

**Großzügig\* Nachhaltig\* Neubau-Villa mit großem Garten  
und zwei Garagen\* Ruhelage\* Sackgasse**



**Objektnummer: 1155/2340**

**Eine Immobilie von myImmo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	428,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 61,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,79
<b>Kaufpreis:</b>	3.747.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

### Larissa Klimscha

myImmo GmbH  
Semperstraße 29/6  
1180 Wien

T +43 664 404 56 84  
F +43 1 810 10 21 - 89

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















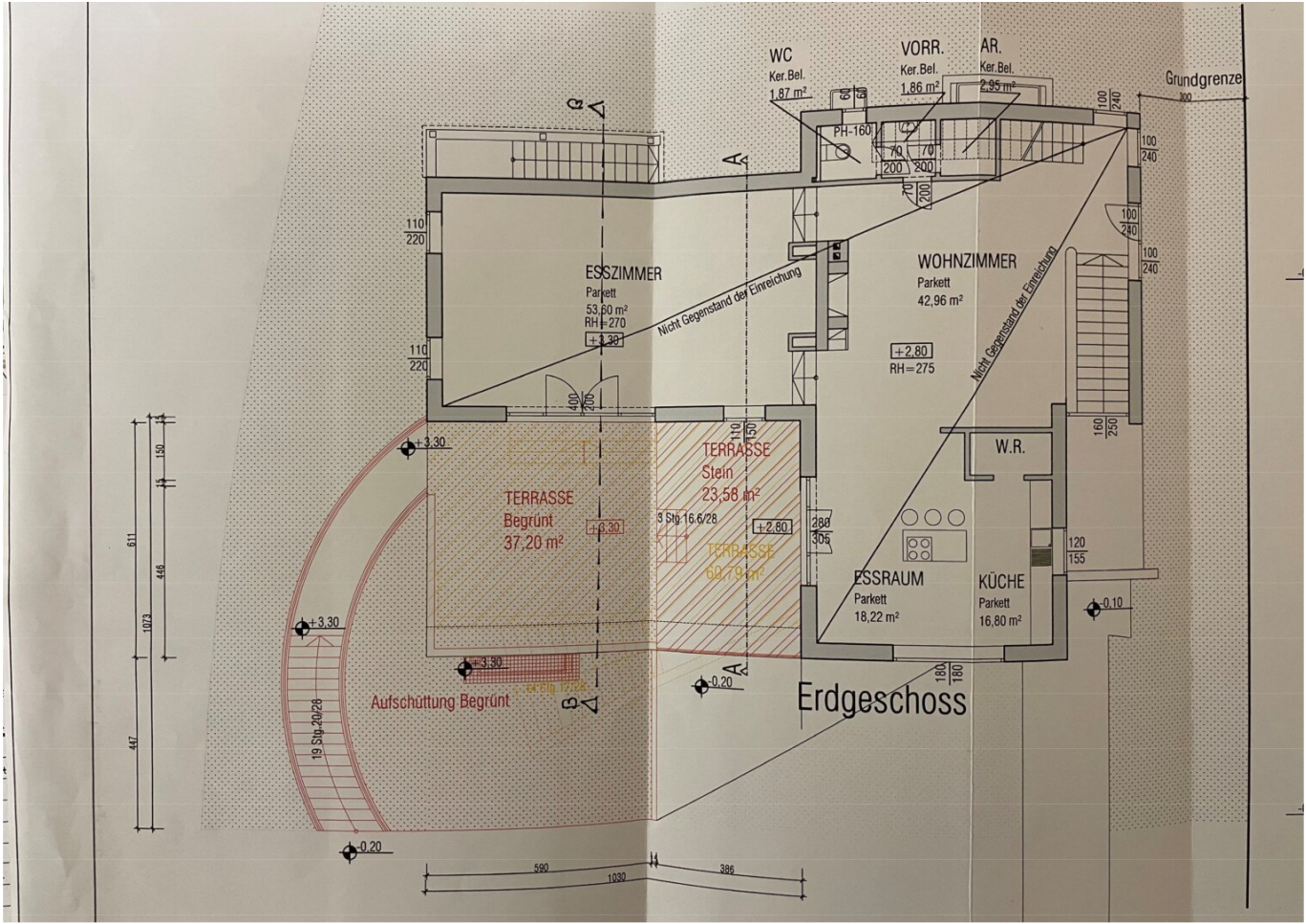




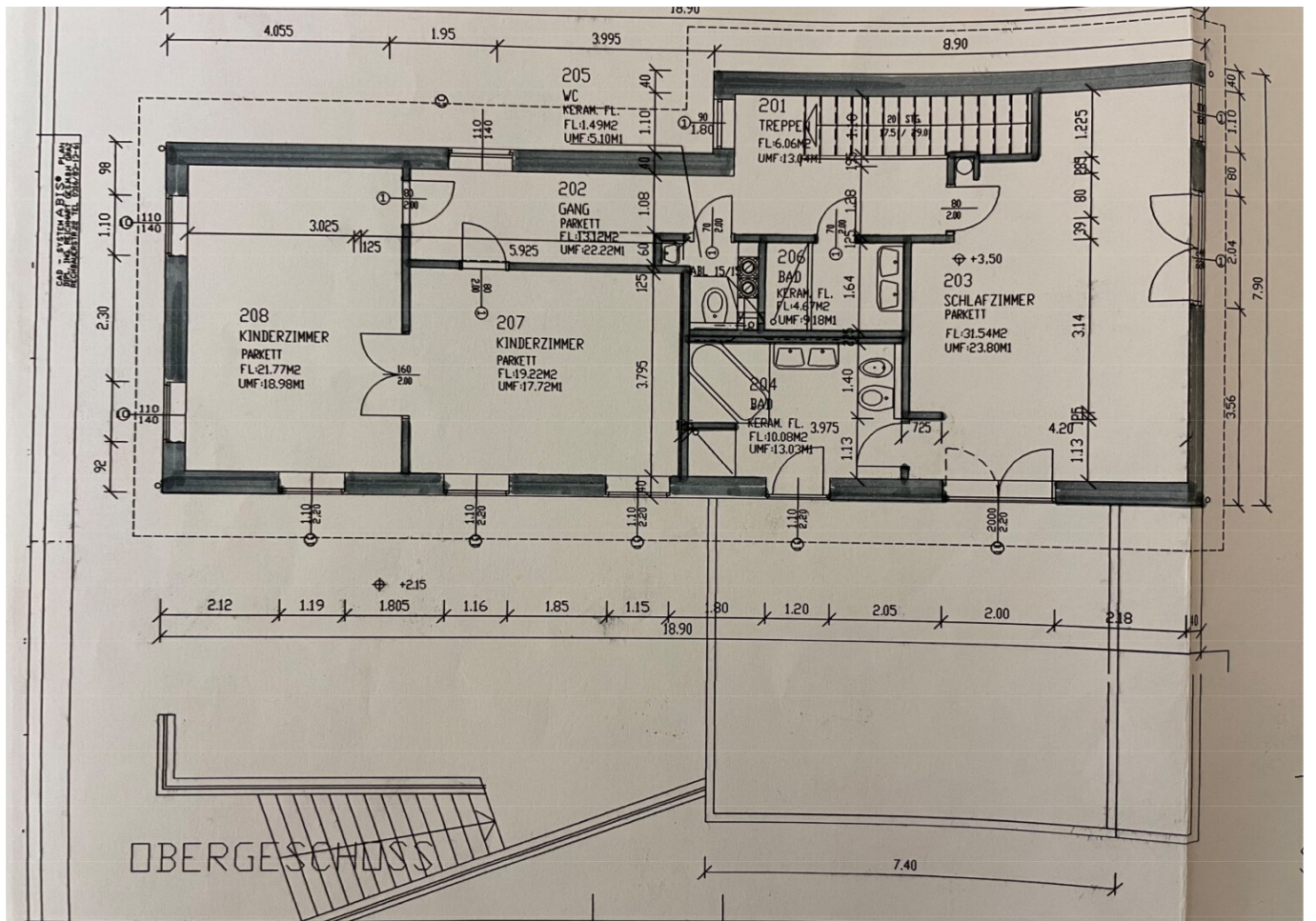


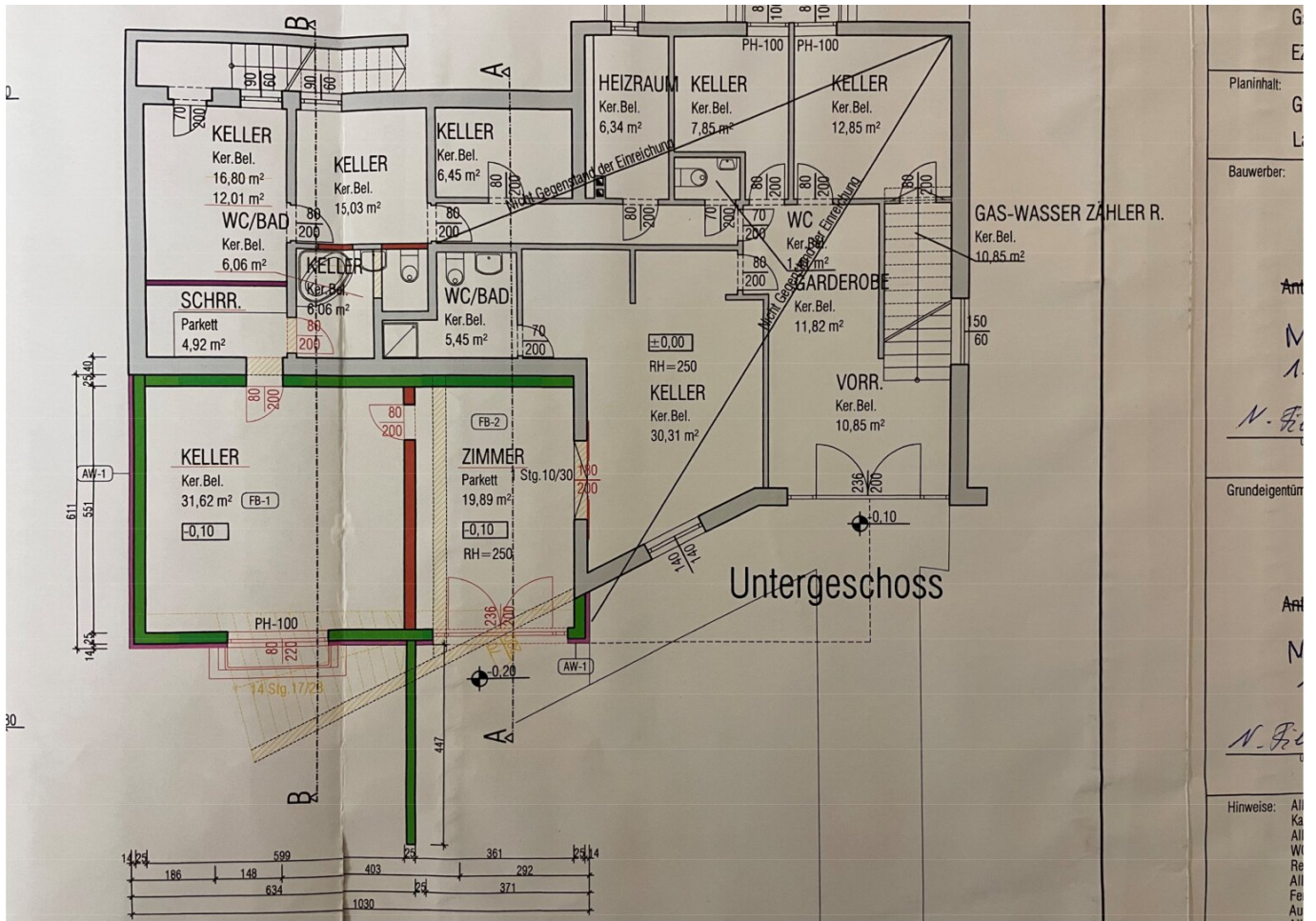












Planinhalt:

Bauwerber:

Ant

M

N. Fe

Grundeigentüm

Ant

M

N. Fe

Hinweise:

All  
Ka  
All  
W  
Re  
All  
Fe  
Au



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese **traumhafte Neubau-Villa mit großem Garten und Garage** in Top-Lage des 13. Bezirkes in Wien, Nähe des Lainzer Tiergartens und Gobergasse.

