Exklusives Wohnen in Top-Lage

Objektnummer: 5638

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	262,00 m²
Nutzfläche:	320,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	2.995.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Nina Jordanov

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotherrgasse 6-8/8-9
1010 Wien

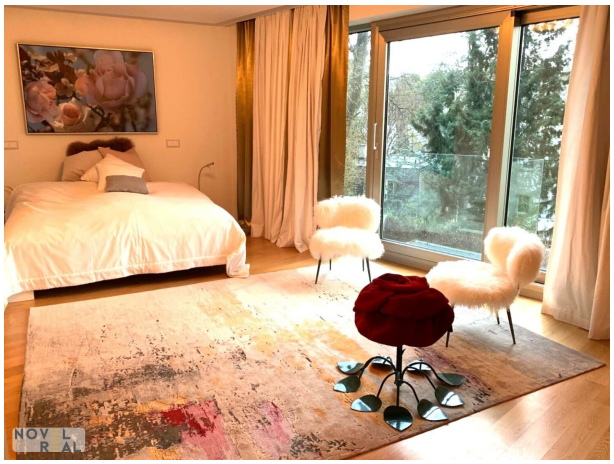
T +43 1 3614014

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL


NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

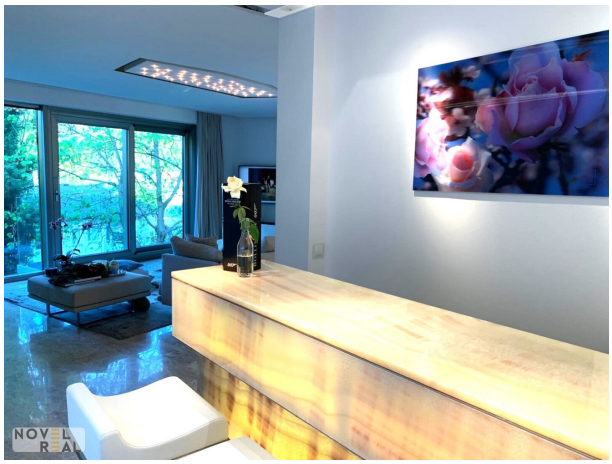
NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL


NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

Objektbeschreibung

Beschreibung:

Diese hochwertig ausgestatte topmoderne Luxusvilla überzeugt auf drei Ebenen mit einem großzügigen Wohn- Essbereich, uneinsehbarer Dachterrasse, Wintergarten, vollausgestatteter Bulthaup -Küche, 2 Schlafzimmern mit Garderobe und Bad en Suite, Onyx Bar mit Weinschrank sowie einer Einliegerwohnung mit separatem Eingang. Technisch auf dem letzten Stand mit Solarpanels, Alarmanlage und Lift. Die malerisch gelegene Immobilie befindet sich in einer verkehrsarmen Straße und ist umgeben von wunderschönen Weingärten.

Vom großzügigen Vorzimmer des Erdgeschosses aus gelangen Sie in ein großes, ruhiges Schlafzimmer, welches über ein edles en-Suite Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken und WC verfügt. Weiters befinden sich auf dieser Ebene ein großer Schrankraum sowie eine Garderobe.

Über eine schöne Marmortreppe gelangen Sie in den großzügigen Wohn-/Essbereich sowie die vollausgestattete Markenküche. Ein besonderes Highlight ist dabei die außergewöhnliche Onyx Bar mit Weinschrank, welche den Raum ziert. Weite Glasfronten und eine klare Lichtführung gestalten ein modernes Raumkonzept, zu welchem auch eine uneinsehbare Terrasse und ein schöner Wintergarten gehören. Ein weiteres Zimmer auf dieser Ebene eignet sich als Büro oder zusätzliches Schlafzimmer.

Das Gartengeschoß, welches sich mit einem separaten Eingang als Einliegerwohnung oder Gästewohnung eignet, verfügt über einen Wohnraum mit Kochnische und 1 Duschbad mit WC. Auf derselben Ebene befinden sich ein weiteres Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken und WC sowie ein Abstell- und ein Technikraum.

Neben dem großzügigen Wohn- und Lebensbereich ist das Haus technisch mit Gaszentralheizung, Alarmanlage und Lift auf dem neuesten Stand. Edle Marmorböden und hochwertiger Parkett verleihen den Räumen einen exquisiten Charakter.

Der wunderschöne Garten verfügt über eine Bewässerungsanlage und bietet Platz für einen Pool. Technische Vorbereitungsarbeiten hierfür wurden bereits getroffen.

Ein Carport bietet ausreichend Platz für zwei kleine PKWs, weitere Parkmöglichkeiten findet man direkt vor dem Haus (aureichend vorhanden).

Luxuriöse Ausstattung:

- Moderne Architektenvilla

- Marmor Böden
- Hochwertiger Parkettboden
- Solaranlage
- Onyx Bäder und Onyx Bar
- Alarmanlage
- Gaszentral Heizung
- Personenaufzug
- Außen Jalousien
- Bewässerungsanlage
- Technische Vorbereitung für Pool
- Separat begehbare Einliegerwohnung

Raumaufteilung:

Erdgeschoß:

- Schlafzimmer
- Schrankraum

- Bad en Suite
- WC en Suite
- Vorraum
- Garderobe
- WC
- Carport
- Windfang

Obergeschoß:

- Wohnzimmer
- Küche
- Essbereich
- SZ / Büro
- Windfang
- Wintergarten
- Terrasse

Dachgeschoß:

- Uneinsehbare Dachterrasse mit Blick ins Grüne

Gartengeschoß:

- Einliegerwohnung mit Wohnraum Kochnische und Duschbad mit Toilette
- Schlafzimmer mit Ausgang in den Garten
- Duschbad
- WC
- Abstellraum
- Technik
- Lagerraum
- Vorraum

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und werden Sie stolzer Besitzer dieser Traumvilla. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

Für einen Besichtigungstermin oder nähere Infos kontaktieren Sie Frau Nina Jordanov unter +43 660 44 27 200 oder via nj@novel-real.at.

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und

Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
U-Bahn <3.000m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap