

## **Einzigartig! - Luxus Villa - Mögliches Zweifamilienhaus**



Villa - NESTOR Immobilien

**Objektnummer: 2824**

**Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2201 Gerasdorf bei Wien
<b>Baujahr:</b>	2005
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	320,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	320,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Garten:</b>	600,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	220,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	63,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	1.900.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Boro Mitranic**

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG



IMMONESTOR

# PRO TIPP BIS ZU 2500€

SIE VERKAUFEN EINE IMMOBILIE  
ODER KENNEN JEMANDEN?  
VERDIENEN SIE PRO TIPP DER ZUM  
ERFOLG FÜHRT BIS ZU 2500€

WEITERE INFOS:  
BORO@IMMONESTOR.AT | +43 699 / 116 94 630

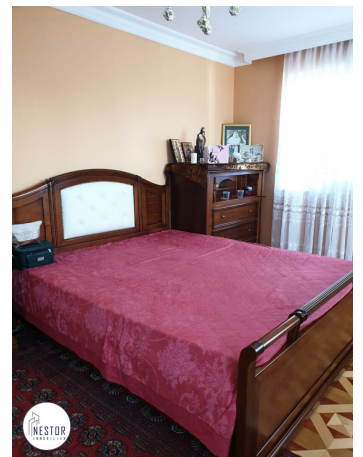
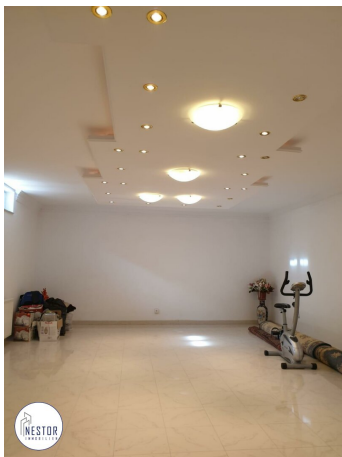
















## Objektbeschreibung

Einzigartig! - TOP **Luxus Villa** - Mögliches Zweifamilienhaus

-----

[www.immonestor.at](http://www.immonestor.at) - Weitere ähnliche Objekte finden Sie auf unserer Homepage!

Sie verkaufen Ihre Immobilie oder kennen jemanden? Jetzt bei mir melden und bis zu 2500 Euro für jeden Tipp kassieren!!

-----

Diese einzigartige Villa befindet sich auf einem ca. 890 m<sup>2</sup> großen Grundstück und wurde im Jahr 2005 errichtet. Sie besteht aus vier Etagen. Diese wären:

Erdgeschoss (ca. 160 m<sup>2</sup>):

- Wohnzimmer (ca. 61,85 m<sup>2</sup>, Kamin ist vorhanden)
- Eingangshalle (ca. 44,93 m<sup>2</sup>)
- Küche (ca. 24,59 m<sup>2</sup>)
- 2 Vorräume (ca. 12,08 m<sup>2</sup> & 3,80 m<sup>2</sup>)
- Zimmer (ca. 15,14 m<sup>2</sup>)
- Bad + WC (ca. 4,35 m<sup>2</sup>)
- Terrasse (ca. 48,02 m<sup>2</sup>)
- Garage (ca. 45,60 m<sup>2</sup>)

Obergeschoss (ca. 160 m<sup>2</sup>)

- Galerie (ca. 28,72 m<sup>2</sup>)
- 5 Zimmer (ca. 19,08 m<sup>2</sup>, ca. 19,08 m<sup>2</sup>, ca. 18,79 m<sup>2</sup>, ca. 15,70 m<sup>2</sup> & ca. 15,44 m<sup>2</sup>)
- 2 Bad + WC (ca. 18,27 m<sup>2</sup> & ca. 4,85 m<sup>2</sup>, beide mit Wanne)
- Balkon (ca. 33,97 m<sup>2</sup>)

Keller (ca. 220 m<sup>2</sup>):

- Vorraum (ca. 41,22 m<sup>2</sup>)
- 3 Kellerräume (ca. 62,13 m<sup>2</sup>, ca. 42,51 m<sup>2</sup> & ca. 24,28 m<sup>2</sup>)
- Heizraum (ca. 18,79 m<sup>2</sup>)
- WC (ca. 3,74 m<sup>2</sup>)

Dachboden (ca. 160 m<sup>2</sup>)

Nebengebäude:

- Wohn- und Essbereich + Küche
- Bad + WC
- 2. Garage (ca. 16 m<sup>2</sup>)
- Das Haus kann als Zweifamilienhaus genutzt werden!
- Hochwertige Ausstattung (Marmor, etc.)
- Elektronisches Garagentor
- Massivbau
- Fußbodenheizung + Radiatoren
- Vailant Brennwerkgerät
- Kamin im Wohnzimmer
- Vollmöbliert
- Elektronisches Zufahrtstor mit Fernbedienung
- 2fach verglaste Fenster mit Rollos
- Granit Marmor
- Isolierung 8-10 cm

- Außenwände: 38 cm (Wienerberg Ziegel)

- Brunnen + Hebeanlage

Viele weitere Extras! Auf Anfrage genaueres sowie Besichtigung!

Diese Immobilie befindet sich in einer guten Infrastruktur sowie Verkehrsanbindung.

Alle Nahversorger befinden sich in der Nähe.

- Bus 32a

WIR FREUEN UNS ÜBER IHRE MAIL ANFRAGE!

WICHTIG!! Aufgrund der Nachweispflicht dem Dritten gegenüber dürfen wir nur Anfragen beantworten, welche Ihren Namen, die vollständige Adresse und eine Telefonnummer enthalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Alle Informationen und Besichtigungen ohne Abschluss eines Kaufvertrages sind unverbindlich und kostenlos.

Kaufpreis: € 1.900.000,-

Auf E-Mail Anfrage lassen wir Ihnen gerne mehr Informationen zukommen. Für weitere Auskünfte wenden Sie sich an:

Herr

Boro MITRANIC, akad. IM

Tel.: +43 699 / 11 69 46 30

E-Mail: boro@immonestor.at

Wagramerstraße 102, 1220 Wien

[www.immonestor.at](http://www.immonestor.at)

## **NESTOR Immobilien GmbH & Co KG**

INVESTIEREN statt SPEKULIEREN!

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Die Möblierung und Dekoration in den Bildern kann teilweise durch Virtual Staging digital ergänzt worden sein und dient der besseren Veranschaulichung der Raumwirkung.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <500m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <4.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <3.000m  
Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap