

**VILLA AM BADETEICH HIRSCHSTETTEN | ERSTBEZUG |  
KLIMATISIERT | 2 STELLPLÄTZE | GROßE  
AUßENFLÄCHEN | FUSSBODENHEIZUNG | RUHIGE LAGE**



**Objektnummer: 15417**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	265,13 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	316,18 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	51,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,49 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,87
<b>Kaufpreis:</b>	1.299.990,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Josephiné Zender**

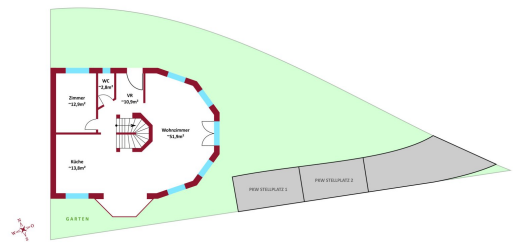
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

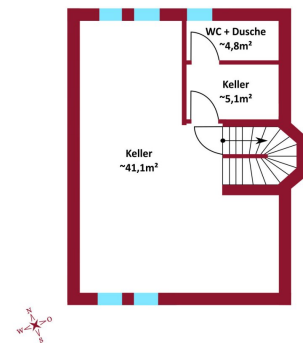
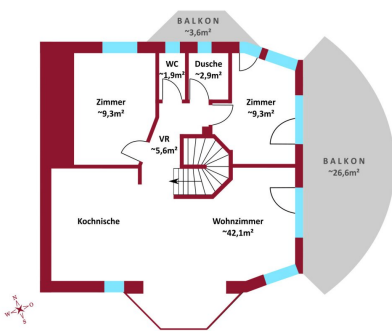
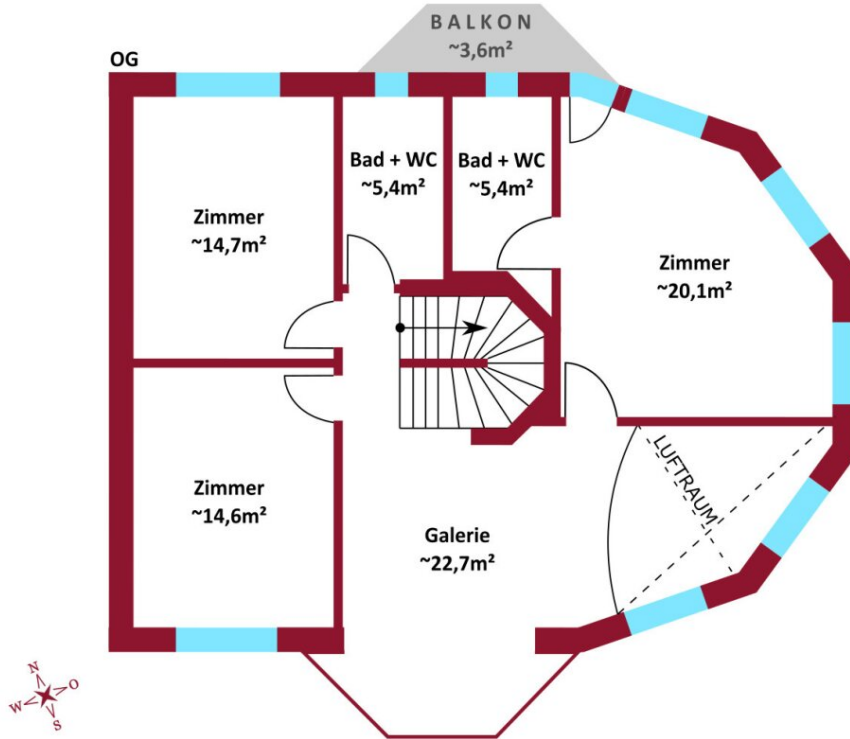
T +43 1 3709098

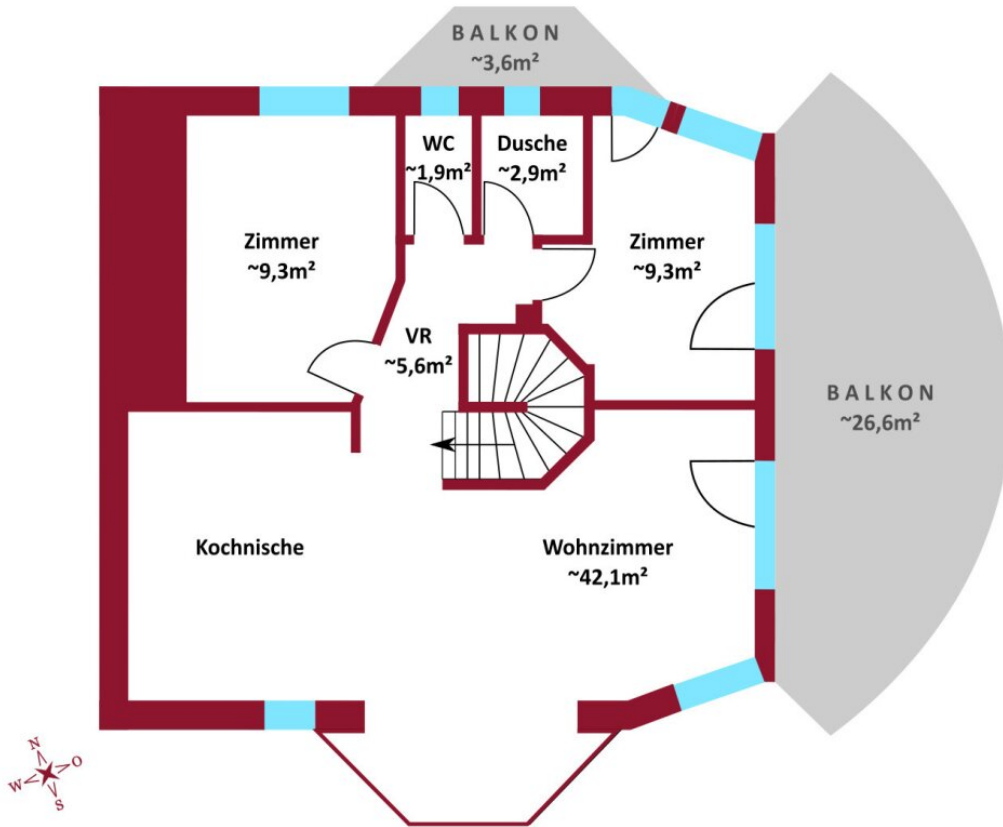




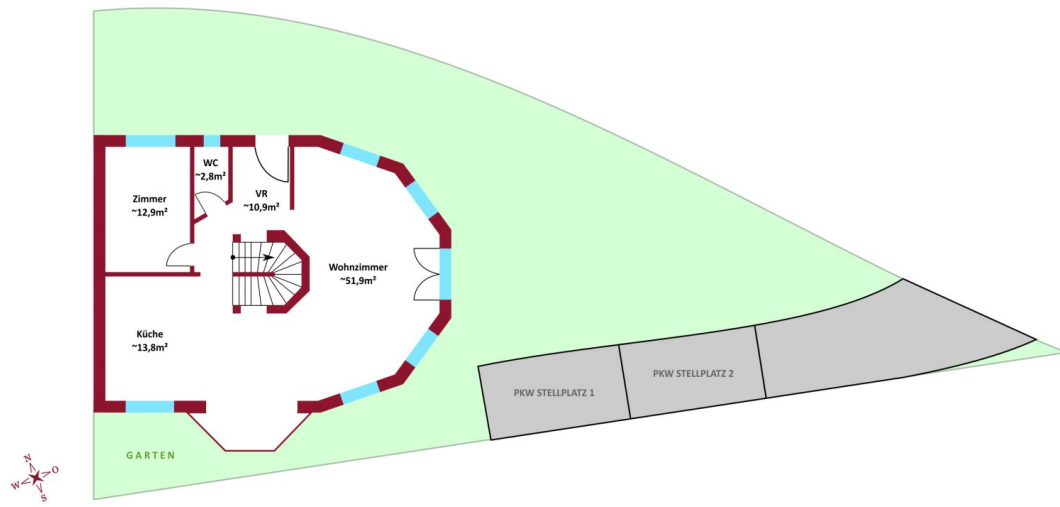


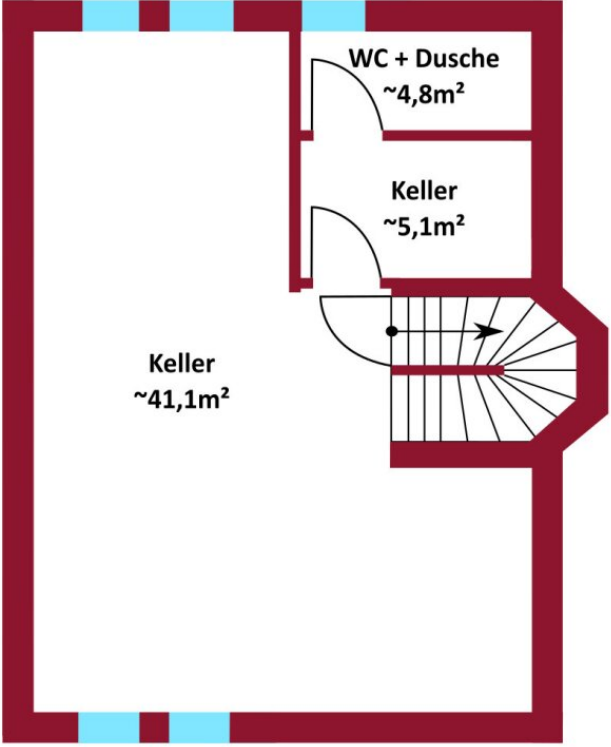


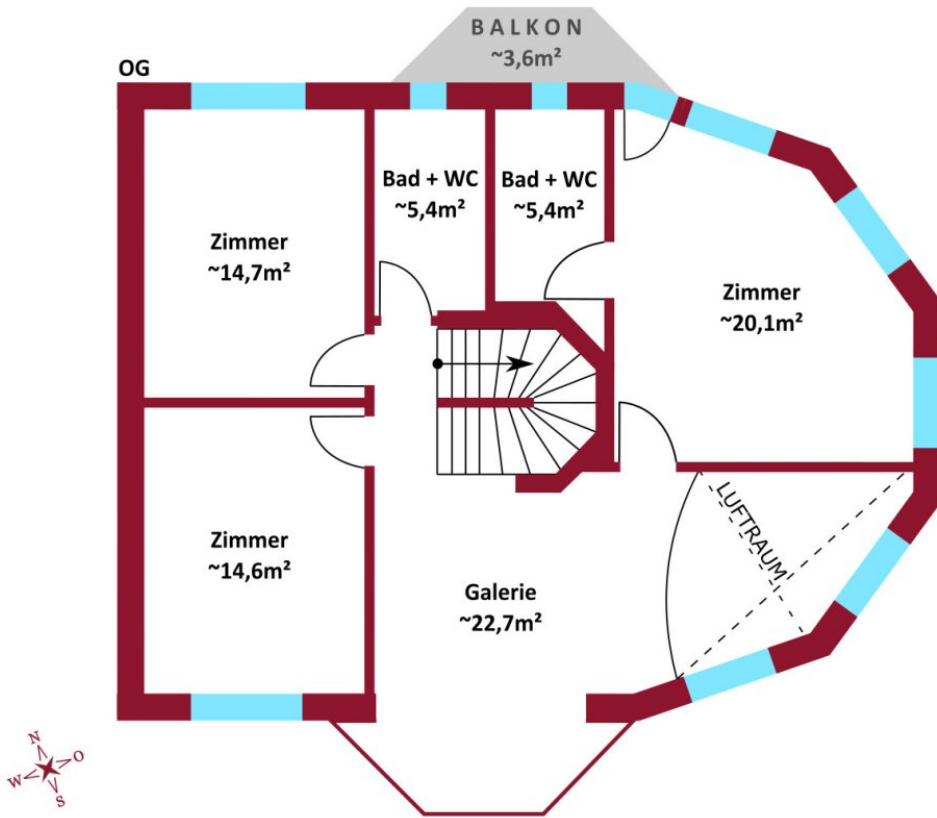












## Objektbeschreibung

Diese **stillvolle und luxuriöse Villa auf Eigengrund** befindet sich direkt beim **Badeteich Hirschtetten**. Der Naturbadeplatz bietet Ihnen eine Erfrischung an heißen Sommertagen, sowie viele verschiedene Extras wie zum Beispiel: Spielplatz mit Wippen, Schaukeln, Rutschen, Fitnessgeräte, Ballspielplätze für Beachvolleyball, Boccia und Tischtennis. Hundezone mit Auslauf und Hundebadezone ist das absolute Highlight auch für Ihre Lieblinge. Der **Badeteich** ist ganzjährig und rund um die Uhr zugänglich und ist absolut kostenlos. Weiters nur einen kleinen Spaziergang entfernt befindet sich der Motorikpark 22, dort finden Sie 24 Stationen für Ausdauer-und-Kraftübungen. **Gewerbepark Stadlau** bietet Ihnen eine sehr große Auswahl an Einkaufsmöglichkeit, unter anderem Geschäfte für Mode, Gesundheit und Drogerie, Baby und Sport, Lebensmittel, Bauen und Möbel und vieles mehr.

Das Haus verfügt über **4 Geschosse, 10 Zimmer**, und ist sehr gut aufgeteilt. In jedem Stockwerk befindet sich ein Badezimmer. Außerdem stehen Ihnen drei **Einbauküchen** mit allen notwendigen Geräten, zur Verfügung, somit haben Sie zum Beispiel im Dachgeschoss, genug Privatsphäre und können diesen als eine Art getrennten Bereich nutzen. Weiters bietet Ihnen das Haus mehr als **genug Freiflächen: Garten, 2 Balkone** und eine **große sonnige Terrasse mit Grünblick**. Das ganze Haus ist sehr **hochwertig ausgestattet** und verfügt über **Fußbodenheizung und Klimageräte** in nahezu jeden Raum. Die **einzigartige Architektur** der Villa bietet Ihnen großzügige, helle, **sonnige** und sehr **luftige Räume**. Die großen Glaselemente und die **Raumhöhe**, sind nicht nur ein Teil der Architektur, sie sorgen auch für ein absolut **einzigartiges und stilvolles Ambiente**.

**Die Villa teilt sich wie folgt auf:**

### **GARTENGESCHOSS**

- Vorraum ca. 10,86m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer ca. 51,92m<sup>2</sup> und Ausgang zum Eigengarten
- 1.Zimmer ca. 12,96m<sup>2</sup>
- Küche ca. 13,82m<sup>2</sup>
- Gäste-WC ca. 2,84m<sup>2</sup>

## **1.OBERGESCHOSS**

- 2.Zimmer ca. 14,69m<sup>2</sup>
- 3.Zimmer ca. 14,69m<sup>2</sup>
- 4.Zimmer ca. 20,11m<sup>2</sup> sowie ca. 3,61m<sup>2</sup> Balkon
- Galerie ca. 22,74m<sup>2</sup>
- 1.Badezimmer mit WC ca. 5,36m<sup>2</sup>
- 2.Badezimmer mit WC ca. 5,36m<sup>2</sup>

## **DACHGESCHOSS**

- Vorraum ca. 5,55m<sup>2</sup>
- 5.Zimmer ca. 9,30m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer ca. 42,11m<sup>2</sup>
- Abstellraum ca. 13,17m<sup>2</sup>
- Badezimmer ca. 2,92m<sup>2</sup>
- WC ca. 1,94m<sup>2</sup>

## **GALERIE**

- 1.Raum ca.7,04m<sup>2</sup>
- 2.Raum ca.8,74m<sup>2</sup>

## **KELLERGESCHOSS**

- 1.Kellerraum ca. 41,13m<sup>2</sup>
- Technikraum ca. 5,14m<sup>2</sup>
- Badezimmer ca.3,77m<sup>2</sup>

## **Die Highlights:**

- Badeteich Hirschstetten
- Klimaanlage
- Fußbodenheizung
- Ruhelage und Grünblick
- großzügiger Garten
- viel Privatsphäre
- hochwertige Ausstattung

- Dachterrasse und 2 Balkone
- 2 PKW-Stellplätze
- niedrigenergie Bauweise
- ausgezeichnete Infrastruktur

### **Kaufpreis:**

Der Kaufpreis beträgt **1.299,900,-- Euro**.

Bei erfolgreichem Geschäftsabschluss fällt eine **Provision von 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.** an.

### **Lage und Infrastruktur:**

Karl-Bednarik-Gasse ca. 60m

85A

Breitenfurter Straße, Ziegelhofstr. ca. 850m

24A

U-Bahn U2, 11 min. mit dem Autobus 85A

U-Bahn U1, 15 min. mit dem Autobus 24A

### **Nahversorger und Freizeit in direkter Umgebung:**

- Leiner Wien Nord

- IKEA Wien Nord
- OBI Markt Wien Nord
- Gewerbepark Stadlau
- Zahlreiche Supermärkte
- Badeteich Hirschstetten
- Motorikpark

Bei erfolgreichem Geschäftsabschluss fällt eine **Provision in Höhe von 3% zzgl. 20% USt. vom Kaufpreis an.**

**Gerne steht Ihnen Frau Josephine Zender für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0676 9400 834](tel:06769400834) zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**



Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap