



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 5516

erstellt am : 05.09.2023

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 2542000€

Straße:

1130 Wien

Wien Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Elisabeth Elisabeth

Tel: +43 660 35 700 56

thurner@thurner-realitaeten.at

Wohnfläche: 155.68m<sup>2</sup>

## **WOHNTRAUM im Dachgeschoss! Luxuriöse Wohnung in wunderschöner Wohnanlage mit Park, Swimmingpool und SPA**



Zum Verkauf gelangt eine wunderschöne 4-Zimmer-Wohnung mit 4 Terrassen im 13. Wiener Gemeindebezirk - ERSTBEZUG nach Generalsanierung!

Die VILLA NOBILIS ist eine luxuriöse Wohnanlage mit 17 geräumigen und komfortablen Wohnungen, privatem Parkplatz, Swimmingpool und SPA.

Die Villa Nobilis mit Eckturm und Zierfachwerk wird komplett zu einem modernen Klassiker neu gestaltet. Durch einen neu errichteten Zubau trifft die historische Villa auf den Zeitgeist von heute. Die Architektur schafft eine Kombination aus Luxus, Funktionalität und Wohnkomfort unter Ausstattung moderner Technologie. Durch eine eigene Parkanlage bietet das Haus viel Privatsphäre und Komfort. Den Bewohnern stehen der Garten, das Schwimmbad, die Sauna, der Hammam und das Fitnessstudio exklusiv zur Verfügung. Die zukünftigen Bewohner müssen also keinen Kompromiss eingehen, um ihre Wohnträume zu erfüllen.

Ebenfalls verfügt das Haus über eine Tiefgarage mit 18 Stellplätzen (zum Teil mit E-Ladestation) und einen Kinderwagen- und Fahrradabstellraum. Ein Personenaufzug ist vorhanden.

Die im neu errichteten Zubau der Villa angesiedelte hochwertig ausgestattete Wohnung befindet sich im 2. Dachgeschoss und verfügt über 4 wunderschöne Terrassen, die zum Verweilen im Freien einladen und eine ganz besondere Privatsphäre bieten. Die über eine Stiege erreichbare, riesige Dachterrasse hat eine Fläche von ca. 97 m<sup>2</sup>.

Raumaufteilung:

großzügiger Wohnraum mit offener Küche und Zugang zu 2 Terrassen  
Vorraum  
3 Zimmer (eines davon mit Zugang zur 3. Terrasse)  
Badezimmer mit WC  
separates WC  
3 Terrassen  
Dachterrasse

Optional kann ein Tiefgaragenplatz erworben werden:

Garagenplatz: ? 40.000,-  
E-Ladestation Garagenplatz ? 45.000,-

geplante FERTIGSTELLUNG 2024 - Eine Besichtigung der derzeitigen Baustelle ist unter Einhaltung der Sicherheitsbestimmungen gerne jederzeit möglich

Lage:

Die Wohnung liegt im sehr beliebten 13. Wiener Gemeindebezirk. Die Nahversorgung ist bestens ausgebaut, alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Medizinische Versorgung durch Apotheken sowie Ärzte ist neben einem großen Angebot an Schulen und Kindergärten ebenfalls gewährleistet. Durch die Nähe zur U4 gelangt man in ca. 17 Minuten in die Wiener Innenstadt.

In Hietzing befinden sich außerdem zahlreiche Cafés und Restaurants und das Schloss

Schönbrunn und der Lainzer Tiergarten laden zu schönen Spaziergängen und diversen anderen Freizeitaktivitäten ein.

Öffentliche Verkehrsmittel:

U-Bahnstation: U4 Braunschweigasse  
Straßenbahnlinie: 10

Für eine unverbindliche Besichtigung:

Wir freuen uns Ihnen die Liegenschaft jederzeit persönlich vorzustellen zu dürfen.

Kontaktieren Sie gerne Frau Mag. Elisabeth Thurner-Grössinger persönlich unter +43 660 35 700 56 sowie auch unter [thurner@thurner-realitaeten.at](mailto:thurner@thurner-realitaeten.at). Unser Büro erreichen Sie unter [office@thurner-realitaeten.at](mailto:office@thurner-realitaeten.at).

????????????????

Auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber, bedingt durch regelmäßige Geschäftsbeziehungen, wird hingewiesen.

Nebenkosten:

Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises

Grunderwerbssteuer: 3,5% des Kaufpreises

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl.gesetzlicher Steuern

Kaufvertragshonorar: sind vom Käufer zu tragen

Maklervereinbarung: Wir ersuchen um Verständnis, dass wir bei Anfragen zur Objektadresse, bzw. Besichtigungstermin aufgrund neuer gesetzlicher Bestimmungen Unterlagen erst dann zusenden können, wenn Sie vorab bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer schriftlichen Anfrage mit vollständiger Angabe des Namens, Anschrift und Telefonnummer ein E-Mail, in dem Sie diese Punkte bestätigen müssen.

Haftungsausschluss: Wir weisen darauf hin, dass sämtliche Daten im vorliegenden Angebot sowie die von unserem Büro an Sie weitergegebenen Auskünfte, vom Eigentümer der Immobilie zur Verfügung gestellt wurden. Ebenso sind Informationen von Dritten (z.B. behördliche Informationen) eingeholt worden, auch für diese können wir unsererseits keinerlei Haftung für deren uneingeschränkte Richtigkeit übernehmen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw.

Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;500m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik &lt;500m  
Krankenhaus &lt;1.500m  
Kinder &lt; Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;500m  
Universität &lt;2.000m  
Höhere Schule &lt;3.500m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;2.500m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;500m  
Bank &lt;500m  
Post &lt;1.000m  
Polizei &lt;1.000m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
U-Bahn &lt;500m  
Straßenbahn &lt;500m  
Bahnhof &lt;500m  
Autobahnanschluss &lt;4.000m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 155.68m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Gas, Luftwärmepumpe,

## Preisinformationen

Kaufpreis: 2542000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Elisabeth

Nachname: Elisabeth

Tel.: +43 660 35 700 56

E-Mail: [thurner@thurner-realtaeten.at](mailto:thurner@thurner-realtaeten.at)