

## **Stilvilla vor den Toren Wiens!**



**Objektnummer: 7618/406**

**Eine Immobilie von Vigo Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2232 Deutsch-Wagram
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	254,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	5
<b>WC:</b>	5
<b>Garten:</b>	231,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	79,14 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 87,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 1,50
<b>Kaufpreis:</b>	898.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Silvana Vojinovic**

Vigo Immobilien GmbH  
Bösendorferstraße 1 / 18-19  
1010 Wien

T +43 664 998 77 599

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

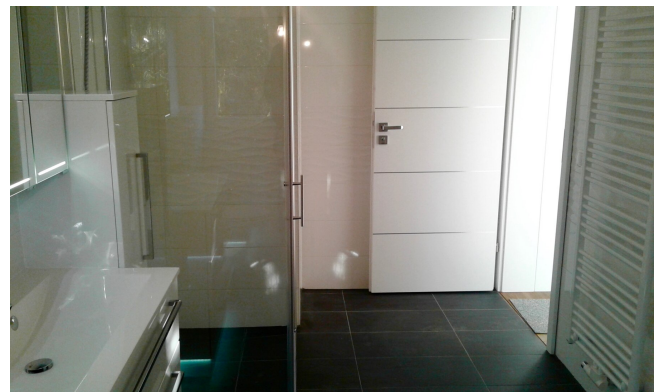




















## Objektbeschreibung

Diese herrliche Jahrhundertwendevilla befindet sich an der Stadtgrenze Wiens und lässt bezüglich Wohnkomfort, Ausstattung und Größe keine Wünsche offen!

Die großzügigen Räume und der helle Marmor, mit dem die Villa sowohl im Indoor- als auch im Outdoor-Bereich ausgestattet ist, verleihen der Villa ein modernes Flair.

Im 19. Jahrhundert wurden die Grundfesten der Villa errichtet, 2016-2017 wurde mit einer ausgereiften Architektenplanung und mit höchster technischer Ausstattung der Umbau vorgenommen. Es wurde dabei sehr viel Wert auf Qualität und höchste technische Ansprüche gelegt.

Das großzügige Entrée geht in einen offenen Essbereich und einen großen Wohnsalon mit offenem Kamin über, der sicher den Mittelpunkt dieser Ebene bildet. Die wunderschöne, exklusiv ausgestattete Danküche kann vom Wohnsalon oder vom Entrée aus betreten werden, und garantiert Ihnen einen traumhaften Ausblick in den Garten. Überdies ist ein Gästezimmer inklusive Garderobe und en-suite Badezimmer vorhanden.

Das Obergeschoss verfügt über drei großzügige Masterbereiche mit angrenzenden Badezimmern und Garderoben - eine exklusive Wohlfühloase, die Ihnen einen besonderen Luxus bietet!

Das Untergeschoss lädt in einem Wellnessbereich mit Whirlpool und Sauna zum Entspannen ein. Überdies sind zusätzliche Nutzungsräume vorhanden, wie Ruhe-, Wirtschafts- oder Hobbyraum und ein Weinkeller.

Der Grundrissplan verbunden mit modernsten Baumaterialien und hochwertigen Ausstattungsdetails wie eleganten Verfließungen und Parkettböden, Sanitärgegenständen und Armaturen garantiert ein maximales Wohnvergnügen!

**Kaufpreis € 898.000, --**

Nebenkosten:

- Grunderwerbssteuer: 3,50 % vom Kaufpreis
- Eintragungsgebühr: 1,10 % vom Kaufpreis
- Vertragserrichtungskosten und Treuhändlerhonorar: % des Kaufpreises zzgl. 20% USt und Barauslagen

- Vermittlungsprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wir würden uns über ein persönliches Gespräch mit Ihnen sehr freuen!

Weitere verfügbare Wohneinheiten mit zahlreichen aktuellen TOP Projekten! Mehr Details findet Sie auf unsere Homepage!

[www.vigoimmobilien.at](http://www.vigoimmobilien.at) | +43 664 99 877 599

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 <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <9.000m

Höhere Schule <9.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <6.500m

Einkaufszentrum <3.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m



**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <8.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Straßenbahn <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap