

**Grün-Ruhe-Lage* Großzügig* Nachhaltig* Neubau-Villa mit
großem Garten und zwei Garagen* Sackgasse**



Objektnummer: 1155/2340

Eine Immobilie von myImmo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2000
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	428,00 m²
Zimmer:	10
Bäder:	3
WC:	3
Heizwärmebedarf:	61,40 kWh / m² * a
Kaufpreis:	4.160.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

Larissa Klimscha

myImmo GmbH
Semperstraße 29/6
1180 Wien

T +43 664 404 56 84
F +43 1 810 10 21 - 89

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

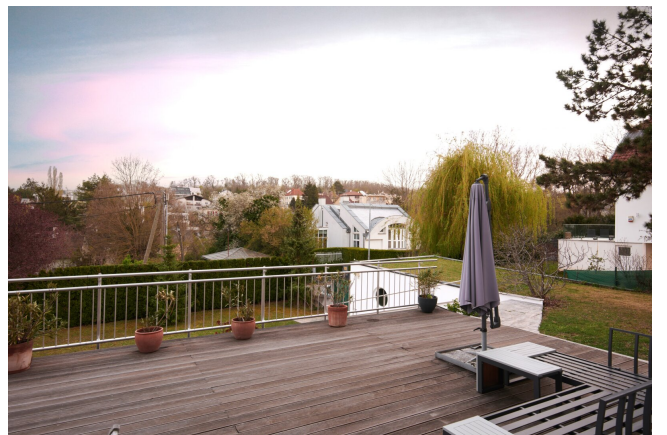




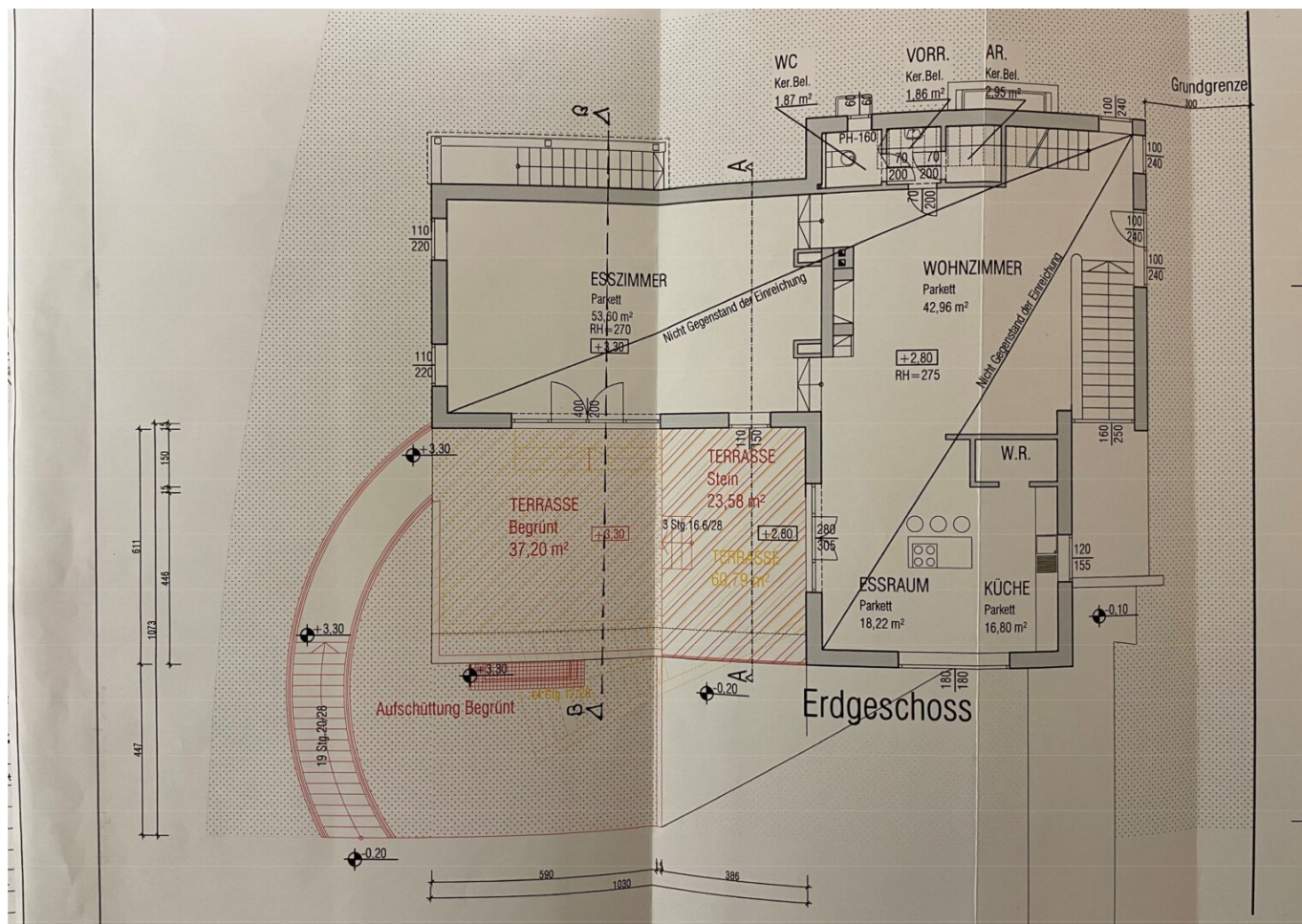


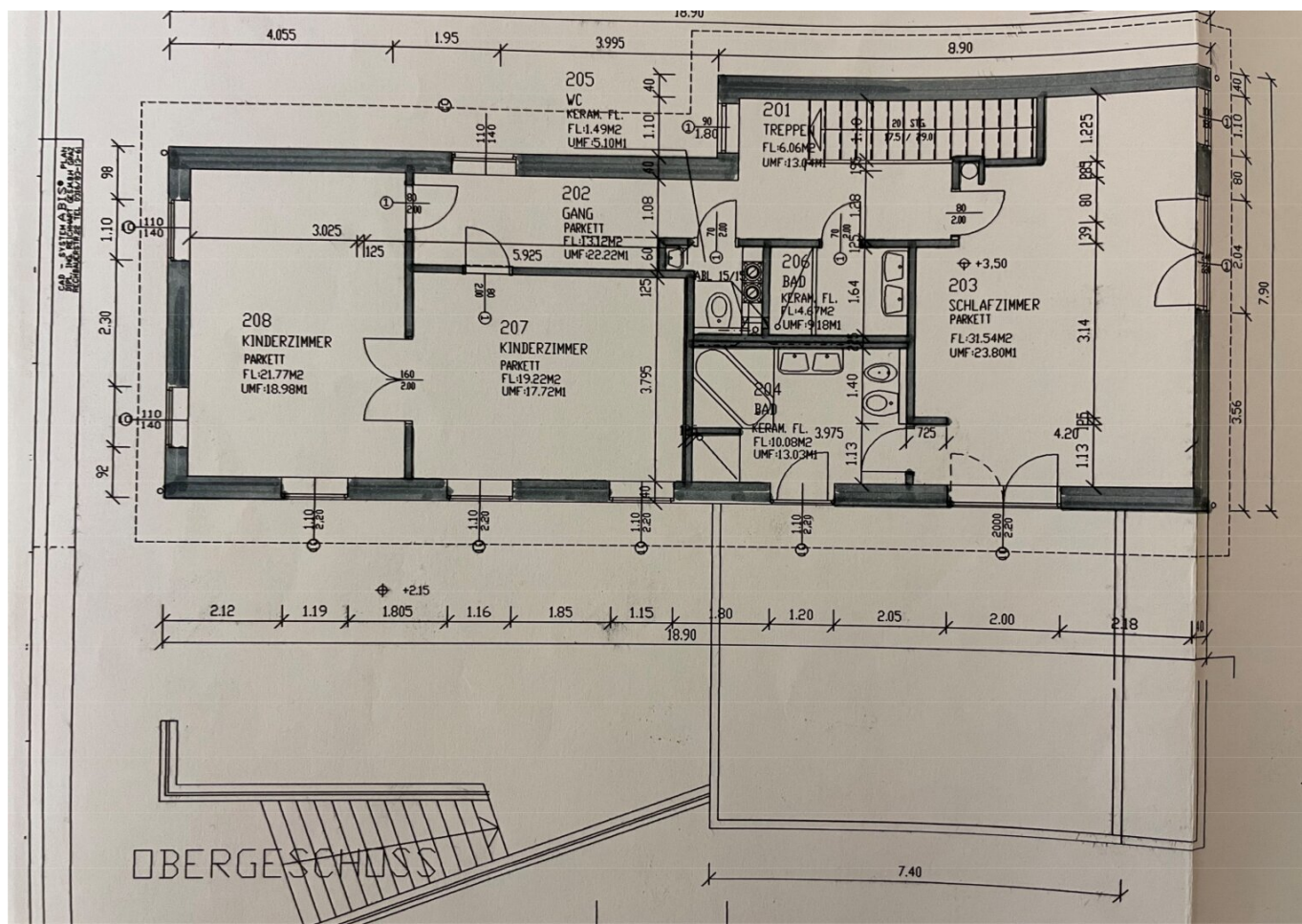


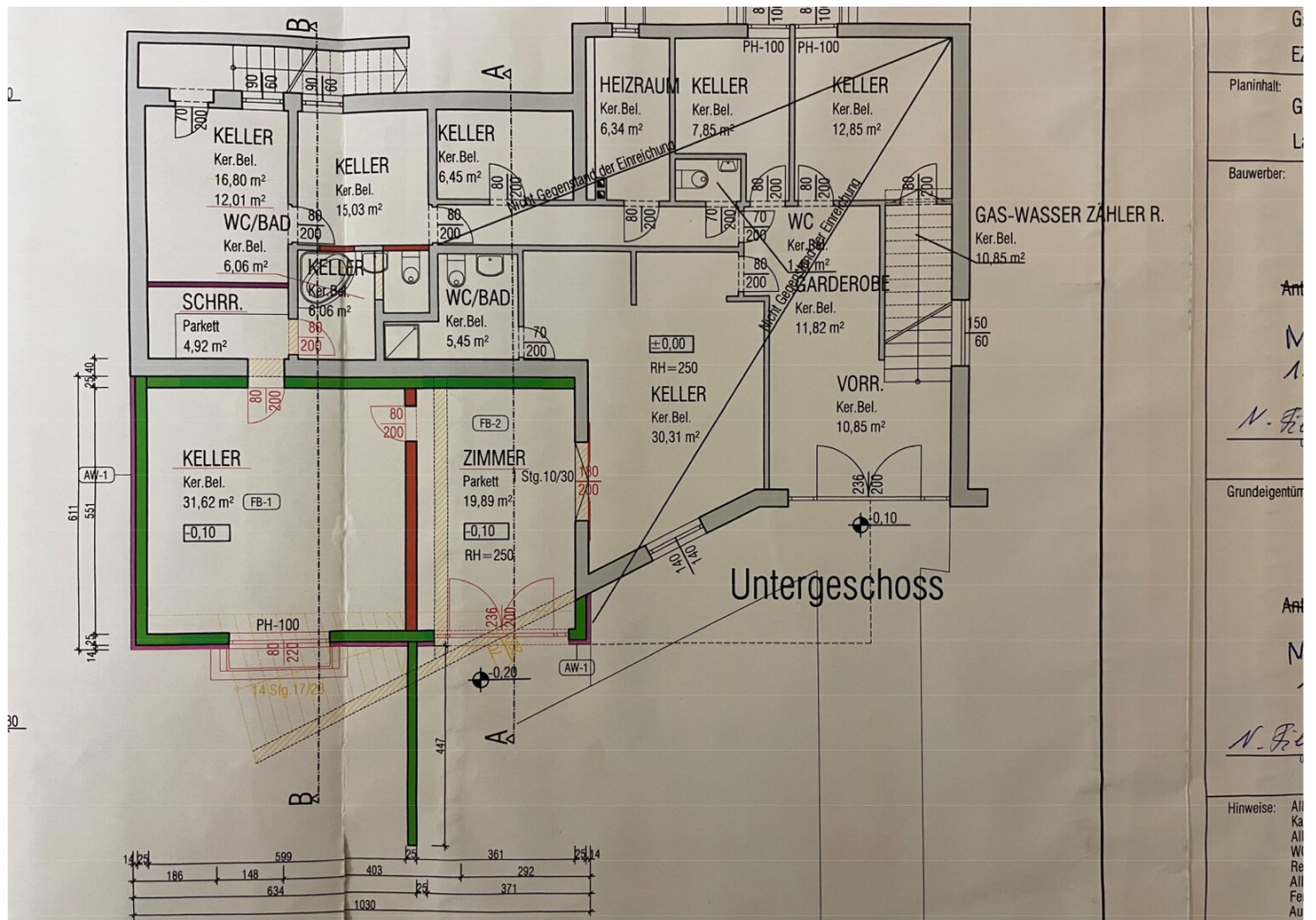












Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese **traumhafte Neubau-Villa mit großem Garten und Garage** in Top-Lage des 13. Bezirkes in Wien, Nähe des Lainzer Tiergartens und Gobergasse.

Die Villa ist wie folgt aufgeteilt:

Erdgeschoss: Eingangshalle (Granitboden), Arbeitszimmer, Waschraum, WC, Geräteraum, Kellerräume und Gästewohnung (ca. 100 qm) mit separatem Eingang, Zugang zum Garten, 3 Zimmer und großem Bad.

Mittlere Etage: Küche, Wohn- und Esszimmer als eine offene Etage mit Panoramafenstern, Kamin, Toilette, 2 Schränke. Raumhöhe fantastische 3,50 m.

Obergeschoss: Elternschlafzimmer, großes Bad, 2 Kinderzimmer, Kinderbad und Kindertoilette separat.

Das Haus wurde im Jahr 2000 gebaut, Renovierungen und Updates wurden im Jahr 2010 und im Jahr 2023 gemacht. Während der Renovierung im Erdgeschoss im Jahr 2010 wurde eine separate Gästewohnung mit eigenen Eingang angelegt. Der Raum unter dem Dach wurde mit speziellem Isolierschaum ausgefüllt sowie neue Bewässerungsanlage im Garten eingebaut.

Im Jahr 2023 wurde die gesamte Heizungsanlage erneuert, das Haus wird mit einer Wärmepumpe beheizt, das Dach wurde mit einer Photovoltaikanlage bedeckt, Sonnenkollektoren mit einer Gesamtkapazität von ca.21,5 qm, 52 Module.

Alle Geräte werden über zwei Anwendungen auf dem Telefon gesteuert. In jedem Zimmer können Sie separat die Temperatur zu regulieren.

Garage für zwei Autos ca.38 m² und zwei weitere Parkplätze sind gegeben.

Top Ausstattung: Fußbodenheizung, Parkett, Granitboden, elektrische Jalousien in allen Räumen, zentrale Staubsaugeranlage, Alarmanlage, Klimaanlage in der Küche und im Wellnessbereich. Es gibt einen Springbrunnen im Garten.

Laufende Kosten für das Haus sind:

Versicherung 1.140 €

Grundbesitzabgaben 1.143,16 €

Wasser/Abwasser 913,60 €

Stromkosten ca 2.345 €

Infrastruktur: In unmittelbarer Umgebung befindet sich Spar, Ärzte, Kindegarten, Krankenhaus Hietzing sowie paar Restaurants

Öffentliche Verkehrsmittel: Bus 54, Straßenbahn 62, S-Bahn Linie 80

Kaufpreis Vorstellung:

EUR 4.160.000,-

Kaufnebenkosten:

- 3,5% Grunderwerbssteuer
- 1,1% Eintragungsgebühr
- ca 1,5 % Kaufvertrag
- 3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% USt.

Für weitere Fragen oder Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne unter 0664 404 56 84 oder unter LK@myimmo.at zur Verfügung (auch am Samstag).

Allgemein: Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet. Es gelten die Bestimmungen der beiliegenden Immobilienmaklerverordnung; des Weiteren wurde die Übersicht der zu erwartenden Nebenkosten gem. KSchG übermittelt. Gemäß § 6 Abs. 4 dritter Satz MaklerG und § 30b KSchG weist der Immobilienmakler auf kein bestehendes wirtschaftliches Naheverhältnis zu dem Verkäufer aufgrund regelmäßiger geschäftlicher Tätigkeit hin. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen, in Schriftform übermittelten, Zustimmung gestattet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
U-Bahn <2.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap