Raiffeisen Immobilien

Maklerservice & Bewertung

#0001010002

Leben in der elitärsten Villengegend Wien´s

1190 Wien

Kaufpreis:	Auf Anfrage
Wohnfläche:	341,38 m²
Zimmer:	10

IHR BETREUER

Mag. Beate Bernleithner
Immobilientreuhänderin (Maklerin)
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
beate.bernleithner@riv.at
+43 664 60 517 517 28

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

BESCHREIBUNG

TOP OF VIENNA

Genießen Sie, in dieser außergewöhnlichen Lage, den besonderen Komfort der Villa sowie den **einzigartigen Ausblick** auf der Anhöhe der Bellevuestraße über Wien und in die Weinberge.

Über 435 m² Nutzfläche mit moderner Technik und exquisiter Ausstattung:

Das Haus bietet **10 Zimmer**:

Erdgeschoß:

Fünf Zimmer im 153 m² großen Erdgeschoß mit Zugang zum Garten und zusätzlichem separaten Nebeneingang, z.B. für Kinder und/oder Personal.

I. Obergeschoß:

Zwei Zimmer im 106 m² großen 1. Obergeschoß bestehend aus der weitläufigen 86 m² Wohnlandschaft mit Küche, offenem Kamin und angrenzender 53 m² Terrasse mit einer Außentreppe zum Garten & Pool sowie dem zweiten Zimmer, welches an den Vorraum anschließt.

Dachgeschoß:

Drei Zimmer im Dachgeschoß mit 25m² und 14m ² sowie dem luxuriösen 26 m² großen Master-Bedroom mit eigener Terrasse und Top Wien-Blick. Bäder und WC's.

Untergeschoß:

49 m² Fitness- und SPA-Bereich mit Dusche und Handwaschbecken

44 m² Technikräume, Waschküche und Lagerflächen

Ein **wundervoller Garten** mit **beheiztem und überdachtem Pool** sowie ein **spektakulärer Ausblick über Wien**. Die exklusive Bepflanzung des Gartens bietet Ihnen einen Sichtschutz zu den Nachbarn.

Garage mit gepflastertem Vorplatz

Bitte entnehmen Sie detaillierte Infos zur Villa der Broschüre anbei.

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Villa
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1970/2008
Baustatus	Abgeschlossen
Fertigstellungsdatum	31.07.2008
Heizung	Fußbodenheizung: Gas

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 341 m²
Grundfläche	ca. 653 m²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	21.06.2022
Gültig bis	20.06.2032
HWB-Wert	60,60
HWB Klasse	C
fGEE Wert	0,82
fGEE Klasse	A

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	10
Etagen	3
Bäder	3
Toiletten	4
Schlafzimmer	9
Terrassen	3

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

GESAMTKOSTEN

Kaufprovision	**3%** zzgl. 20% USt.

LAGE UND UMGEBUNG

Öffentliche Verkehrsanbindungen bietet die Buslinie 39A die nach ca. 10 Minuten fußläufig zu erreichen ist.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in der Sieveringer Straße, in der beliebten Obkirchergasse oder im Shoppingcenter Q19.

Der 19. Bezirk bietet eine ausgezeichnete Auswahl an internationalen und städtischen Kindergärten und Schulen.

Der wunderschöne Wienerwald mit herrlichen Aussichtspunkten wie Cobenzl und Am Himmel bietet großartige Möglichkeiten zum Wandern, Mountainbiken und Seele baumeln lassen.

Bei einem der zahlreichen Traditionsheurigen oder in einem der tollen Restaurants der Gegend kann man das Leben bei einem Gläschen Wein genießen.

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

GALERIE

Raiffeisen Immobilien

Maklerservice & Bewertung