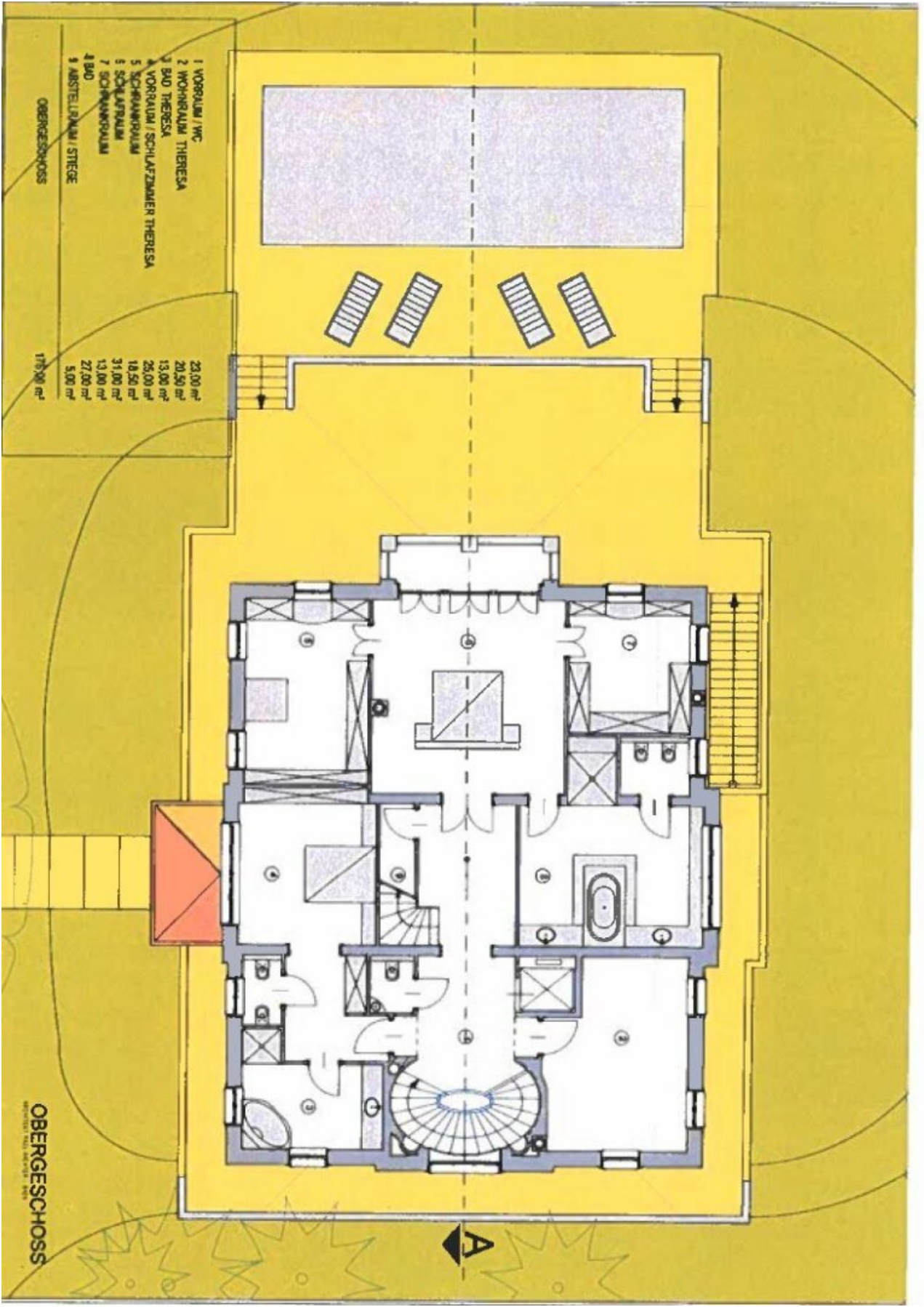


1 ARBEITSZIMMER	14,30 m <sup>2</sup>
2 LOGGA	10,40 m <sup>2</sup>
DACHGESCHOSS	24,70 m <sup>2</sup>
3 ÜBERDACHTE TERRASSE	10,00 m <sup>2</sup>

**DACHGESCHOSS**  
ROOF LEVEL





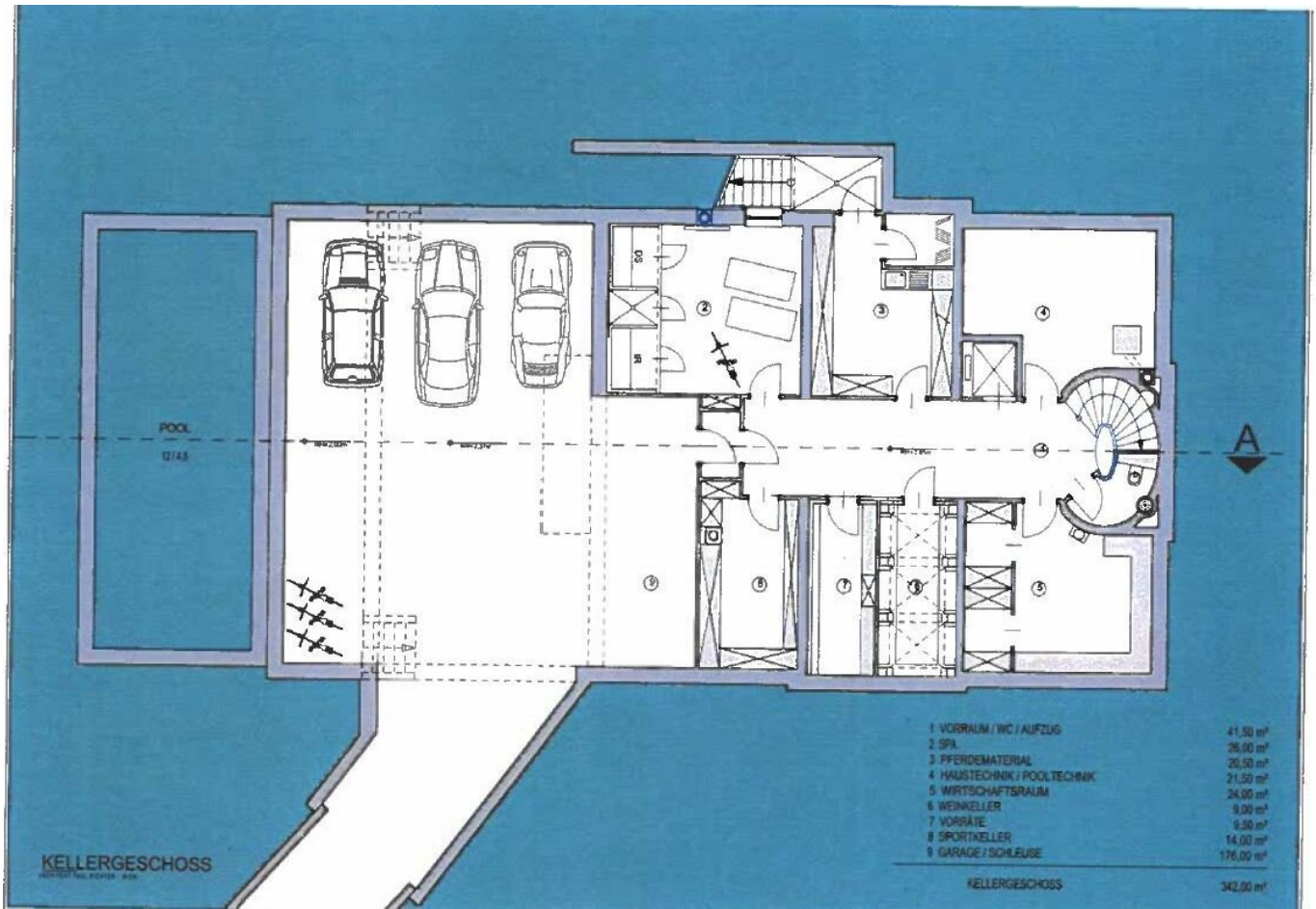


- 1 VORRUM / WC
- 2 WOHNRAUM THERESA
- 3 BAD THERESA
- 4 VORRUM / SCHLAFZIMMER THERESA
- 5 SCHLAFRAUM
- 6 SCHLAFRAUM
- 7 SCHLAFRAUM
- 8 BAD
- 9 ABSTELLRAUM / STEIGE

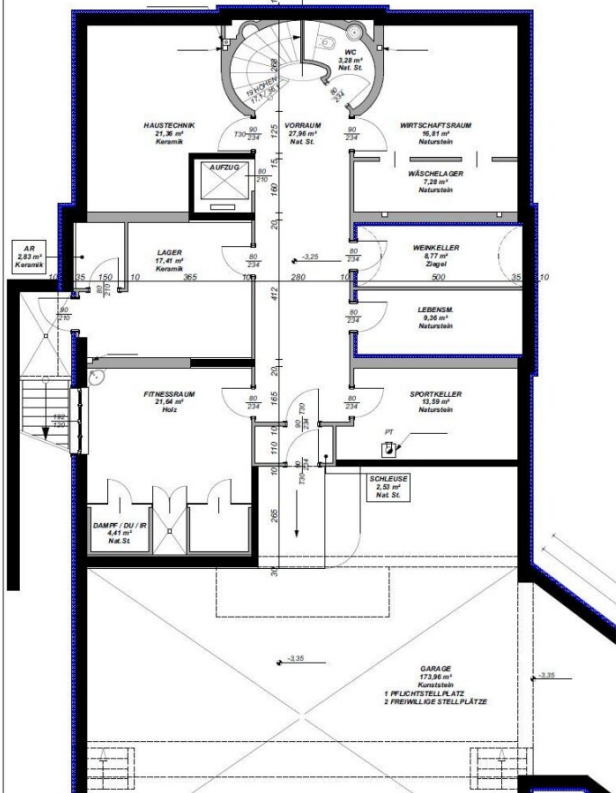
23,00 m <sup>2</sup>
20,50 m <sup>2</sup>
13,00 m <sup>2</sup>
25,00 m <sup>2</sup>
18,50 m <sup>2</sup>
31,00 m <sup>2</sup>
13,00 m <sup>2</sup>
27,00 m <sup>2</sup>
5,00 m <sup>2</sup>
176,90 m <sup>2</sup>

