

## **Privilegiertes Wohnen in einer der begehrtesten Lagen Grinzings**



Garten mit Pool

**Objektnummer: 4561**

**Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1950
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	165,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	242,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	768,00 m²
<b>Keller:</b>	57,62 m²
<b>Kaufpreis:</b>	3.400.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

122.400,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bernadette Baranits-Ruff, BSc, MSc**

Kokron Immobilien e.U.  
Tuchlauben 7a  
1010 Wien











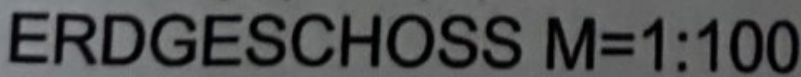




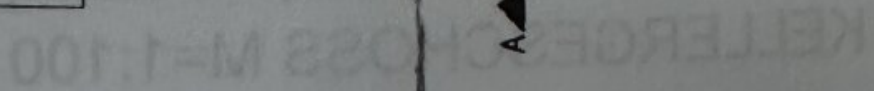






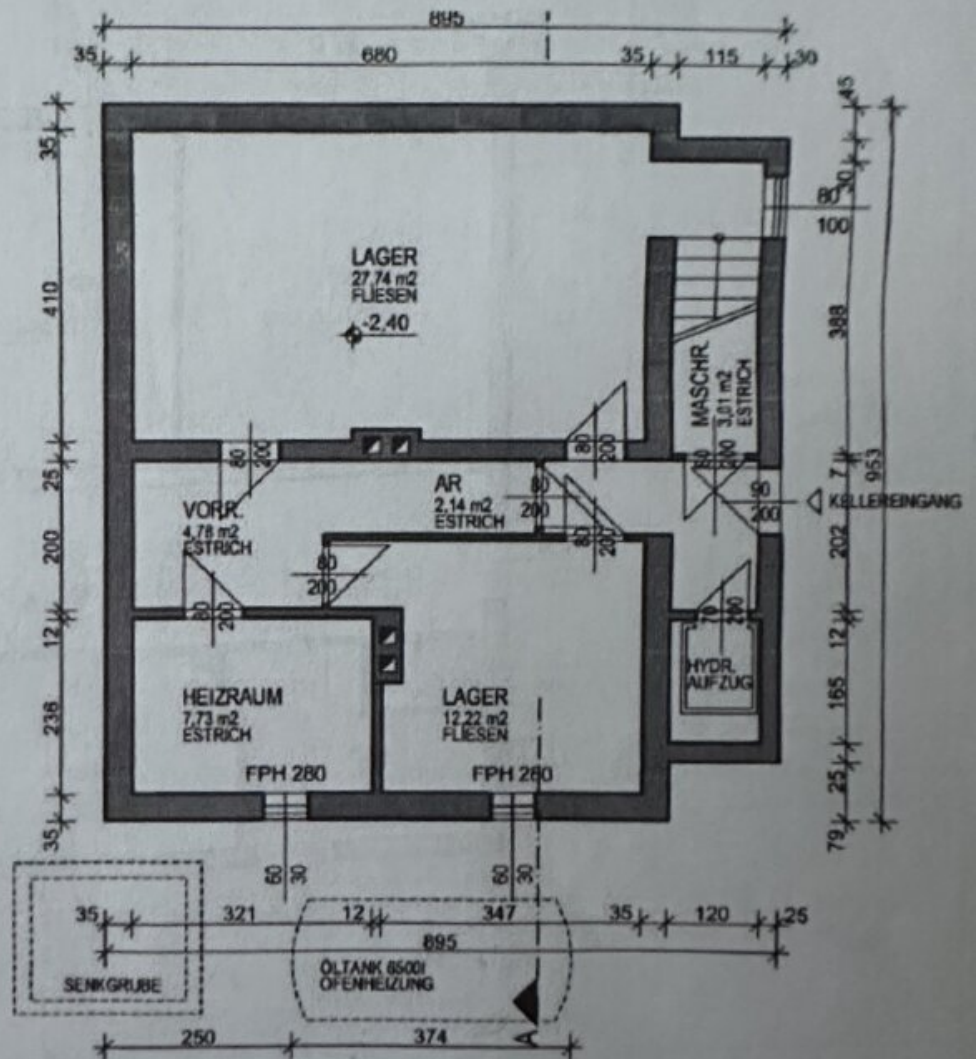






OBERGESCHOSS M=1:100





KELLERGESCHOSS M=1:100







## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese charmante Villa mit beeindruckendem Erweiterungspotential in einer der exklusivsten Lagen von Wien, dem malerischen Grinzing. Diese Immobilie vereint stilvolles Wohnen mit einem großzügigen Außenbereich und bietet eine einmalige Gelegenheit zur Verwirklichung Ihrer Wohnträume.

Die Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss erstreckt sich auf ca. 160 m<sup>2</sup> und die Raumaufteilung gliedert sich wie folgt:

### **Erdgeschoss (ca. 97 m<sup>2</sup>):**

- Großzügiger Eingangsbereich
- Offener Wohnbereich mit Kamin und direktem Zugang zum Balkon und zum Garten
- Küche mit Kachelofen
- Speis
- Toilette mit Handwaschbecken

### **Obergeschoss (ca. 63 m<sup>2</sup>):**

Über den Stiegenaufgang im Wohnzimmer ist das Obergeschoss erreichbar:

- zwei Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
- ein Gästezimmer
- Badezimmer mit Badewanne, Bidet und Handwaschbecken
- Toilette mit Handwaschbecken



## **Kellergeschoss (ca. 60 m²):**

- zwei große Lagerräume
- ein Heizraum

Direkt neben dem Wohnhaus befindet sich eine Garage. Der weitläufige Garten bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Entspannung Freizeitgestaltung. Der große Pool ist perfekt für warme Sommertage.

Die Villa bietet Ihnen die einzigartige Möglichkeit, die bestehende Wohnfläche durch einen Anbau oder eine Aufstockung zu erweitern. Hier können Sie Ihre individuellen Wohnträume verwirklichen und zusätzlichen Raum für Ihre Bedürfnisse schaffen.

Bauklasse I 6,5 m (siehe Flächenwidmungsplan)

## **Besichtigungen:**

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers.

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.

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 <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap