

## # SQ - VILLA IN TOP LAGE MIT SWIMMINGPOOL UND TIEFGARAGE - TOP LAGE



**Objektnummer: 19462**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                              |                       |
|------------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>                  | Haus - Villa          |
| <b>Land:</b>                 | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>              | 1170 Wien,Hernals     |
| <b>Baujahr:</b>              | 2001                  |
| <b>Zustand:</b>              | Gepflegt              |
| <b>Alter:</b>                | Neubau                |
| <b>Wohnfläche:</b>           | 283,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>               | 3,50                  |
| <b>Bäder:</b>                | 2                     |
| <b>WC:</b>                   | 3                     |
| <b>Balkone:</b>              | 1                     |
| <b>Terrassen:</b>            | 1                     |
| <b>Garten:</b>               | 514,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Gesamtmiete</b>           | 7.998,98 €            |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>     | 7.271,80 €            |
| <b>Kaltmiete</b>             | 7.271,80 €            |
| <b>Miete / m<sup>2</sup></b> | 25,70 €               |
| <b>USt.:</b>                 | 727,18 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b>     |                       |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

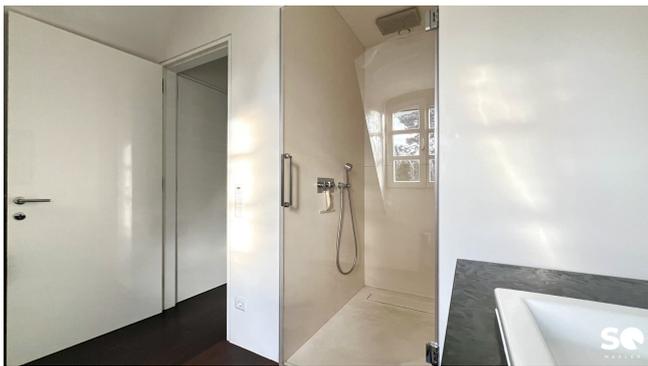


**B.A Arkadi Moullaev**

STADTQUARTIER Home GmbH



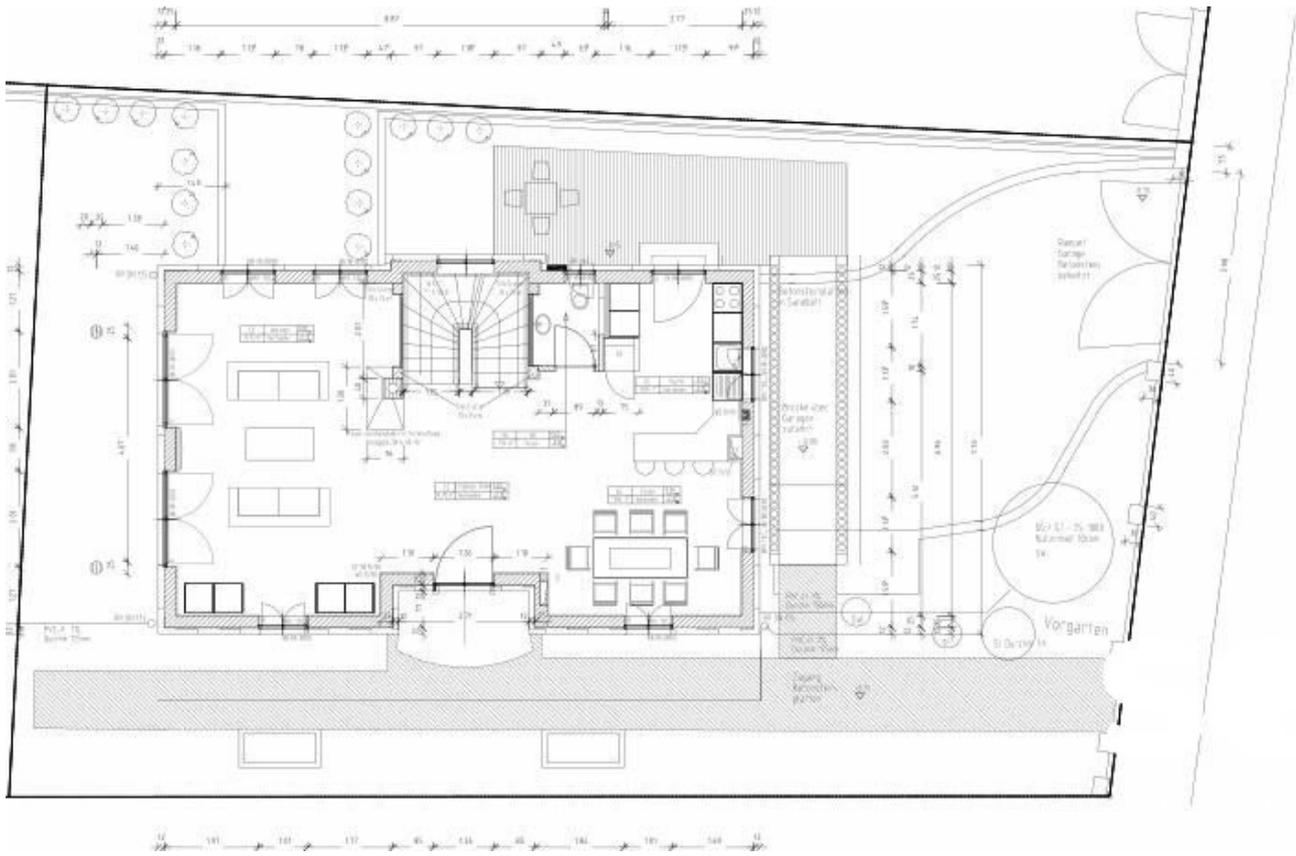


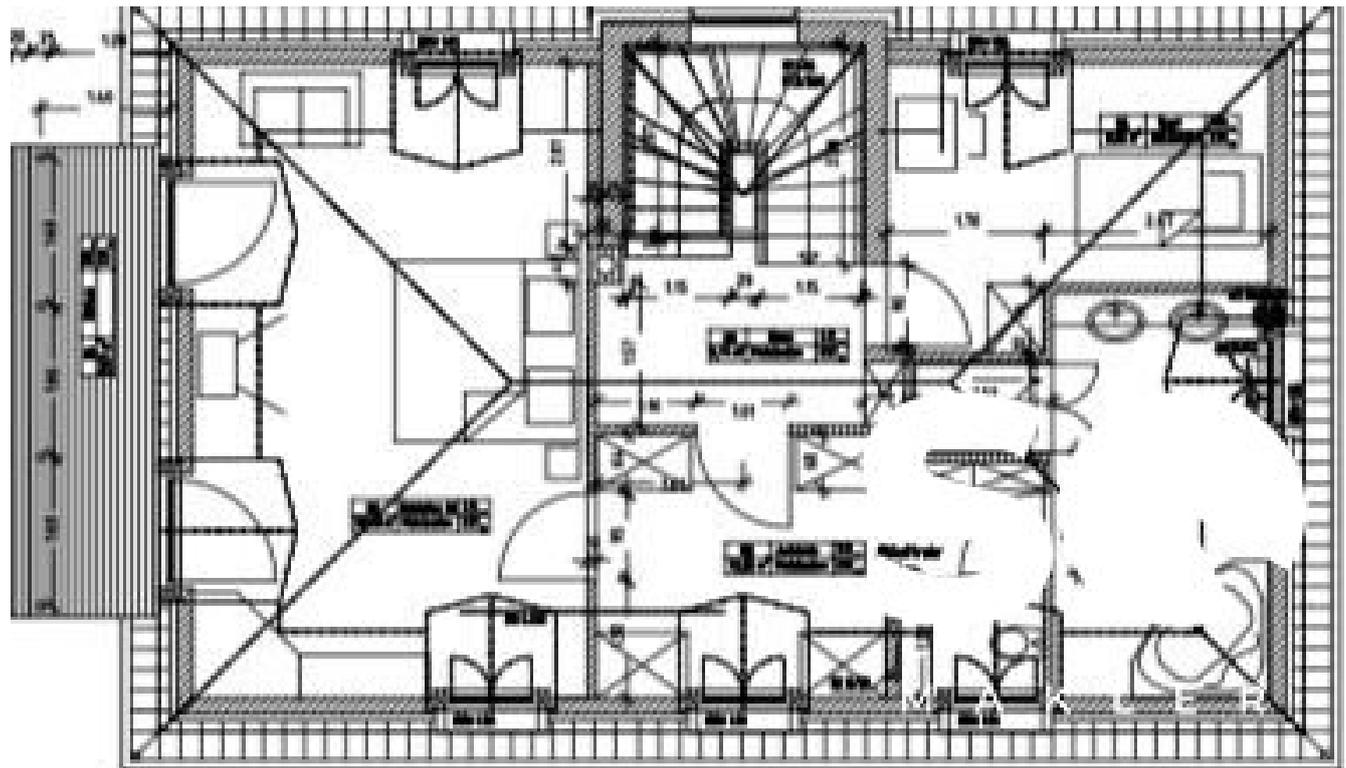


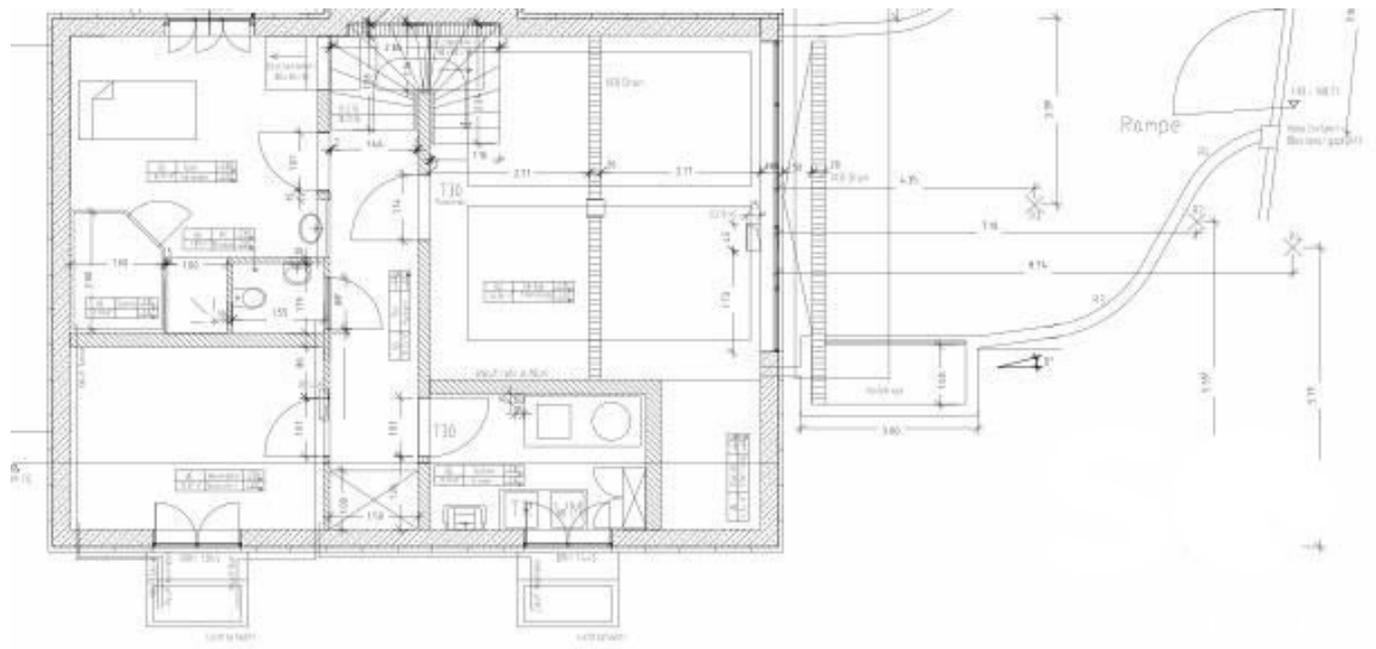












# Objektbeschreibung

## Allgemeine Informationen

**Objektart:** Einfamilienhaus

**Grundstücksfläche:** 634,00 m<sup>2</sup> (laut Grundbuch)

**Nutzfläche:** 283,87 m<sup>2</sup>

**Baujahr:** 2001

**Bauweise:** Massivbauweise

**Dach:** Walmdach, ziegelgedeckt mit Gauben

**Fassade:** Glatte Thermofassade

**Heizung:** Geothermal Energie (Erdwärme über Tiefenbohrung) und Vaillant Therme

**Fenster:** Isolierfenster

**Böden:** Parkett / Stein

**Stiegen:** Holzbeläge

**Wände:** Dispersionsfarbe

**Garten:** Eben, uneinsehbar durch Hecke und Mauer, Pool vorhanden

## Gebäudeaufteilung

**Kellergeschoss:**

- **Garage:** Platz für 2 Kfz
- **Abstellraum**
- **Hauswirtschaftsraum**

- **Flur**
- **Weinkeller**
- **Gästezimmer mit Dusche**
- **WC**
- **Sauna**

#### **Erdgeschoss:**

- **Vorraum**
- **Wohnraum:** Zugang zum Garten und Pool
- **Küche:** Zugang zur Terrasse
- **Essbereich**
- **Diele**

#### **Obergeschoss:**

- **Diele**
- **Ankleide**
- **Schlafzimmer:** Zugang zum Balkon

- **Badezimmer**
  
- **Gästezimmer**

## **Beschreibung des Hauses**

Das auf einem annähernd rechteckigen Grundstück erbaute Einfamilienhaus besticht durch seine Massivbauweise und eine glatte Thermofassade, welche zur energetischen Effizienz beiträgt. Das Walmdach ist ziegelgedeckt und mit Gauben versehen. Die Spenglerarbeiten sind in einem sehr guten Zustand.

Die Immobilie verfügt über drei Etagen: Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss. Die gesamte Nutzfläche beträgt 283,87 m<sup>2</sup>.

Im Kellergeschoss befinden sich praktische Räumlichkeiten wie eine Garage für zwei Fahrzeuge, ein Hauswirtschaftsraum, ein Abstellraum sowie ein gemütlicher Weinkeller. Ein Gästezimmer mit Dusche und WC sowie eine Sauna runden das Angebot ab.

Das Erdgeschoss bietet einen einladenden Vorraum, einen großzügigen Wohnraum, eine Küche mit Zugang zur Terrasse sowie einen Essbereich und eine Diele.

Das Obergeschoss umfasst eine Diele, eine Ankleide, ein geräumiges Schlafzimmer mit Zugang zu einem Balkon, ein Badezimmer und ein weiteres Gästezimmer.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine umweltfreundliche Geothermal Energieanlage in Kombination mit einer Vaillant Therme. Hochwertige Parkett- und Steinböden sowie Holzbeläge auf den Stiegen verleihen dem Haus eine elegante Note. Die Wände sind mit Dispersionsfarbe gestrichen.

Der Garten ist eben, uneinsehbar und wird durch eine Hecke sowie eine Mauer zu den Nachbargrundstücken abgegrenzt. Ein Pool sorgt für Erholung und Freizeitspaß im eigenen Garten.

## **Lage und Umgebung**

Das Grundstück befindet sich in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe und bequem erreichbar. Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und eine hohe Lebensqualität.

## **Kontakt**

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

### **Kontakt:**

#### **Arkadi Moullaev, BA**

- moullaev@stadtquartier.at
- 0676 84 42 99 202

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 Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Geldautomat <3.500m  
Bank <3.500m  
Post <2.000m  
Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <2.500m  
U-Bahn <4.500m  
Bahnhof <4.500m  
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap