

**Make your dreams come true! Traumlage + Traumhaus +  
Indoor Pool + Sauna + Toller Wienblick + Grün wohin das  
Auge reicht! Enjoy life!**



**Objektnummer: 276198**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

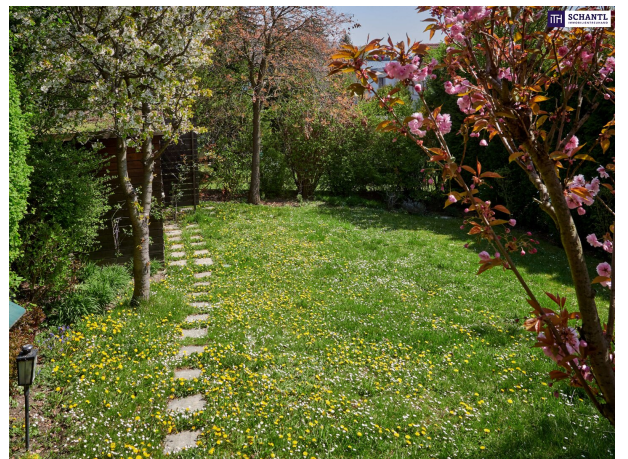
Adresse	Promenadeweg
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2003
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	190,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	232,50 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4,50
Bäder:	3
WC:	4
Garten:	400,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 55,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>B</b> 0,99
Kaufpreis:	1.590.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	6.838,71 €
Betriebskosten:	36,50 €
USt.:	17,58 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

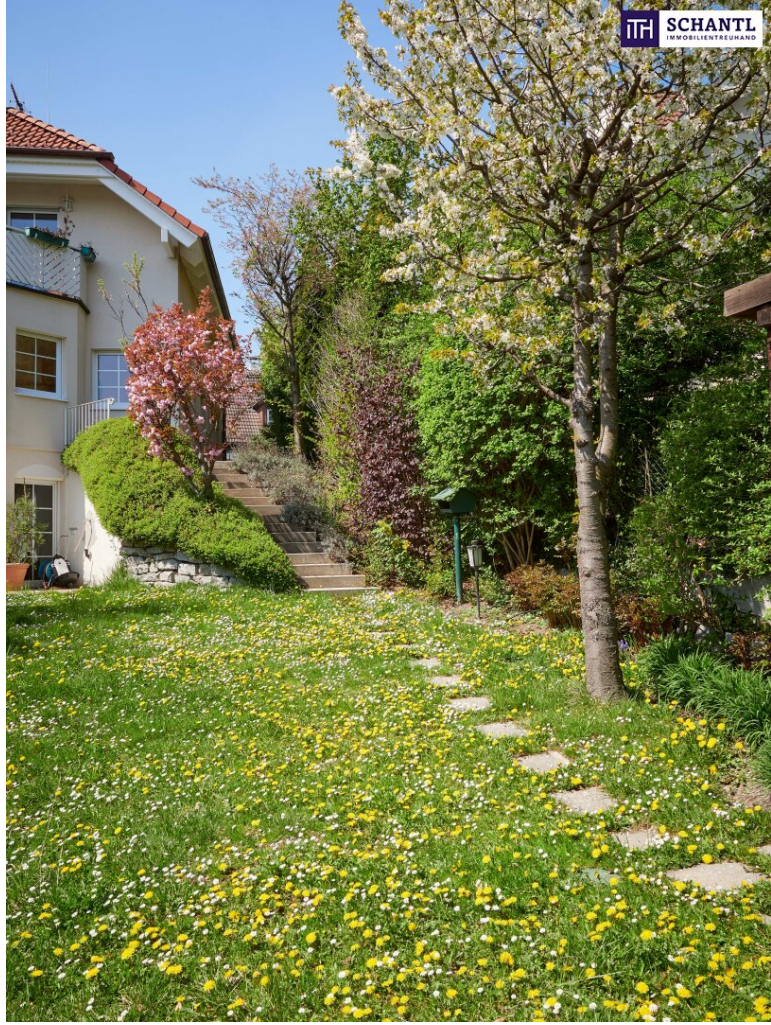
## Ihr Ansprechpartner



**Samir Agha-Schantl**















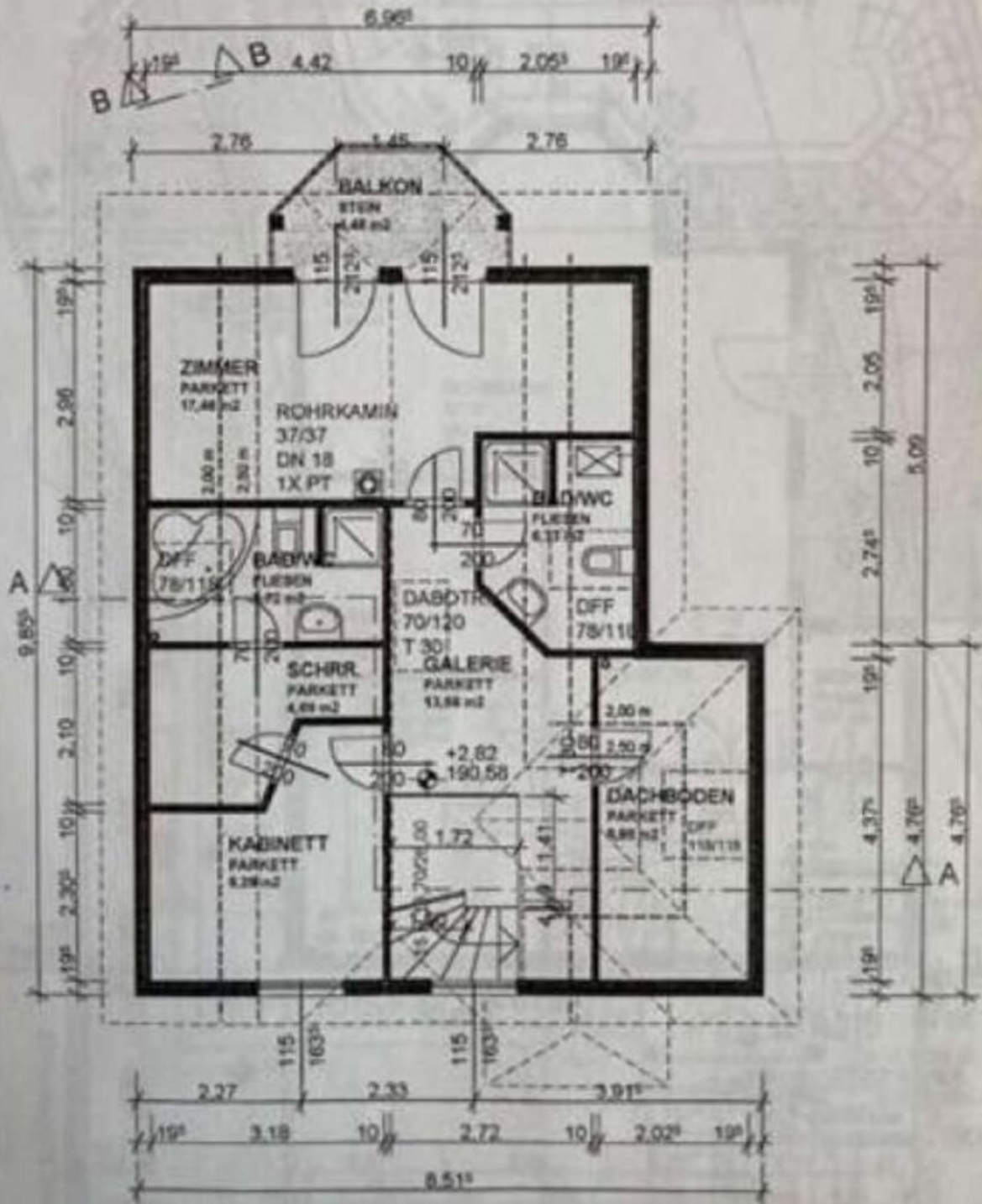




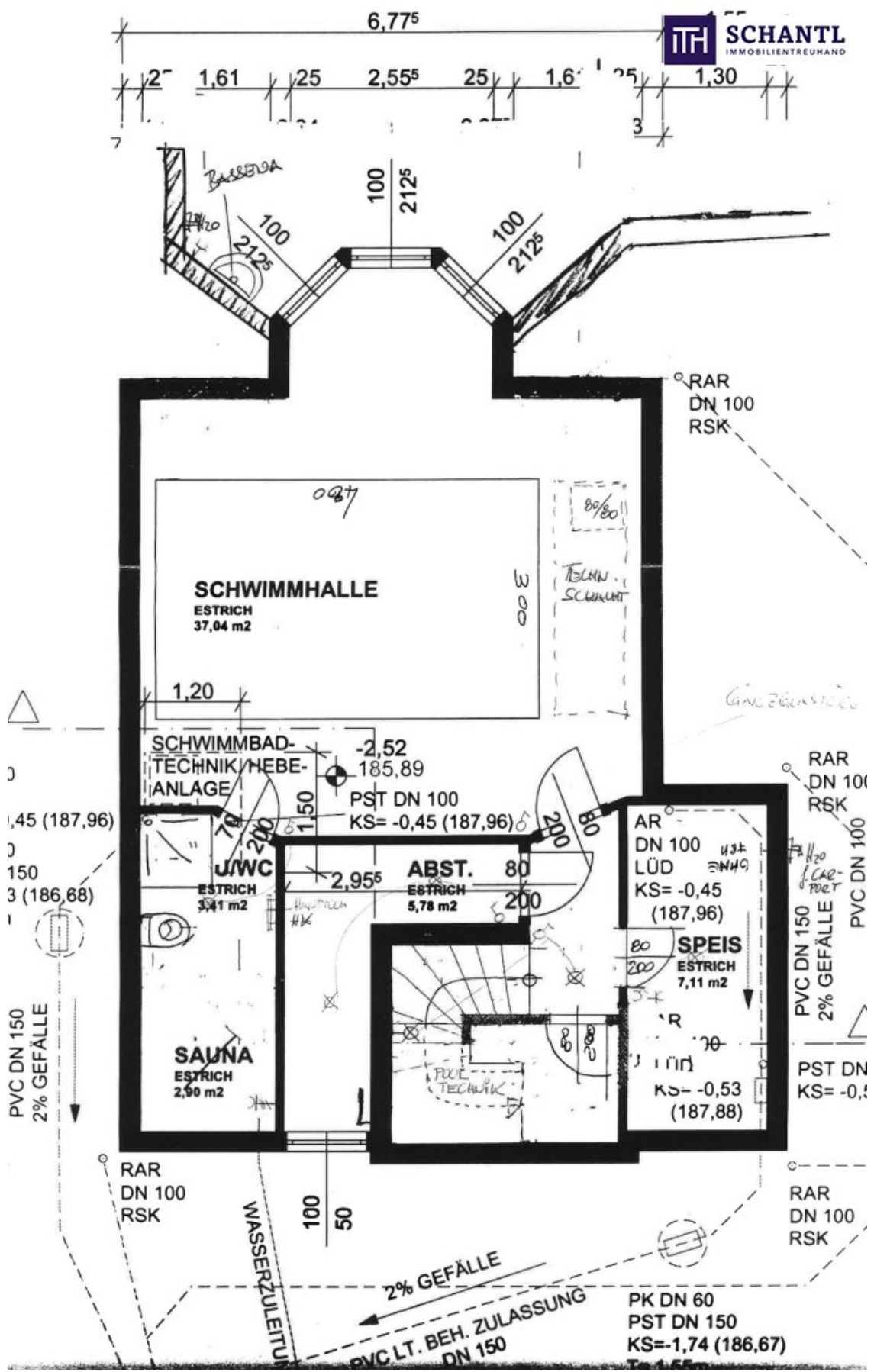




# DACHGESCHOSS







## Objektbeschreibung

**Make your dreams come true! Traumlage + Traumhaus + Indoor Pool + Sauna + Toller Wienblick + Grün wohin das Auge reicht! Enjoy life!**

**Hier lässt es sich leben....**

**Ihr neues Haus in Grün- und Bestlage beim Wienerwald nahe Neustift am Walde, wird Sie restlos begeistern! Erleben Sie ein Wohngefühl der Extraklasse...**

Das Erdgeschoss teilt sich in einen geräumigen Vorraum mit Platz für eine Garderobe und Stauraum, ein separates Gäste-WC, einen praktischen Abstellraum, ein geniales Wohn-Esszimmer mit wohlig warmen Kachelofen für warme Stunden an kalten Tagen und Blick auf Wien und in den schönen, grünen Eigengarten, sowie eine separate und voll ausgestattete Küche. Leicht abgetrennt vom Wohnzimmer befindet sich noch ein Raum, der als Bibliothek oder kleiner Arbeitsraum genutzt werden kann. Vom Wohnzimmer kommt man über eine großzügige Außentreppe in den schönen Garten.

Im Dachgeschoss befinden sich 3 getrennt begehbare Schlafzimmer, wobei das größte Zimmer Zugang zum hofseitigen Balkon hat, 2 Badezimmer mit Dusche bzw. Badewanne und jeweils einem WC, sowie ein geräumiger Schrankraum.

Im Untergeschoss, welches hofseitig ebenerdig mit dem Garten verläuft, erwarten Sie den großartigen und beheizbaren Indoor Pool mit Zugang zur Terrasse und dem Garten, einen Saunabereich, einen Wirtschaftsraum für Waschmaschine und Co, sowie einen Technikraum.

Jede Menge Highlights: 400m<sup>2</sup> Garten / Indoor Pool / Sauna / Alarmanlage / Carport mit elektrischem Tor / Kachelofen / Gartenhütte mit Stromanschluss uvm...

Nutzfläche: ca. 190m<sup>2</sup> (137m<sup>2</sup> Wohnfläche im EG und DG sowie ca. 63m<sup>2</sup> im Wellness-Untergeschoss) + Balkon: ca. 4,5m<sup>2</sup> + Garten: ca. 400m<sup>2</sup> + Carport

Kaufpreis: € 1.590.000.-

Bezug: nach Vereinbarung (ca. 2-3 Monate ab Kauf)

**Worauf warten Sie? Verwirklichen Sie Ihren Wohntraum in Bestlage!**



**www.schantl-ith.at**

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 <2.250m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <3.750m  
Krankenhaus <3.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <3.750m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <4.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <3.250m  
Bank <3.250m  
Post <2.000m  
Polizei <3.750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <2.500m  
U-Bahn <4.250m  
Bahnhof <4.250m  
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap