Dr. Vospernik Immobilien GmbH
Seidlgasse 19
A-1030 Wien
Tel: +43 (0)1 / 718 48 02
Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90

Elisabeth Preissl

+43 676 / 474 59 29
+43 (0)1 / 718 48 02
preissl@immovos.at

Datum: 29. 04. 2024

ELEGANTE FAMILIENVILLA UND/ODER FIRMENSITZ IN NEUSTIFTER BESTLAGE - GARAGE, DACHTERRASSE, OPTIMALE VERKEHRSANBINDUNG!

ÜBERBLICK

Objekt ID:	43225
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 19.,Döbling
Ort:	Wien 19.,Döbling
Lage:	Neustift am Walde
Verkehrsanbindung:	Linien 35A, 39A, S-45 Krottenbachstr

KOSTEN

Preis:	auf Anfrage
Provision:	4.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	239,00 m²
Grundstücksfl. ca.:	376,00 m²
Terrassenfläche ca.:	115,00 m²

DETAILDATEN

Gediegene Villa mit ca. 80 m2 Dachterrasse mit großartigem Ausblick über Neustift -
Nutzen Sie diese Liegenschaft als Familienvilla und/oder Firmensitz - alles möglich!

Splittlevel-Neubauvilla - Fertigstellung 1994 - mit überschaubarem pflegeleichtem Garten und schattiger, nicht einsehbarer Gartenterrasse an der Rückseite des Gebäudes. Zusätzlich große Dachterrasse mit Panoramablick.

Geboten werden
- 3 bis 4 Schlafzimmer, mehrere Bäder u. WCs, davon 1 Wannenbad
- offene Einbauküche mit großzügigem Essbereich
- großer Wohnsalon mit direktem Zugang zur Gartenterrasse
- jede Etage verfügt über Bad/WC
- Sauna u. Fitnessraum, Abstellraum

Verfügbar ab:	nach Vereinbarung
Baujahr:	1994
Zimmer:	6
Geschosse:	4
Stellplätze Garage:	1
Anzahl Terrassen:	3
Bäder:	3
Anzahl WCs:	3
Alter:	Neubau
Heizung:	Etagenheizung
Befeuerung:	Gas
Heizwärmebedarf:	89,5 kWH/m²/Jahr
fGEE:	1,49
Boden:	Teppich
Boden:	Fliesen
Boden:	Stein

AUSSTATTUNG:

Abstellraum	✔
Einbauküche	✔
Küche offen	✔
Garage	✔
Teilmöbliert	✔
Keller	✔
Sauna	✔
Kabel oder Sat TV	✔
Isolierfenster	✔
Gartennutzung	✔

- geräumiges Studio auf Level 1 (Sanitärbereich nebenan) mit möglicher
- Nutzung für einen getrennten Angestellten-, Wohn- oder Gästebereich bzw. als Büro für Besucher

Nutzflächen lt. Plan:
EG: ca. 77,76 m2
1.OG: ca. 79,89 m2
2 OG: ca. 81,84 m2

Grundstücksfläche lt. Grundbuch gesamt 376 m2, Alleineigentum

An der Gebäuderückseite ist durch die hohe Bepflanzung u. die Sichtschutzhecke Ihre Privatsphäre auf der Terrasse gewährleistet. Schattenspendender Altbaumbestand.

Fenster und Terrassentüren aus der Errichtungszeit mit 2-fach Verglasung, Böden großteils mit keramischen Belägen und Teppichen in den Zimmern.
Haustechnik und Ausstattung stammen aus der Zeit der Errichtung, sie entsprechen naturgemäß nicht mehr dem heutigen Zeitgeschmack, eine Adaptierung ist zu empfehlen bzw. erforderlich.

Gegensprechanlage vorhanden, Zugang über Stufen, Liegenschaft nicht barrierefrei

Energieausweis (erstellt 2017): HWB 89,5 khW / m2.a; fGEE 1,49

Garage mit ca. 19 m2 u. 1 Stellplatz, ausreichende Parkmöglichkeiten rund um die Liegenschaft auf den öffentlichen Flächen

Gepflegte Umgebung mit Villen bzw. luxuriösen Wohnanlagen und vielen Grünflächen, gediegene Wohngegend.

Gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr mit rasch erreichbaren Haltestellen den Linien 35A, 39A u. der S-45 Krottenbachstraße, die mit der Linie 35A in wenigen Minuten erreichbar ist.

Einkaufen ist bestens möglich entlang der Rathstraße mit dem nächsten Supermarkt und stadteinwärts entlang der Krottenbachstraße/Obkirchergasse.

Kaufpreis: Auf Anfrage

Vermittlungsprovision: 3 % vom erzielten Kaufpreis zzgl.

20 % USt., freie Anwaltswahl, übliche Kaufnebenkosten

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir ausschließlich Anfragen mit kompletten Angaben bzw. Daten beantworten können!

WWW.IMMOVOS.AT

WWW.IMMOVOS.AT

IMMOVOS.AT

WWW.IMMOVOS.AT

WWW.IMMOVOS.AT

WWW.IMMOVOS.AT

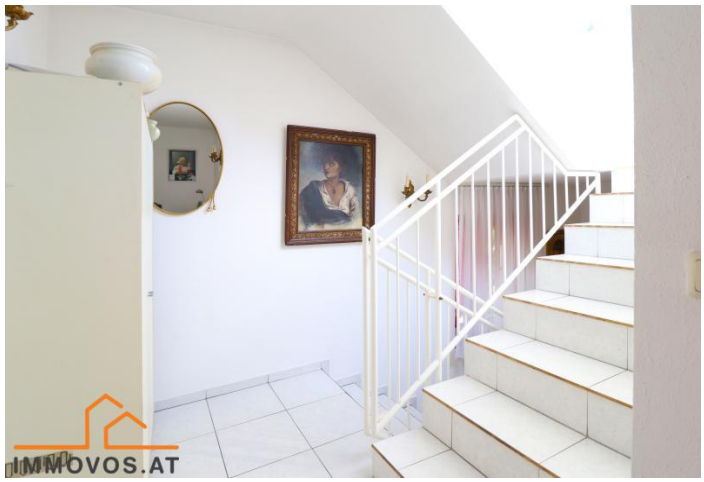
WWW.IMMOVOS.AT

WWW.IMMOVOS.AT

IMMOVOS.AT

WWW.IMMOVOS.AT

IMMOVOS.AT


IMMOVOS.AT

WWW.IMMOVOS.AT

IMMOVOS.AT

WWW.IMMOVOS.AT

WWW.IMMOVOS.AT

WWW.IMMOVOS.AT

WWW.IMMOVOS.AT

WWW.IMMOVOS.AT

WWW.IMMOVOS.AT

WWW.IMMOVOS.AT

WWW.IMMOVOS.AT