### Die Villa ist wie folgt aufgeteilt:

Erdgeschoss: Eingangshalle (Granitboden), Arbeitszimmer, Waschraum, WC, Geräteraum, Kellerräume und Gästewohnung (ca. 100 qm) mit separatem Eingang, Zugang zum Garten, 3 Zimmer und großem Bad.

Mittlere Etage: Küche, Wohn- und Esszimmer als eine offene Etage mit Panoramafenstern, Kamin, Toilette, 2 Schränke. Raumhöhe fantastische 3,50 m.

Obergeschoss: Elternschlafzimmer, großes Bad, 2 Kinderzimmer, Kinderbad und Kindertoilette separat.

Das Haus wurde im Jahr 2000 gebaut, Renovierungen und Updates wurden im Jahr 2010 und im Jahr 2023 gemacht. Während der Renovierung im Erdgeschoss im Jahr 2010 wurde eine separate Gästewohnung mit eigenem Eingang angelegt. Der Raum unter dem Dach wurde mit speziellem Isolierschaum ausgefüllt sowie neue Bewässerungsanlage im Garten eingebaut.

Im Jahr 2023 wurde die gesamte Heizungsanlage erneuert, das Haus wird mit einer Wärmepumpe beheizt, das Dach wurde mit einer Photovoltaikanlage bedeckt, Sonnenkollektoren mit einer Gesamtkapazität von ca. 21,5 qm, 52 Module.

Alle Geräte werden über zwei Anwendungen auf dem Telefon gesteuert. In jedem Zimmer können Sie separat die Temperatur zu regulieren.

Garage für zwei Autos ca. 38 m<sup>2</sup> und zwei weitere Parkplätze sind gegeben.

Top Ausstattung: Fußbodenheizung, Parkett, Granitboden, elektrische Jalousien in allen Räumen, zentrale Staubsaugeranlage, Alarmanlage, Klimaanlage in der Küche und im Wellnessbereich. Es gibt einen Springbrunnen im Garten.

Laufende Kosten für das Haus sind:

Versicherung 1.140 €

Grundbesitzabgaben 1.143,16 €

Wasser/Abwasser 913,60 €

Stromkosten ca 2.345 €

Infrastruktur: In unmittelbarer Umgebung befindet sich Spar, Ärzte, Kindegarten, Krankenhaus Hietzing sowie paar Restaurants

Öffentliche Verkehrsmittel: Bus 54, Straßenbahn 62, S-Bahn Linie 80

Kaufpreis Vorstellung:

EUR 3.747.000,-

Kaufnebenkosten:

- 3,5% Grunderwerbssteuer
- ca 1,5 % Kaufvertrag
- 3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% USt.

Für weitere Fragen oder Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne unter 0664 404 56 84 oder unter [LK@myimmo.at](mailto:LK@myimmo.at) zur Verfügung (auch am Samstag).

*Allgemein: Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet. Es gelten die Bestimmungen der beiliegenden Immobilienmaklerverordnung; des Weiteren wurde die Übersicht der zu erwartenden Nebenkosten gem. KSchG übermittelt. Gemäß § 6 Abs. 4 dritter Satz MaklerG und § 30b KSchG weist der Immobilienmakler auf kein bestehendes wirtschaftliches Naheverhältnis zu dem Verkäufer aufgrund regelmäßiger geschäftlicher Tätigkeit hin. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen, in Schriftform übermittelten, Zustimmung gestattet.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m



Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
U-Bahn <2.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap