



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 5513

erstellt am : 05.09.2023

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 2407600€

Straße:

1130 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Elisabeth Elisabeth

Tel: +43 660 35 700 56

office@thurner-realitaeten.at

Wohnfläche: 193.87m²

PROVISIONSFREI !!! EIN WOHNTRAUM WIRD WAHR! 5-Zimmer-Maisonettewohnung in luxuriöser Wohnanlage mit Swimmingpool und SPA



Erstbezug nach Generalsanierung - Luxuriöse 5-Zimmer-Maisonette mit großem Garten und 3 Terrassen im 13. Wiener Gemeindebezirk zu verkaufen

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 Maisonette-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und im Untergeschoss des Hauses. Sie verfügt über 3 Terrassen und 2 eigene Gärten mit insgesamt ca. 145 m². Zwei Schlafzimmer befinden sich im Untergeschoss. Das Schlafzimmer im EG verfügt über ein En-Suite-Badezimmer. Die großzügige Wohnküche bietet viel Platz für einen großen Esstisch und der Wohnraum ist zur Wohnküche hin offen, aber dennoch separat gestaltet.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss

Vorraum

großzügige Wohnküche mit Essbereich und Zugang zu einer Terrasse und zum Garten

großer Wohnraum mit Zugang zu einer Terrasse und zum 2. Garten

Schlafzimmer mit Zugang zu einer Terrasse und zum Garten

Badezimmer mit Badewanne und WC (En-Suite-Badezimmer)

separates WC

3 Terrassen

2 Gärten

Untergeschoss

Vorraum

2 Schlafzimmer

Schrankraum

Badezimmer mit Badewanne und WC

2 Lichtschächte

Optional kann ein Tiefgaragenplatz erworben werden:

Garagenplatz: ? 40.000,-

E-Ladestation Garagenplatz ? 45.000,-

geplante FERTIGSTELLUNG Mai 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.

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	Straßenbahn	<500m	U-Bahn
<500m	Bahnhof	<500m	Autobahnanschluss	<4.000m	Angaben

Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 193.87m²

Zimmer: 5

Bäder: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Gas, Luftwärmepumpe,

Preisinformationen

Kaufpreis: 2407600€

Kontaktinformationen

Vorname: Elisabeth

Nachname: Elisabeth

Tel.: +43 660 35 700 56

E-Mail: office@thurner-realtaeten.at