OBERGESCHOSS  
ARCHITECT: TALL BECKER 1993

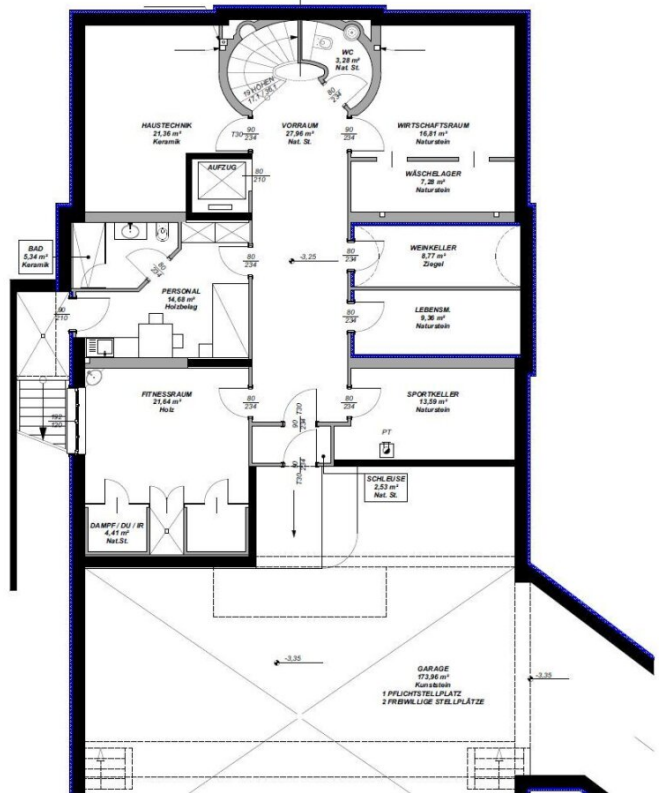




1:1, 50:25 | 300 | 170 | 10 | 280 | 495 | 355 | 11:10

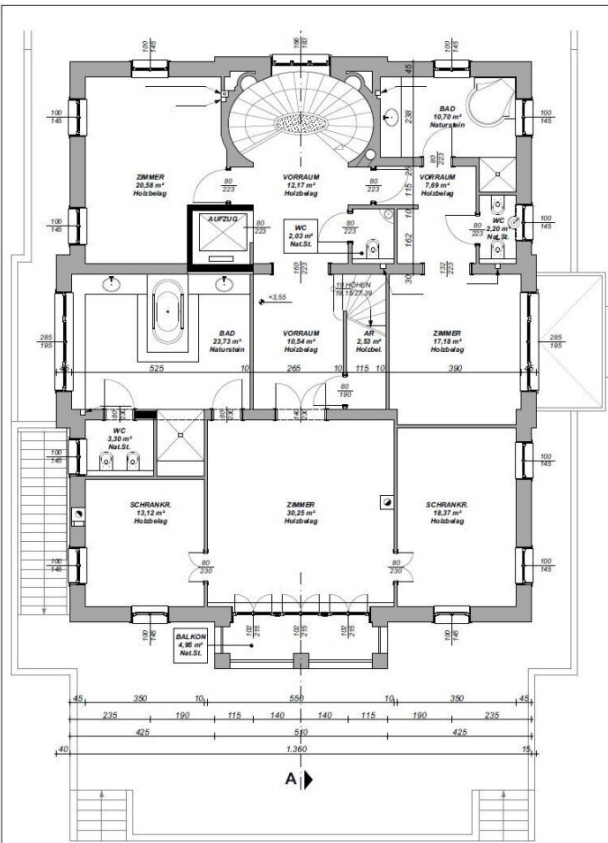


BESTAND

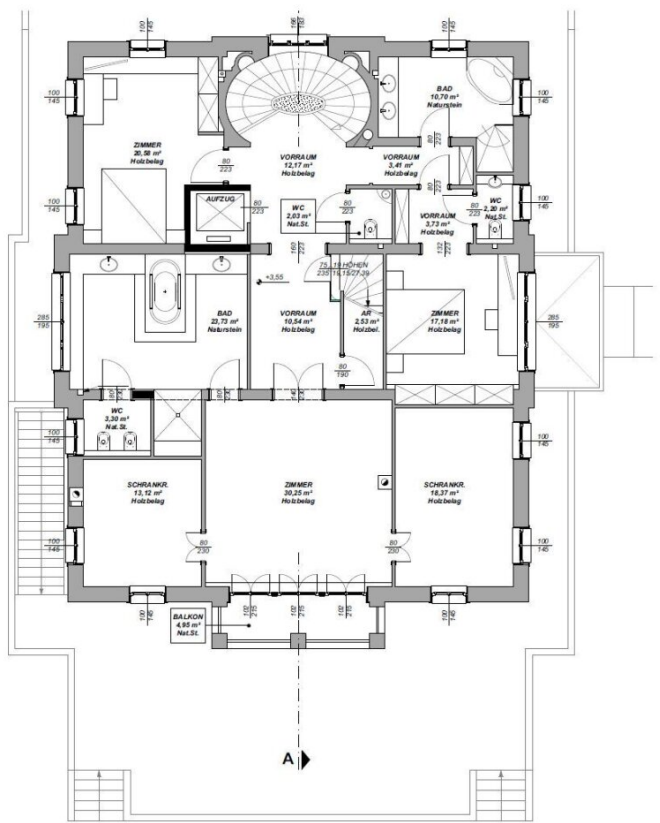


ENTWURF

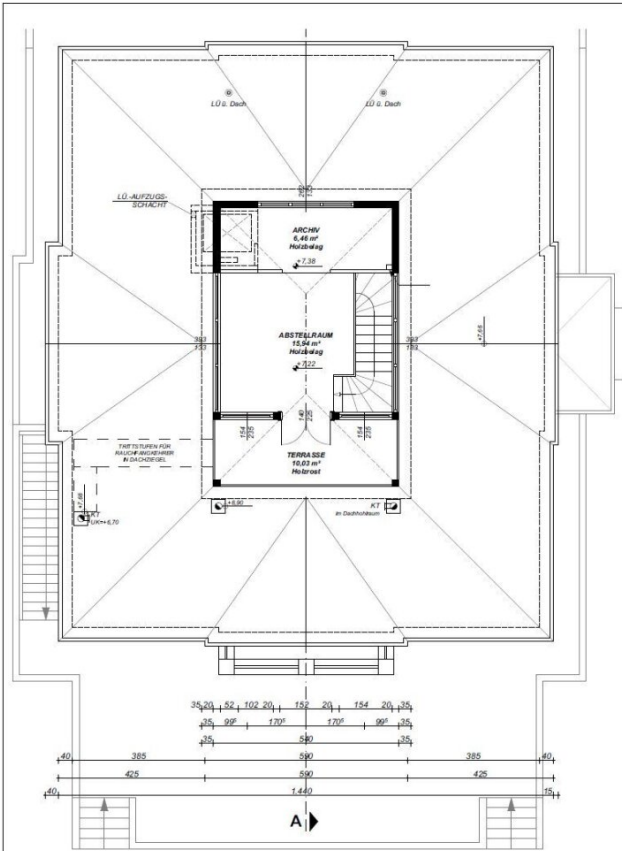




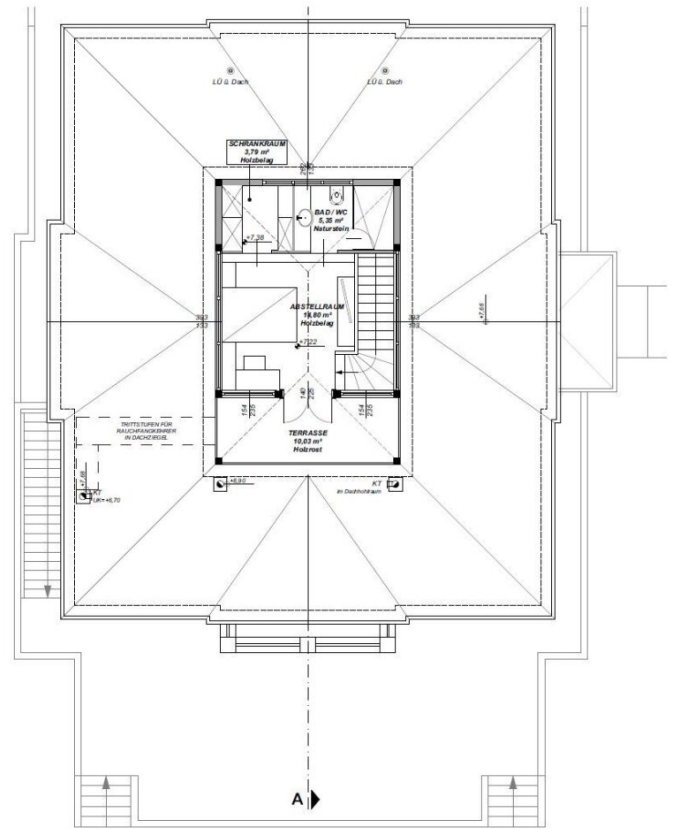
BESTAND



ENTWURF - VARIANTE 2



BESTAND



ENTWURF - VARIANTE 3





## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine vornehme 3-stöckige Villa in ausgezeichnete Grün-Ruhelage von Grinzing.

Diese exklusive Immobilie steht auf einem Grundstück von ca. 1.490m<sup>2</sup>. Die Villa besitzt eine Gesamt-Nutzfläche von ca. 728 m<sup>2</sup> sowie ein dazugehöriges Grundstück von 1.490m<sup>2</sup> auf welchen der Swimmingpool steht.

Die Wohnebenen dieser außergewöhnlichen Villa sind durch einen hausinternen Aufzug miteinander verbunden. Im Erdgeschoss betreten Sie das repräsentative Entrée, in dem sich bereits der elegante Einrichtungsstil des Hauses widerspiegelt. Gegenüber befindet sich der ca. 25 m<sup>2</sup> große Speisesalon, welcher in warmen, harmonisch abgestimmten Farben eingerichtet wurde und durch die deckenhohen Flügeltüren aus Glas einen Blick in den angrenzenden Garten gewährt. Auf dieser Ebene rechter Hand finden Sie ebenso eine großzügige Garderobe mit Gäste-Toilette sowie die voll ausgestattete Küche mit Kochinsel. Von dieser gelangen Sie auf eine ausgedehnte Terrasse, welche zum Speisen und Verweilen im Freien einlädt. Linkerhand gelangt man zum gemütlichen Wohnsalon mit offenem Kamin. Dieser Wohnraum mit einer Größe von insgesamt ca. 53 m<sup>2</sup> ist wiederum durch eine fast nahtlose Fensterfront vom Tageslicht hell durchflutet. Die angrenzende Bibliothek strahlt durch die Holz Vertäfelung besondere Wärme aus. Eine Terrasse mit Blick ins Grüne und auf den Swimmingpool erstreckt sich hier über die gesamte Länge.

Im Obergeschoss, welches Sie über die edle Wendeltreppe erreichen, finden Sie zum einen den Masterbedroom mit Balkon, zwei Schrankräumen und einem wunderschönen en Suite Badezimmer. Ein zweites Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer, separaten WC und Eingangsbereich wurde liebevoll Theresa genannt. Der Vorraum auf diesem Stockwerk besitzt noch eine zusätzliche Toilette. Ein drittes Schlafzimmer befindet sich rechts der Treppe. Durch einen geringfügigen Umbau (im Kaufpreis inkludiert) kann das Badezimmer der Suite Theresa als Gemeinschaftsbereich für beide Schlafzimmer genutzt werden.

Über eine Treppe gelangen Sie auf die Ebene des Dachgeschosses in ein rundum verglastes Zimmer mit einer Größe von ca. 14,30 m<sup>2</sup>, welches sich hervorragend als Arbeitszimmer oder auch als Atelier eignet. Eine überdachte Loggia mit einem traumhaften Blick über die Dächer Grinzings schließt dieses Geschoss ab. Durch einen geringfügigen Umbau (im Kaufpreis inkludiert) kann man leicht ein Schlafzimmer mit Badezimmer und Schrankraum aus dem wunderschönen Dachgeschoss machen.

Im Untergeschoss erwarten Sie ein Fitnessraum sowie ein Spabereich mit Sauna und Dampfbad. Der große, originelle Weinkeller mit Gewölbe lässt das Herz jedes Weinliebhabers höherschlagen. Hier befinden sich auch noch eine Speis mit bester Lagertemperatur, ein Wirtschaftsraum und der Technikraum für Heizung und Swimmingpool. Der Lagerraum mit Ausgang, kann um ein Badezimmer erweitert werden und so als Personalzimmer genutzt



werden (Umbau ist im Kaufpreis inkludiert). Eine Garage, welche Platz für bis zu 5 Autos und sämtliche Sportgeräte bietet, rundet dieses luxuriöse Anwesen ab.

Im gepflegten Garten, gleich im Anschluss zum Haus und uneinsichtig, steht der beheizte Pool mit einer Größe von 12,5 x 4,5 Metern. Von der Wohnküche gelangen Sie über eine weitflächige Terrasse zur Orangerie.

Mit dem Auto ist die Innenstadt in ca. 20 Minuten erreichbar und mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in der doppelten Zeit. Eine exzellente Nahversorgung ist durch Spar Gourmet, Billa und Bäckerei sowie ausgezeichnete Lokale gegeben. Am nahegelegenen Grinzinger Platzl gibt es die Möglichkeit zu bummeln.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einmaligen Immobilie.

Für Besichtigungsmöglichkeiten und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Frau Marie-Louise Eisenburger

national - Tel: [0676 605 9800](tel:06766059800)

international - Tel: [+43 676 605 9800](tel:+436766059800)

e-mail: [eisenburger@lifestyle-properties.at](mailto:eisenburger@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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap