

**Villa beim Lainzer Tiergarten nach Kundenwunsch geplant  
- Edelrohbau mit Baugenehmigung - Lift im Haus möglich**



**Objektnummer: 6115/3334940**

**Eine Immobilie von Stubenvoll Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                        |
|-------------------|------------------------|
| Adresse           | Seuttergasse 60        |
| Art:              | Haus - Einfamilienhaus |
| Land:             | Österreich             |
| PLZ/Ort:          | 1130 Wien              |
| Alter:            | Neubau                 |
| Wohnfläche:       | 433,00 m²              |
| Zimmer:           | 4                      |
| Bäder:            | 3                      |
| WC:               | 5                      |
| Terrassen:        | 3                      |
| Stellplätze:      | 1                      |
| Garten:           | 390,00 m²              |
| Kaufpreis:        | 3.200.000,00 €         |
| Provisionsangabe: |                        |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



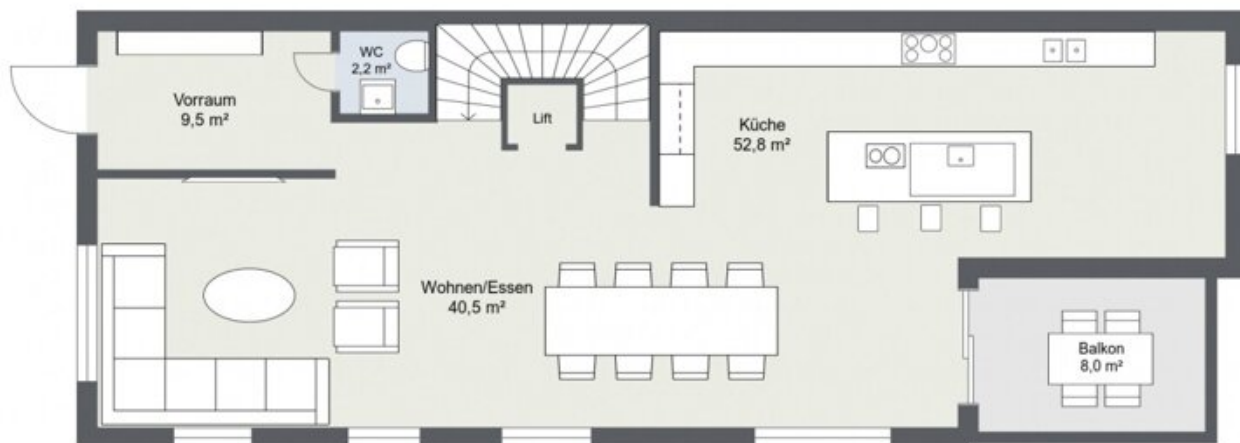
### Ferdinand Stubenvoll

Stubenvoll Immobilien  
Utendorfgasse 4 / 14  
1140 Wien

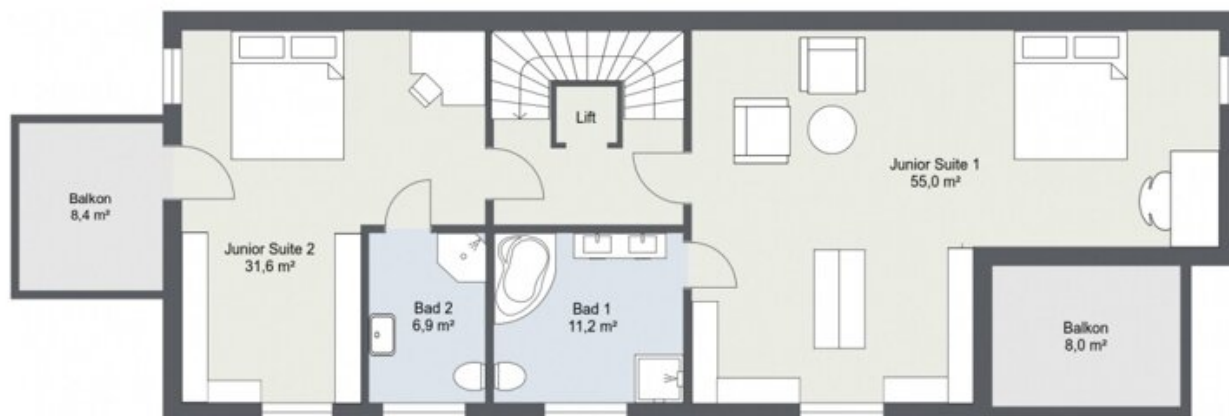
T +43 664 30 88 940  
H +436643088940







Beispiel/Sample Erdgeschoß



Beispiel/Sample

Obergeschoß



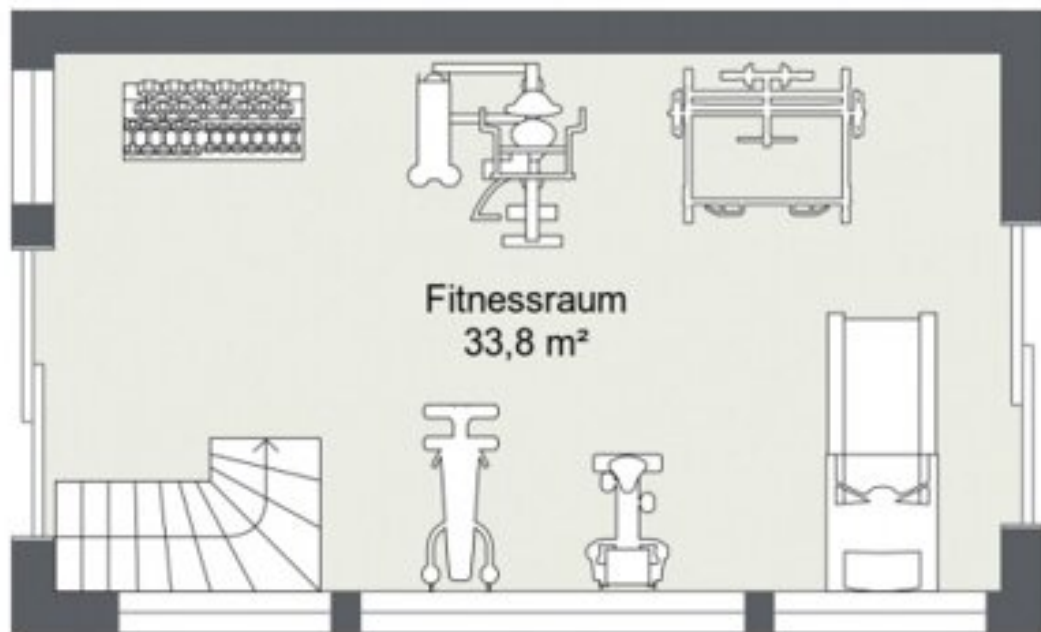
Beispiel/Sample

Dachgeschoß



Souterrain/Garten

Beispiel/Sample



Beispiel/Sample      Fitnessraum



Spa-Bereich Beispiel/Sample

## Objektbeschreibung

Die Villa in der Seuttergasse 60 wird im Edelrohbau angeboten und beinhaltet den Ankauf des Grundstückes,

den Rohbau mit allen Thermofenstern, das komplette Dach und die Fassade mit Wärmedämmung.

Es besteht natürlich die Möglichkeit die Villa auch Schlüsselfertig zu übergeben, wo die Raumaufteilung und die

Ausstattung mit Ihnen und einen Architekten erarbeitet wird.

Laut Planung wären momentane ca. m<sup>2</sup> vorgesehen, die Raumaufteilung kann natürlich nach Ihren Wünschen geändert werden.

EG: 99 m<sup>2</sup> + OG: 96 m<sup>2</sup> + DG: 65 m<sup>2</sup> + Soutterain: 101 m<sup>2</sup> + Nebengebäude: 72 m<sup>2</sup> + 3 Terrassen/Balkone 37 m<sup>2</sup> +

Gartenfläche 390 m<sup>2</sup> + PKW-Stellplatz.

Was die einzelnen Wohnbereiche betrifft, so wurde in der Planung ebenfalls darauf geachtet, dass es genug Platz für Fitnessraum, Sauna, Wellness- Bereich, Pool und Weinkeller gibt.

Die Zimmer werden großzügig ausgeführt und sind jeweils mit eigenem Bad und Ankleide ausgestattet.

Dem Wohn und Ess- Bereich, wird dank hoher Raumhöhe (3m), ein angenehmes Ambiente verliehen und lässt dank großzügiger Raumplanung, jede erdenkliche Küchenausführung (z.B freistehende Kücheninsel) zu.

Ein hauseigener Lift verbindet die 4 Etagen und fährt von der untersten Etage (Kino und Vinothek), bis hin nach oben, in den Masterbedroom, welcher natürlich mit eigenem Bad und Ankleidebereich sowie einer privaten Terrasse ausgestattet ist.

Von dort, genauso wie im 1. Stock als auch im Erdgeschoß, lässt sich der unverbaute Blick in den Lainzer Tiergarten genießen.

Lauter als ein Vogelgezwitscher kann es in der Seuttergasse nicht werden, denn die Gasse ist eine ruhige 30er Zone, die den Leuten in der Umgebung eher als Jogging- Route in Richtung

Lainzer Tiergarten- Nikolai Tor dient, als befahren zu werden. Das Verkehrsaufkommen ist wirklich sehr gering und einer der wenigen Orte an denen man in Wien noch gut einen

Parkplatz findet.

Auf das Auto ist man jedenfalls nicht angewiesen, gute öffentliche Verkehrsanbindung in 5 Minuten Entfernung ermöglichen einem überall in Wien hinzukommen.

Gute Nahversorgung, Falstaff gekürte Restaurants, St. Josef Krankenhaus, Schulen, Kinderspielplätze und Hundezonen runden das umfangreiche Angebot der Umgebung ab.

Für nähere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Stubenvoll gerne unter 0664/30 88 940 zur Verfügung.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <475m

Apotheke <725m

Klinik <2.650m

Krankenhaus <675m

### **Kinder & Schulen**

Schule <200m

Kindergarten <550m

Universität <1.650m

Höhere Schule <4.900m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <400m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.975m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <600m

Post <1.425m

Polizei <675m

### **Verkehr**

Bus <425m

U-Bahn <300m

Straßenbahn <650m

Bahnhof <475m

Autobahnanschluss <2.650m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap