

**Moderne 6-Zimmer Villa im 17. Wiener Gemeindebezirk,
Nähe Pötzleinsdorfer Schlosspark**



 LIFESTYLE
PROPERTIES

Objektnummer: 2202

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2017
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	408,55 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Garten:	334,00 m ²
Keller:	84,97 m ²
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	2.200.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Viola Wasmuth

IM Lifestyle Properties GmbH
Stock-im-Eisen-Platz 3/26
1010 Wien



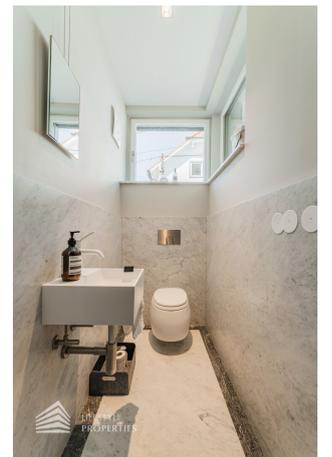
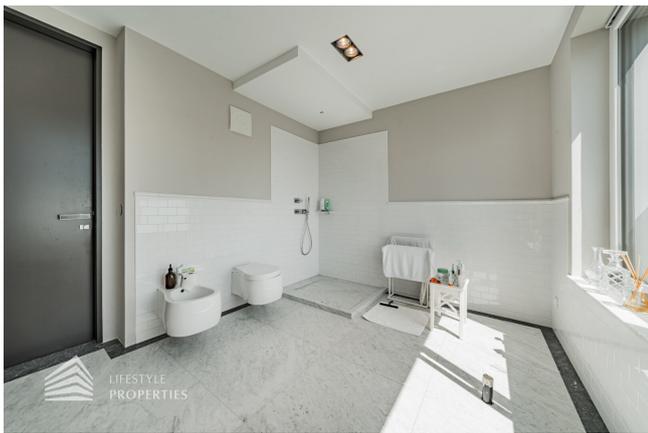












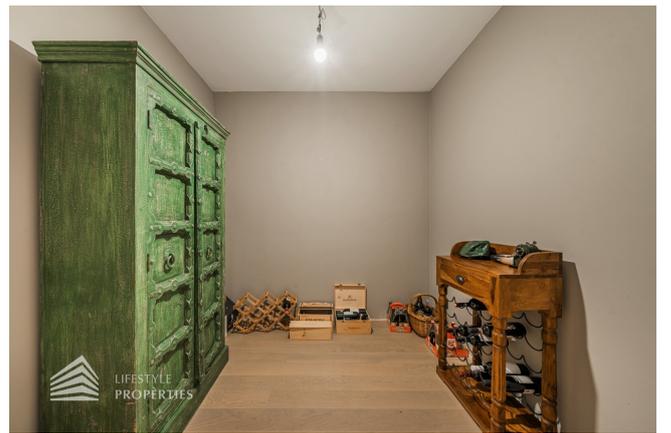








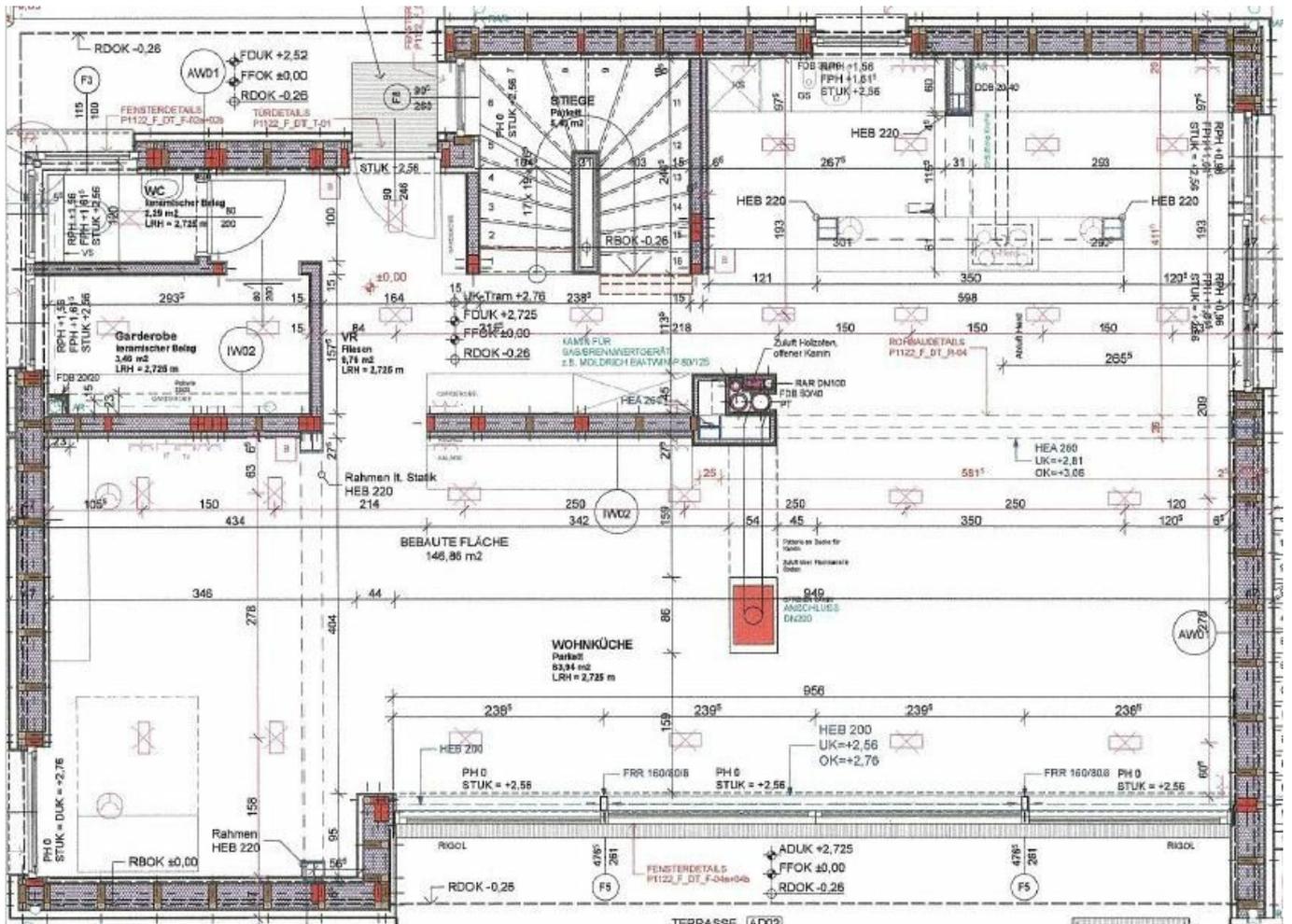




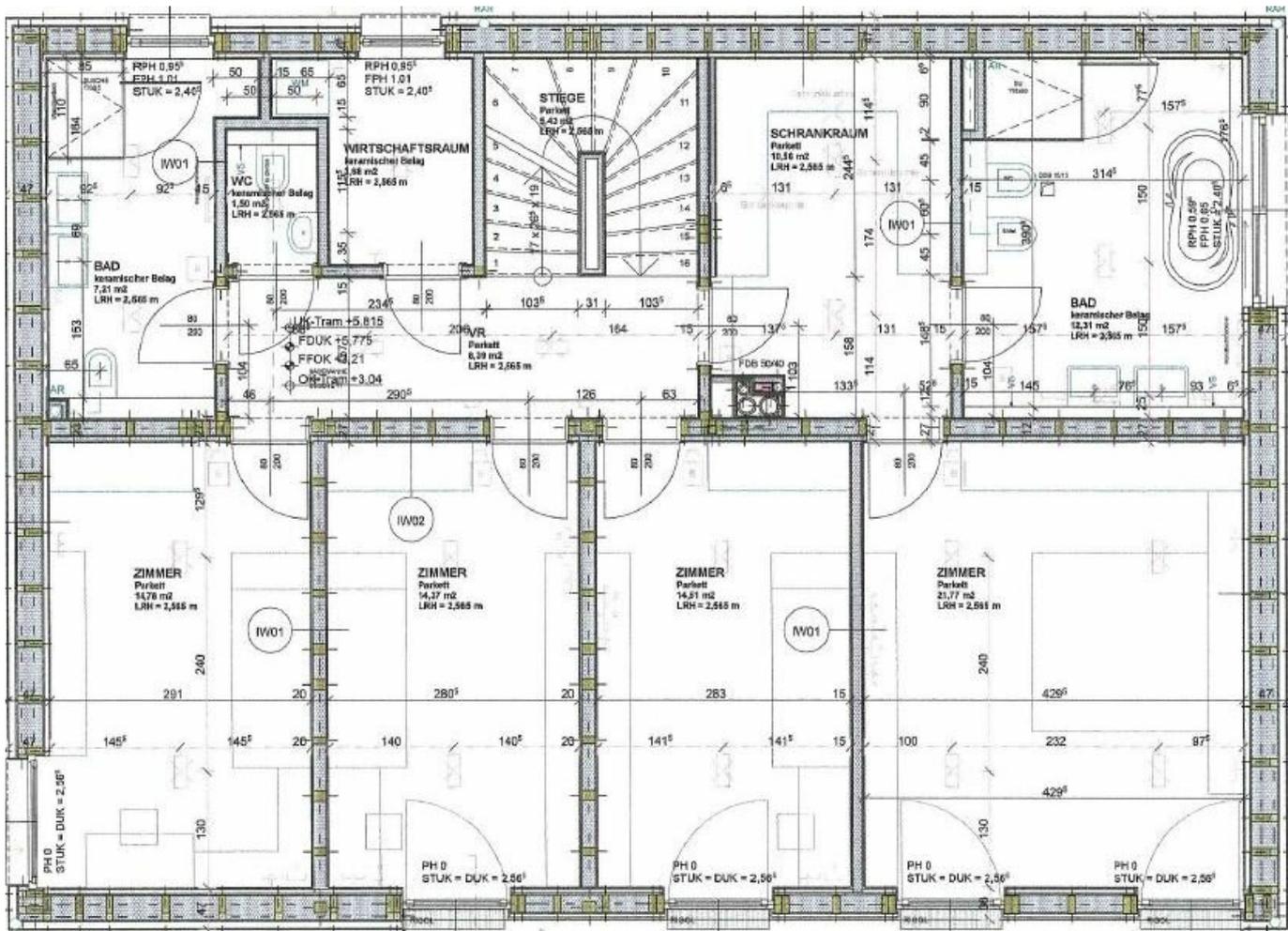


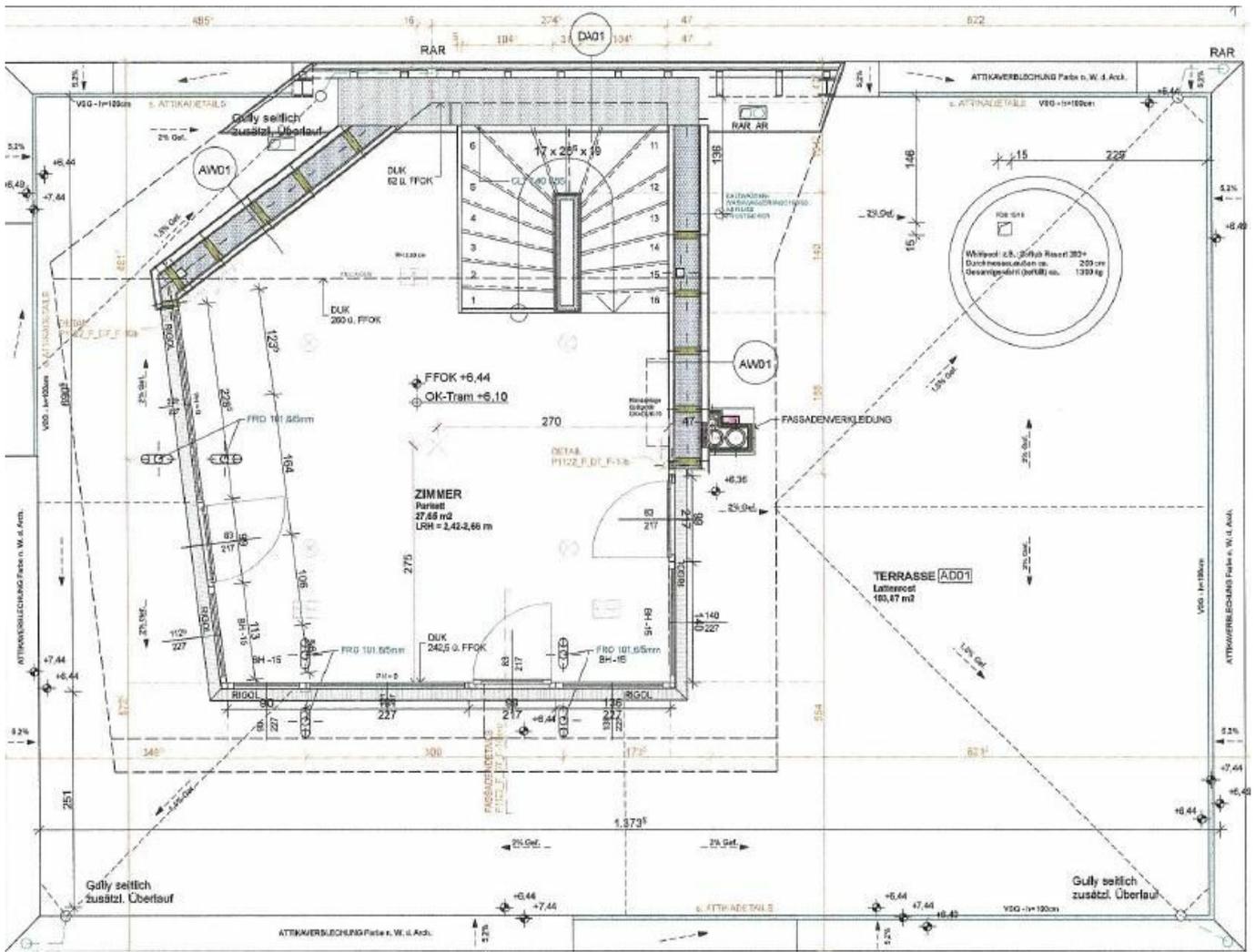




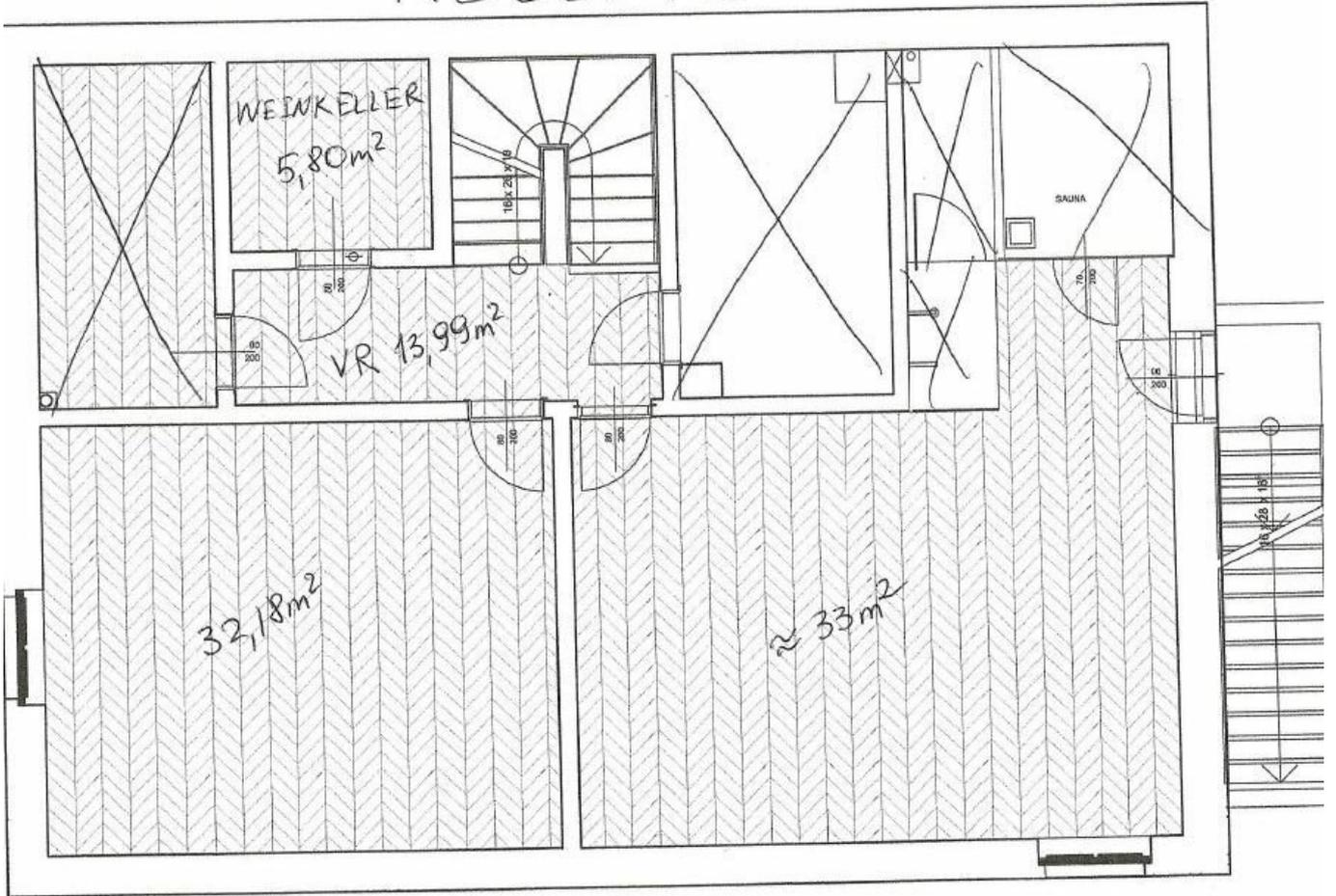


TEDDASAC (LPH)





KELLER



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine 6-Zimmer Villa im wunderschönen 17. Wiener Gemeindebezirk, in der Nähe des Pötzleinsdorfer Schlossparkes.

Die Villa besitzt ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss, ein erstes Obergeschoss und ein zweites Obergeschoss. Sie teilt sich folgendermaßen auf: ein Mehrzweckraum, ein Lagerraum, ein Technikraum, ein Weinkeller, eine Garderobe, ein Gäste-WC, zwei Badezimmer, eine große Wohnküche, vier Zimmer, ein Schrankraum, ein Wirtschaftsraum, ein wunderbare Dachgeschoss-Atelier, eine Terrasse im Erdgeschoss und eine Dachterrasse im 2. Obergeschoss. Des weiteren steht Ihnen ein großer Garten mit ca. 334 m² zur Verfügung.

Sie betreten die Villa und befinden sich im Erdgeschoss. Sie befinden sich nun im Vorraum, welcher mit wunderschönen Marmoroptik-Fliesen verlegt wurde. Wenn Sie nun weitergehen, kommen Sie zur traumhaft, lichtdurchfluteten Wohnküche. Diese weist eine Fläche von ca. 83 m² auf. Sie ist ebenfalls mit einem pflegeleichten Parkettboden ausgelegt. Rechts befindet sich eine Sofa-Ecke, welche zum Entspannen einlädt. Von hier aus gelangen Sie auch zur wunderschönen Terrasse mit eigenem kleinen Garten. Dort können Sie die Ruhe genießen und Sie haben die Möglichkeit, schöne Sommerabende mit Freunden und Familie zu verbringen! Die wunderschöne Küche ist in einem schlichten Weiß gehalten und ist mit den notwendigsten Küchengeräten ausgestattet. Auch eine Kücheninsel und ein großer Esstisch sind vorhanden. Über eine Wendeltreppe im Vorraum gelangen Sie dann ins Kellergeschoss. Hier treffen Sie auf einen Wirtschaftsraum, einen Mehrzweckraum, einen Lagerraum, einen Technikraum und einen Weinkeller. Hier können Sie sich einen Fitnessraum einrichten oder aber auch einen Hobbyraum gestalten. Ihrer Fantasie ist freien Lauf gelassen! Ein Anschluss für eine traumhafte Sauna mit eigenem Bad und Infrarotsauna ist ebenfalls bereits verfügbar. All diese Räume wurden mit wunderschönem Parkettboden ausgekleidet. Außerdem gelangen Sie vom Erdgeschoss wieder mit der Treppe in das erste Obergeschoss. Links von Ihnen befindet sich ein kleiner Schrankraum und das erste Badezimmer. Dieses ist ebenfalls mit Marmoroptik-Fliesen ausgestattet und in einem schlichten Weiß gehalten. Es ist mit einer schönen Dusche, einem WC, einem Bidet und einem Waschbecken ausgestattet. Im Anschluss gelangen Sie zum Schlafzimmer. Dieses ist ca. 22 m² groß und bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und einem Kleiderschrank. Die nächsten drei Zimmer können idealerweise als Kinderzimmer oder Hobbyraum genutzt werden und weisen allesamt ca. 14 m² auf. Über den Flur gelangen Sie anschließend noch zum Wirtschaftsraum, zum Gäste-WC und zum zweiten Badezimmer. Dieses ist ähnlich wie das erste Badezimmer eingerichtet, besitzt jedoch zwei Waschbecken. Über die Treppe gelangen Sie nun zum Highlight dieser Villa. Die atemberaubende Dachterrasse mit eigenem Atelier. Dieses ist ca. 27 m² groß und dient natürlich nicht nur als Atelier, sondern kann auch idealerweise als Lounge verwendet werden. Dieses wurde ebenfalls mit Parkettboden ausgekleidet. Die Terrasse ist ca. 104 m² groß und bietet Ihnen einen sensationellen Ausblick über Wien. Auf der Terrasse ist ebenfalls eine Nische für eine Barbecue-Küche vorgesehen, die Leitungen dafür wurden bereits verlegt.

Die Betriebskosten **pro Quartal** teilen sich wie folgt auf:

Strom	€ 350,00
Gas	€ 220,00
Grunderwerbssteuer	€ 140,00
Schneeräumungsgebühren*	€ 125,00
Wassergebühren	€ 200,00
Rauchfangkehrer	€ 60,00
Nettobetrag	€ 1.095,00
10 % USt	€ 109,50

Bruttobetrag

€ 1.204,50

*Die Schneeräumungsgebühren fallen 1x pro Saison an, da es sich um eine Privatstraße handelt.

Die Infrastruktur und die Lage sind ausgezeichnet. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Pötzleinsdorfer Schlosspark. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch die Straßenbahnhaltestelle „Schafberghöhe“ (42 A) gegeben. Mit dem Auto benötigen Sie etwa 30 Minuten in die Wiener Innenstadt. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls in der Nähe wie beispielsweise Supermärkte, Banken, Apotheken und Restaurants. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser atemberaubenden Immobilie.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Frau Viola Wasmuth

national - Tel: [0670 403 9361](tel:06704039361)

international - Tel: [+43 670 403 9361](tel:+436704039361)

e-mail: wasmuth@lifestyle-properties.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 <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
U-Bahn <2.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap