Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 61469

erstellt am : 14.05.2024

Objekttyp: 27
Vermarktungsart:Kauf
Gesamtkosten:1745000€
Straße:
1130 Wien
Wien Österreich

Wohnfläche: 126.06m²

Kontaktinformationen:

Elisabeth Thurner-Grössinger,MBA
Tel: +43 660 35 700 56
thurner@thurner-realitaeten.at

LUXUS-WOHNTRAUM! 3-Zimmer-Wohnung in wunderschöner Wohnanlage mit eigener Parkanlage, Swimmingpool und SPA

Zum Verkauf gelangt eine luxuriöse 3-Zimmer-Wohnung mit 3 Balkonen 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 Fahrradabstallraum. Ein Personenaufzug ist vorhanden.

Die im neu errichteten Zubau der Villa angesiedelte hochwertig ausgestattete Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss des Hauses und verfügt über 3 tolle, ruhige Balkone mit wunderschönem Grünblick, die zum Verweilen im Freien einladen. Die Wohnung ist Richtung Parkanlage ausgerichtet und der riesige Wohnraum mit ca. 50 m² ist von der offenen Küche optisch getrennt und bietet viele Gestaltungsmöglichkeiten.

Raumaufteilung:

Vorraum
großzügiger Wohnraum mit Zugang zu einem Balkon
offene Wohnküche mit Zugang zu einem Balkon
Vorraum
2 Schlafzimmer (1 davon mit Zugang zum 3. Balkon)
2 Badezimmer mit Badewanne bzw. Dusche
2 separate WCs
3 Balkone

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 Braunschweiggasse
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. Unser Büro erreichen Sie unter office@thurner-realitaeten.at.

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

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

Nebenkosten:

Grundbucheintragung: 1,1% d.KP.

Grunderwerbssteuer: 3,5% d.KP.

Maklerprovision: 3% d.KP. + 20% USt.

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 / EntfernungenGesundheitArzt <500mApotheke <500mKlinik <500mKrankenhaus <1.500mKinder & SchulenSchule <500mKindergarten <500mUniversität <2.000mHöhere Schule <3.500mNahversorgungSupermarkt <500mBäckerei <500mEinkaufszentrum <2.500mSonstigeGeldautomat <500mBank <500mPost <1.000mPolizei <1.000mVerkehrBus <500mU-Bahn <500mStraßenbahn <500mBahnhof <500mAutobahnanschluss <4.000mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 126.06m²

Nutzungsart: Privatimmobilie
Heizungsart: Zentral
Befeuerung: Gas,Luftwärmepumpe,

Zimmer: 3
Bäder: 2

Preisinformationen

Kaufpreis: 1745000€

Kontaktinformationen

Vorname: Elisabeth
Nachname: Thurner-Grössinger,MBA
Tel:: +43 660 35 700 56
E-Mail: thurner@thurner-realitaeten.at