

Inserat ID: 61469

erstellt am : 14.05.2024

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1745000€

Straße:

1130 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Elisabeth Thurner-Grössinger, MBA

Tel: +43 660 35 700 56

thurner@thurner-realtaeeten.at

Wohnfläche: 126.06m²

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 Fahrradabstellraum. 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 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. 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 /
Entfernungen
Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m
Kinder <500m
Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.500m
Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m
Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m
Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Angaben Entfernung
Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 126.06m²

Zimmer: 3

Bäder: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Gas, Luftwärmepumpe,

Preisinformationen

Kaufpreis: 1745000€

Kontaktinformationen

Vorname: Elisabeth

Nachname: Thurner-Grössinger, MBA

Tel.: +43 660 35 700 56

E-Mail: thurner@thurner-realitaeten.at