

*** Zauberhafte Auszeit in Neustift! ***



Objektnummer: 3858

Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1998
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	260,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	3.200.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Bajer

Michael Bajer Immobilien
Dornbacher Straße 76
1170 Wien







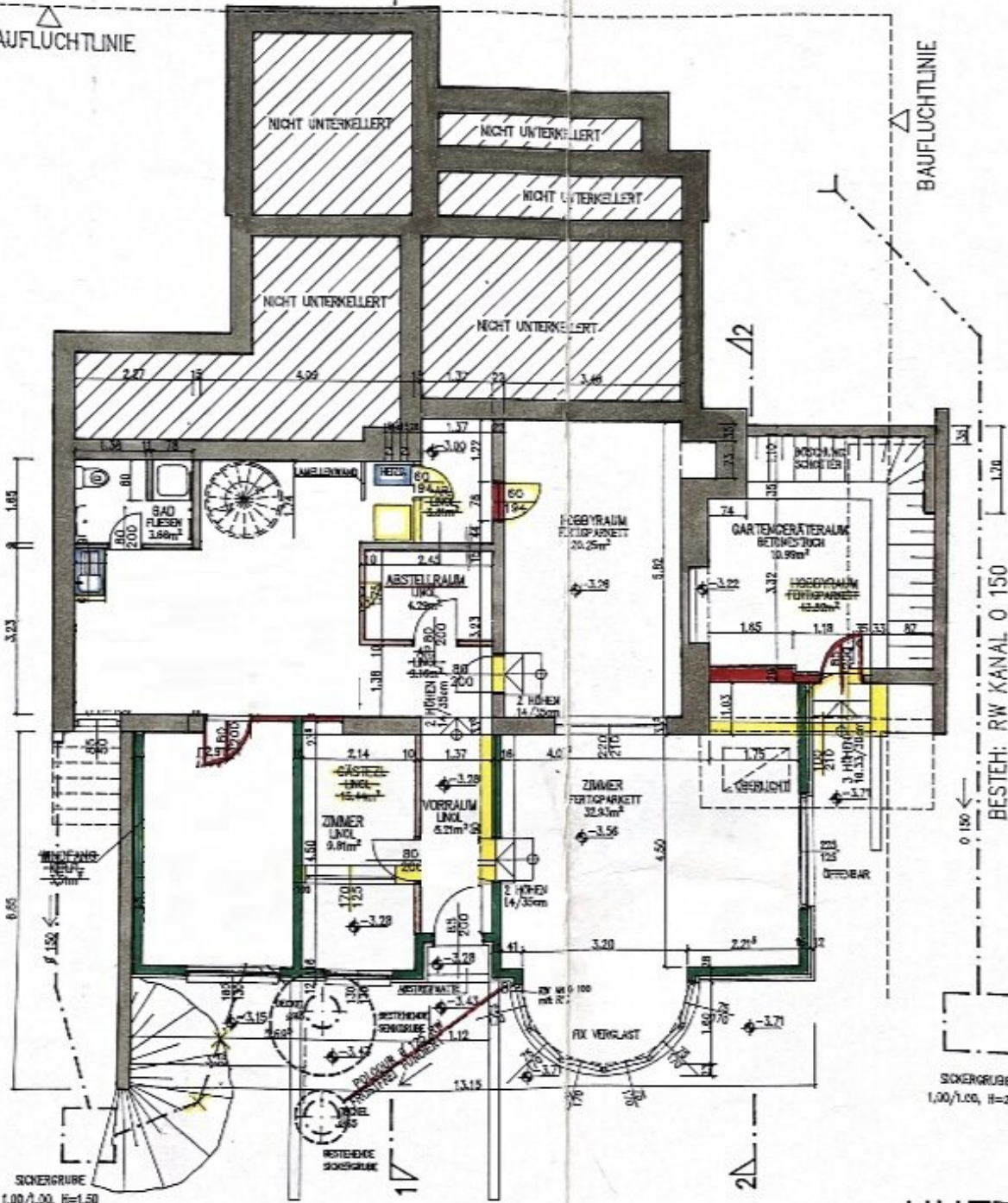
MB



GRUNDSTÜCKSGRÖSSE 858.0m²
BEBAUTE FLÄCHE 220.46m²

BAUFLÜCHTLINIE

BAUFLÜCHTLINIE



SICHERGRUBE
1,00/1,00, H=1,50

SICHERGRUBE
1,00/1,00, H=2,00

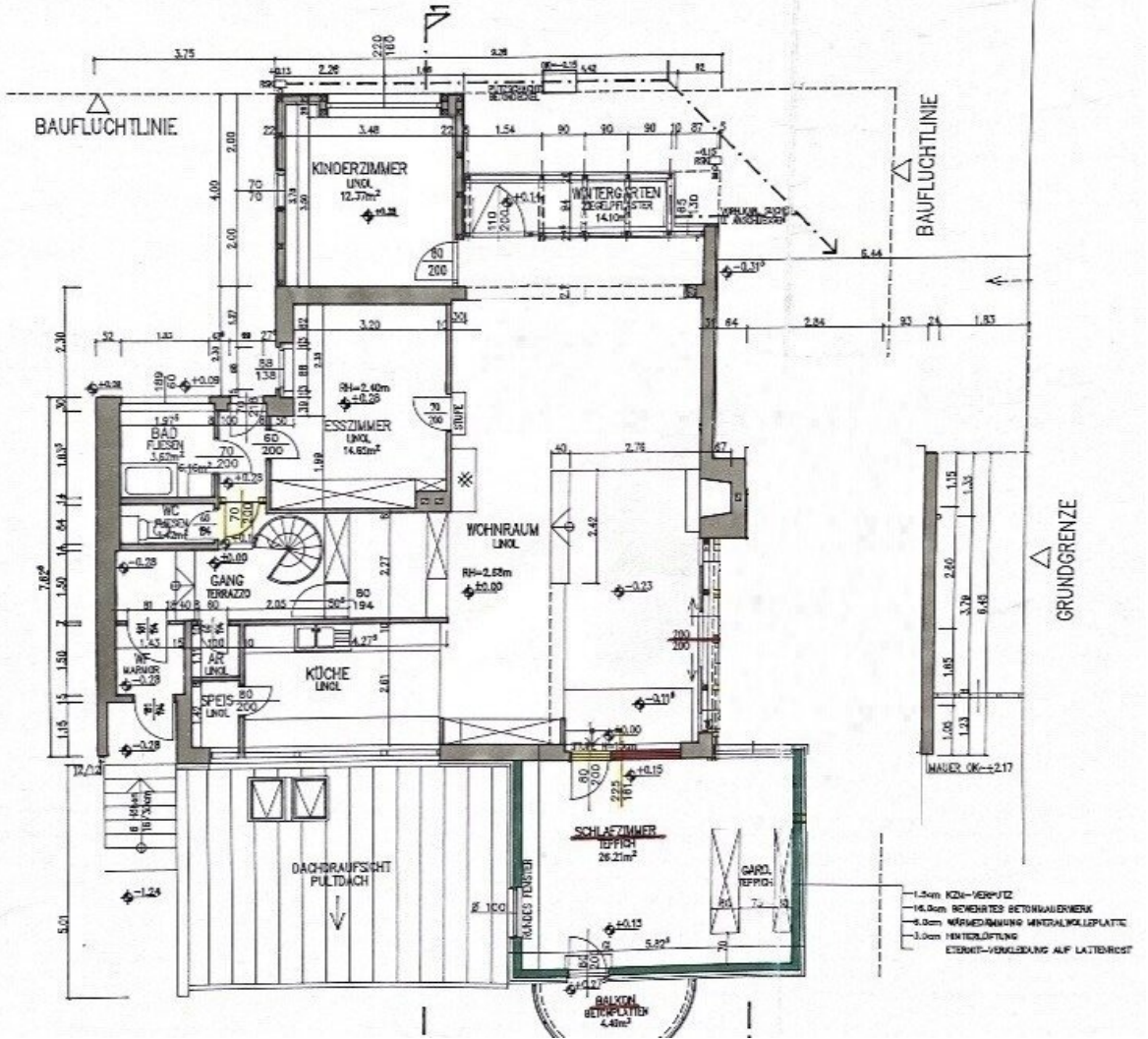
BESTEH: RW KANAL Ø 150

S

UNTER

MB

Michael Bayer Immobilien



Objektbeschreibung

Romantische Neubau-Villa in traumhafter Grün - Ruhelage in Neustift !

Die charmante Villa mit ca. 260 m² Wohnfläche in Ruhelage und lauschigem Garten verfügt über jeweils einen eigenen Eingang für jedes Geschoss, sodass „Arbeiten und Wohnen unter einem Dach“ oder ein eigener Bereich für Ihre Kinder möglich ist.

Die Erdgeschoss/Poolebene besteht aus einem Vorraum, einem kleinen Arbeitszimmer, einem gemütlichen Schlafzimmer, ein Bad, sowie einem Wohnraum mit Teeküche und Wendeltreppe ins Obergeschoss. Ebenso befinden sich hier 3 weitere Zimmer, die sich sowohl für einen Wellnessbereich (Sauna oder Fitnessraum) als auch als Büro oder Wohnbereich eignen.

Das Obergeschoss verfügt über ein Vorzimmer, eine moderne vollausgestattete Küche mit herrlichem Ausblick auf die Weinberge, eine Speis und ist zum Wohn-/Essbereich - mit offenem Kamin - geöffnet. Dem Essbereich ist ein kleiner Wintergarten vorgelagert und vom sonnigen Wohnzimmer geht es hinaus auf die windgeschützte Terrasse und in den hinteren Teil des Gartens mit Hochbeet, Rosmarin und einem Feigenbaum. Weiters befinden sich hier 3 Schlafzimmer (eines mit Balkon), ein herrliches Badezimmer mit Blick ins Grüne, sowie ein WC und ein Abstellraum.

Im Eingangsbereich befindet sich ein Carport für 2 PKW und ausreichend Platz für Fahrräder - über einen schönen, leicht ansteigenden Weg erreichen Sie die Villa mit vorgelagertem Salzwasser-Pool und einem Gerätehaus (für Gartenmöbel, etc.)

Umgeben ist die Villa mit schönen alten Bäumen, bis hin zu einer Palme und Gemüsegarten - ein kleines Salettl hat im Schatten einer mächtigen Linde auch seinen Platz gefunden.

Highlights:

- ruhige Lage nahe Neustift am Walde
- 260 m² Wohnfläche mit 2 Eingängen
- schöner Garten mit Altbaumbeständen umgeben
- Salzwasser-Pool mit Außendusche
- Salettl
- Carport für 2 PKW am eigenen Grundstück

Weingärten sind hier ebenso fußläufig erreichbar, wie die dazugehörenden beliebten Heurigen, Buslinien, Schulen und Nahversorger - ein Leben fast wie auf dem Lande!

Eine Besichtigung sagt mehr als 1000 Worte und Bilder !

Bei Interesse bitte einfach melden:

Michael Bajer

Mobil: [0664/42 07 358](tel:06644207358)

Email: office@mb-immobilien.at

Bin (fast) jederzeit erreichbar! Einzelbesichtigung flexibel und spontan möglich.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <2.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap