

# VILLA MIT POOLTERRASSE UND GROSSEM GARTEN IN GRINZING



**Objektnummer: 26255**

**Eine Immobilie von Dr. Alexandra Gabriel  
Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	470,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	5
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 195,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,63
<b>Kaufpreis:</b>	3.400.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Dr. Marie-Therese Gabriel**

Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.  
Graben 29 A/Eingang Trattnerhof 2  
1010 Wien

T +43 1 533 10 96









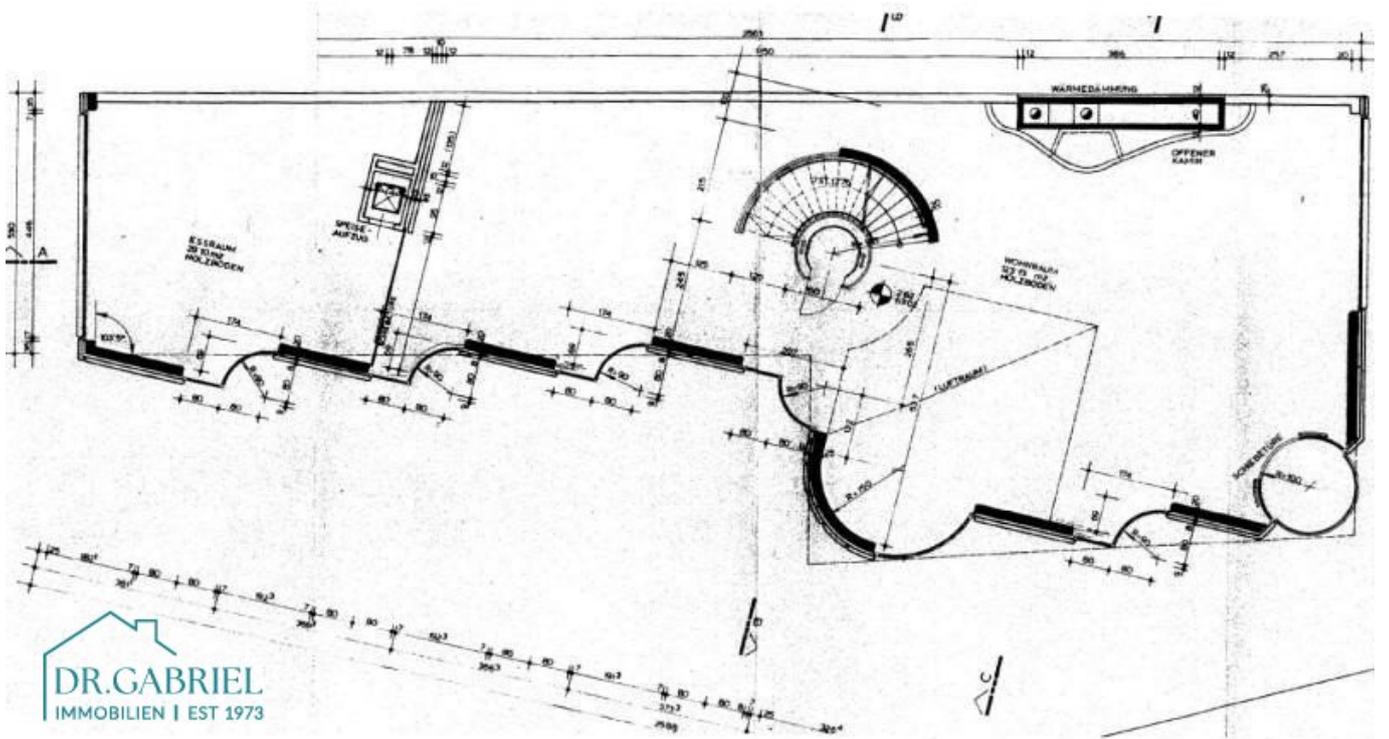




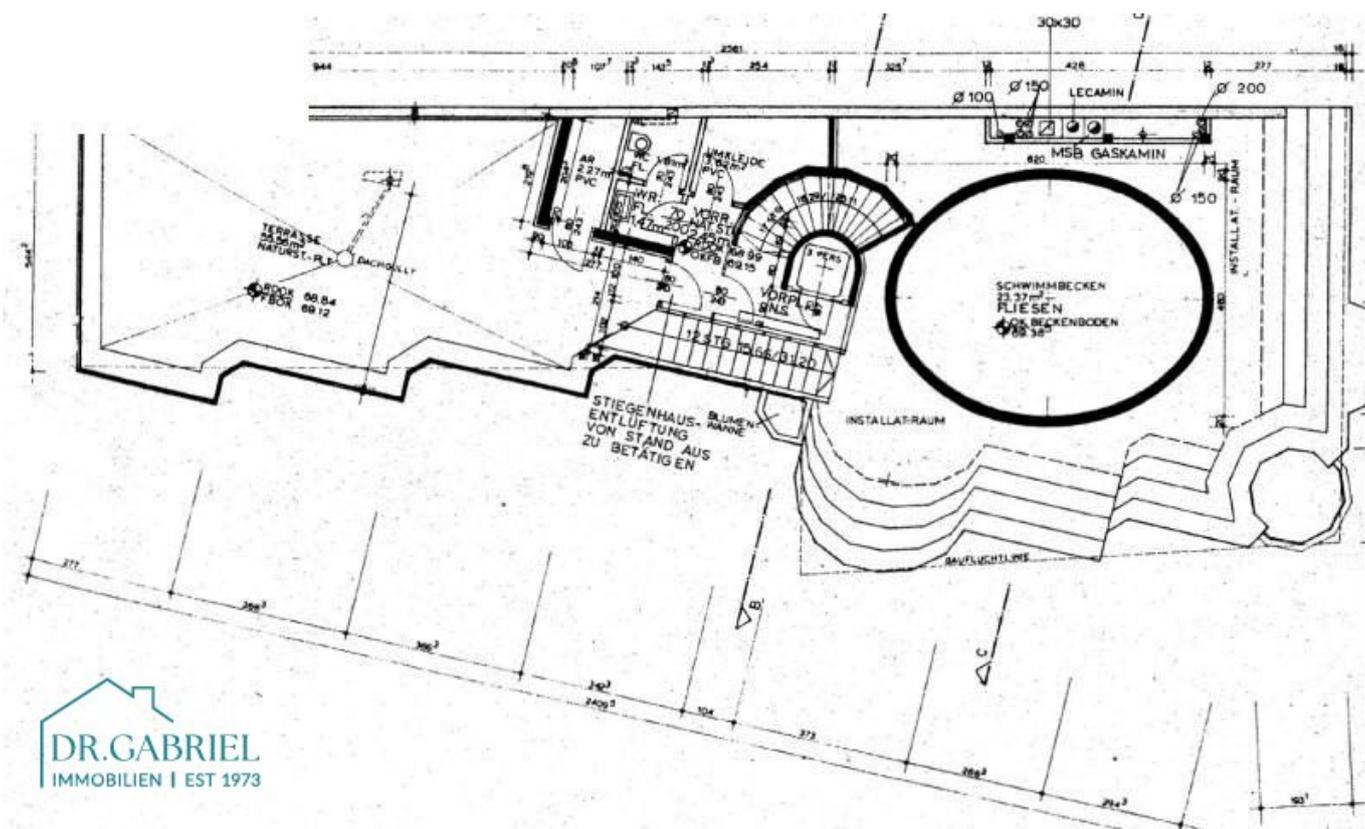













**DR. GABRIEL**  
 IMMOBILIEN | EST 1973

## Objektbeschreibung

Die außergewöhnliche Lage besticht durch die Nähe zu den Weinbergen, den gemütlichen Heurigenlokalen der einzigartigen Weinregion beim Kahlenberg und einer Vielzahl an Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Die erstklassige Infrastruktur bietet Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, schulische Einrichtungen sowie öffentliche Verkehrsmittel (Autobuslinie 38A, Straßenbahnlinie 38) in Fußnähe. Die Innenstadt sowie der Flughafen sind sehr gut erreichbar. Die in den 1980er Jahren errichtete Villa verfügt über einen hauseigenen Lift, der alle 4 Geschosse verbindet, und teilt sich wie folgt auf:

### RAUMAUFTEILUNG:

UG: Großzügiger Eingangsbereich mit Gäste-WC, Küche mit Speiselift, Einliegerwohnung mit Schlafzimmer, Bad und WC, Garage (max. 2 Stellplätze).

EG: Auf dieser Ebene befinden sich das großzügige Wohnzimmer mit offenem Kamin sowie der Essbereich. Die moderne und hochwertig ausgestattete Küche verfügt über einen direkten Zugang auf die Gartenterrasse.

OG: Über die Galerie gelangt man zum Masterbedroom mit Terrasse, eigenem Bad, WC und Garderobe, sowie zwei weiteren Schlafzimmern mit jeweils Bad und Garderobe. Auf dieser Ebene befinden sich noch ein Abstellraum und ein zusätzliches WC.

DG: Auf dem Dach befindet sich ein mit Pool mit Gegenstromanlage und eine große Sonnenterrasse, Umkleideraum und WC.

KELLER: Im Keller befinden sich Wirtschaftsräume, der Heizungsraum mit Gaszentralheizung und ein Schutzraum.

### AUSSTATTUNG:

- Parkettböden
- 2 vollausgestattete Küchen
- offener Kamin
- Pool

- Lift

MODERN MANSION | 4 BEDROOMS | 4 BATHROOMS | ROOFTOP POOL | PRIME LOCATION OF GRINZING

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap