

Repräsentative Familienvilla in bester Grünruhelage



Objektnummer: 6449

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	326,00 m ²
Nutzfläche:	507,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	4
WC:	6
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	G 344,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 5,00
Kaufpreis:	7.900.000,00 €
Provisionsangabe:	
	237.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

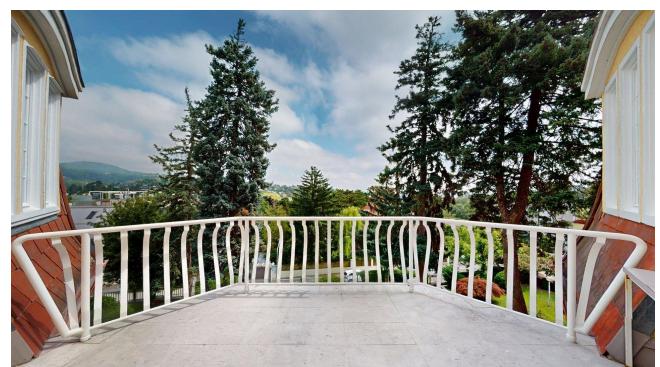


Manuel Plachner

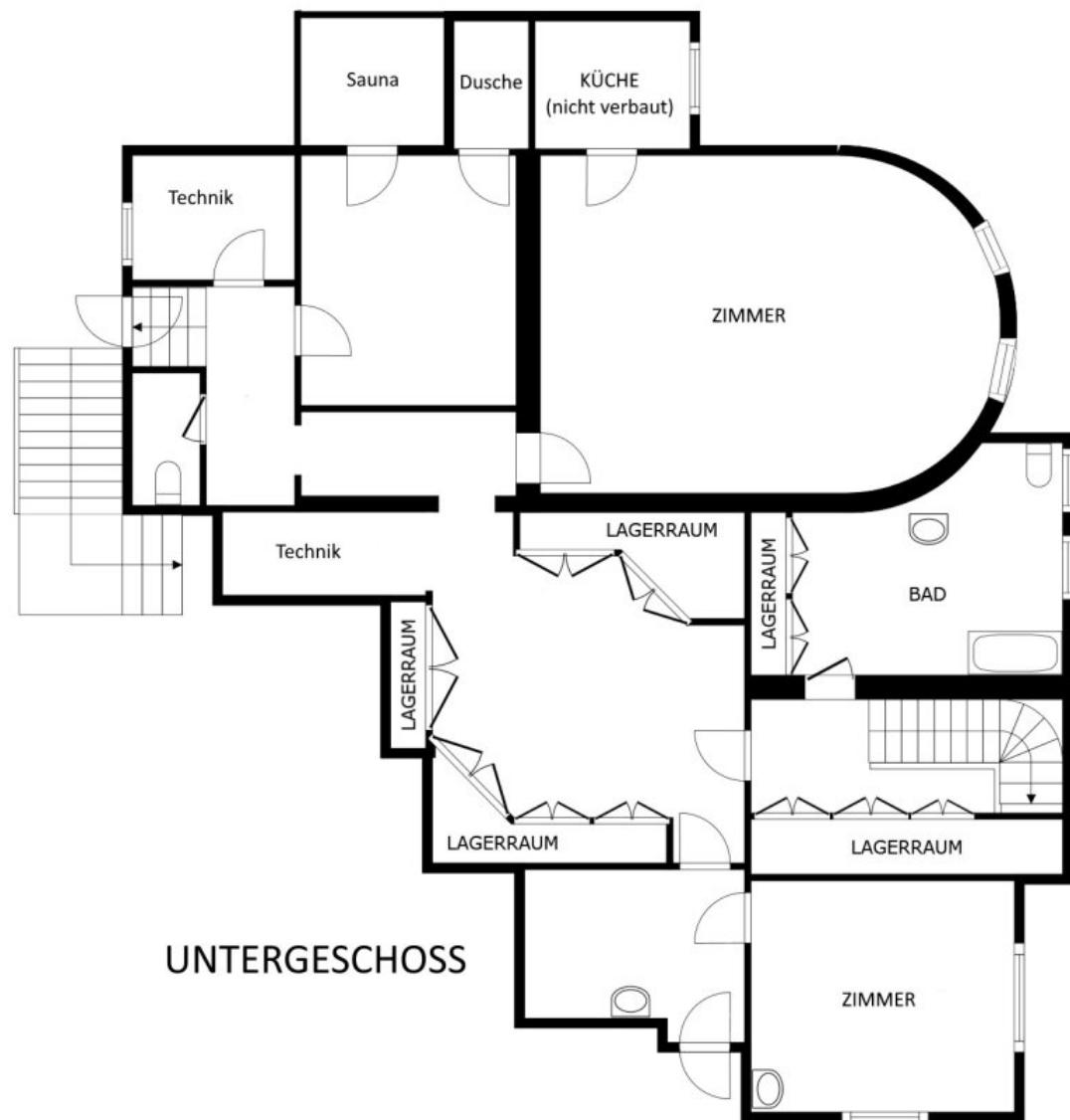
ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH
Lerchenfelder Straße 88-90
1080 Wien

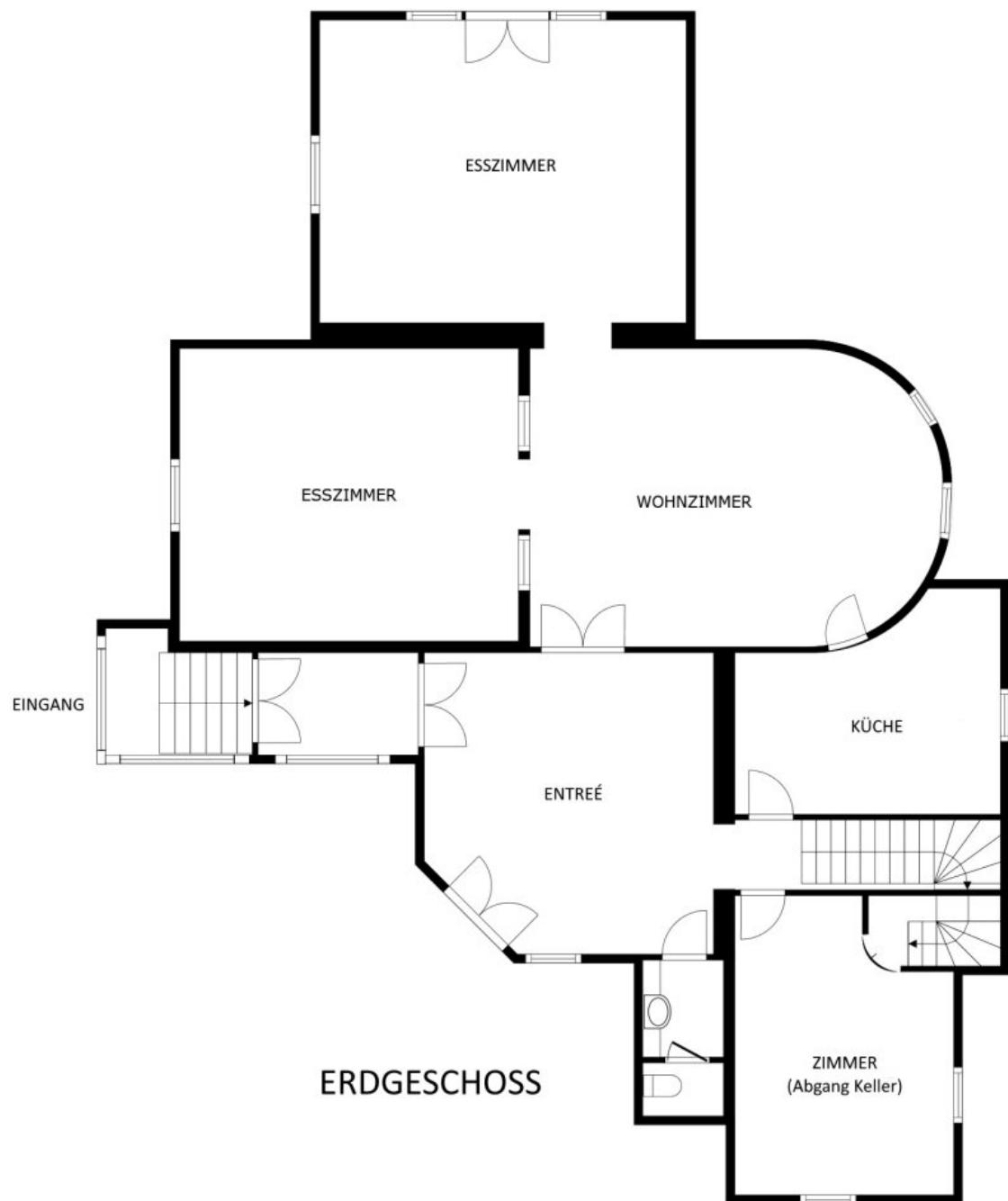


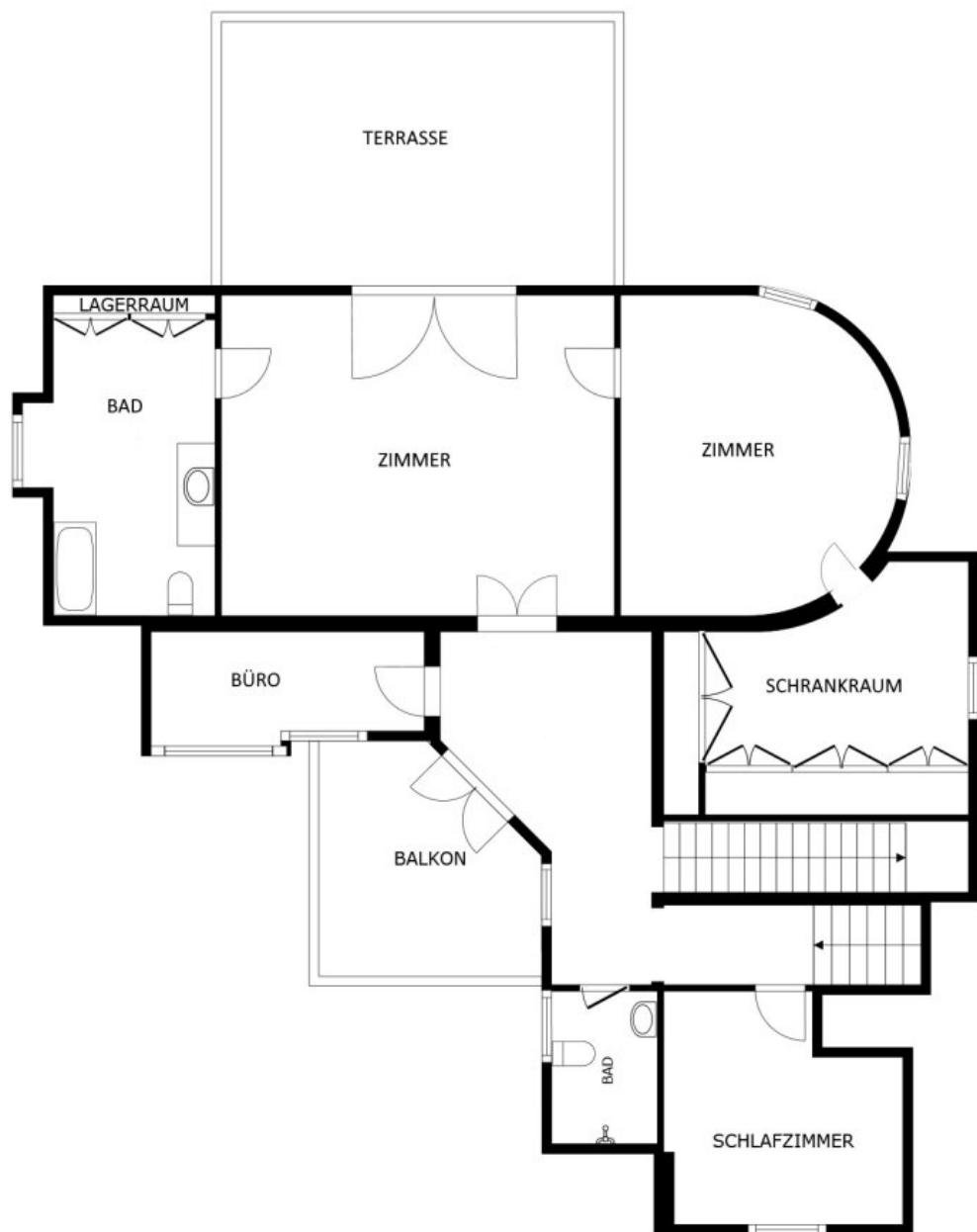




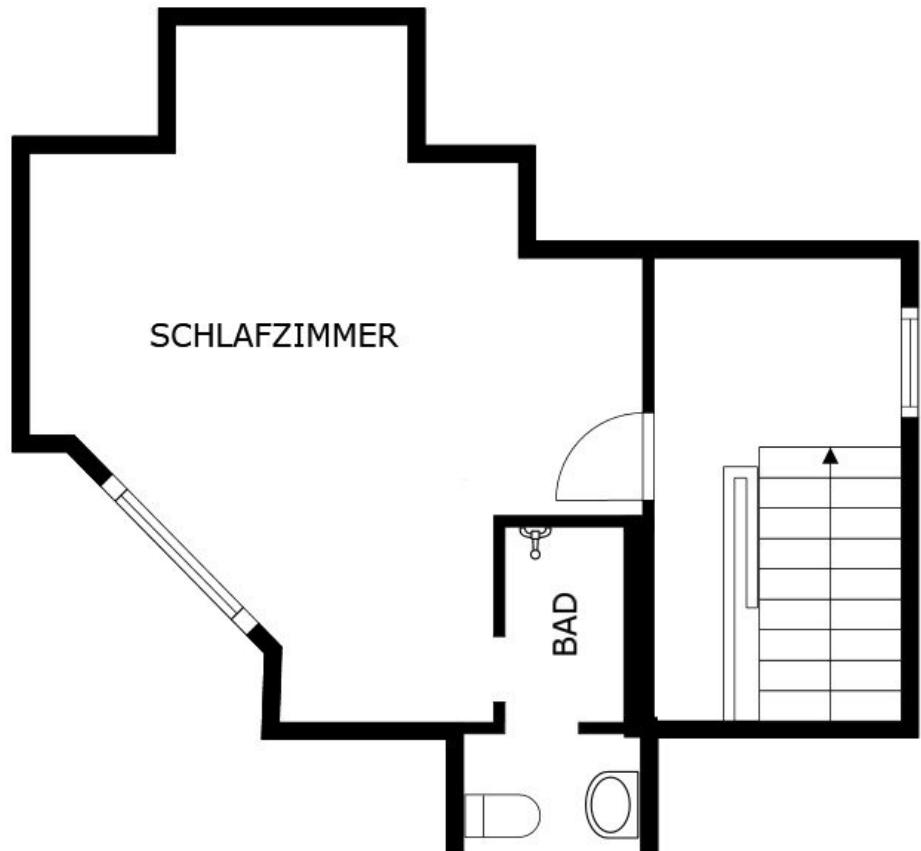








OG 1



OG 2

Objektbeschreibung

Diese freundliche helle Familienvilla thront herrschaftlich in feinster Grünruhelage des 19. Bezirks, mit Blick in die umliegenden Hügel.

Renovierungsarbeiten wurden soeben erst fertiggestellt und damit präsentieren sich die Räumlichkeiten weitestgehend als "Erstbezug", um für Familien mit überdurchschnittlichem Flächenwunsch, oder in Kombination mit einer etwaigen Arbeitsstätte, auf die nächsten Jahre zur Verfügung zu stehen.

OBJEKTBESCHREIBUNG:

Aufgeteilt auf 4 Stockwerke und 5 Schlafzimmer (und einige weitere kleinere Arbeits-/Nebenzimmer) gliedern sich 326m² Wohnfläche insgesamt wie folgt:

- **Untergeschoß:** Diese Ebene verfügt über 2 separate Eingänge und kann vielfältig genutzt werden, da fast alle Räume über natürliche Belichtung verfügen. Neben einer Sauna und angrenzender Dusche, gibt es weiters auch einen großen Hobbyraum (oder Praxis, Studio etc), eine Anschlussmöglichkeit für eine Küche, ein großes Badezimmer und ein Kinderzimmer/Arbeitszimmer.
- **Erdgeschoß:** Eintritt erlangt man über den Stiegenaufgang aus dem Garten, in das großzügig angelegte Entree. Der Wohnbereich gliedert sich in insgesamt 3 Räume, die allesamt repräsentativ eingerichtet werden können, um den Flair des Hauses zu unterstreichen. Die Küche ist hier angrenzend an das Wohn-/Esszimmer positioniert, wobei die Küchengestaltung Ihnen überlassen wird (derzeit ist keine verbaut).
- **Obergeschoß 1:** Ab dem 1. Obergeschoß finden Sie die privaten Schlafräumlichkeiten vor. Auf dieser Ebene wären 2 reine Schlafzimmer zu realisieren, und mit Ausgang auf die große Süd-Terrasse könnte man ein zweites Wohnzimmer implementieren. Einen weiteren Anschluss für eine etwaige Küche, gäbe es im "Büro-Zimmer", gleich neben dem Balkon gelegen, mit Blick über die umliegenden Baumwipfel.
- **Obergeschoß 2:** Beherbergt das letzte Schlafzimmer, mit angrenzendem Badezimmer.

Zwei Parkplätze stehen Ihnen in der eigenen Garage mit elektrischem Einfahrtstor zur Verfügung.

Herr Manuel Plachner, MSc MRICS, Mobil: , Mail: m.plachner@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
U-Bahn <2.500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap