

Moderne Familienvilla in Toplage in Ober St. Veit



Hausansicht

Objektnummer: 1609_35588

Eine Immobilie von RE/MAX First

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	200,00 m ²
Nutzfläche:	280,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 61,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,96
Kaufpreis:	1.890.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Irene Mattes-Grinaphidis

RE/MAX First
Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
1130 Wien, Hietzing















Objektbeschreibung

Diese moderne, hochwertig ausgestattete Familienvilla befindet sich in ruhiger Grünlage in Hietzing, Ortsteil Ober St. Veit. Das Haus wurde auf der soliden Basis eines älteren Hauses im Jahre 2015 vom Keller bis zum Dach kernsaniert. Alle Leitungen, Elektrik, Heizung, Dach, Fenster, Türen, Fassade, Bäder, etc. wurden komplett getauscht. Das Haus wird derzeit noch bewohnt und ist in äußerst gepflegtem Zustand. Das Haus verfügt über 4 Schlafzimmer und bietet daher großzügigen Lebensraum für eine größere Familie. Im Dachgeschoß könnte noch weiterer Wohnraum geschaffen werden. Im Erdgeschoß befindet sich ein sehr geräumiger Wohn-Essbereich, eine Küche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und WC. Vom Wohnraum gelangt man auf eine süd-westlich ausgerichtete Gartenterrasse mit Essplatz. Hinter dem Haus kann man uneingesehen und gemütlich auf der Südterrasse sitzen und grillen. Im Obergeschoß stehen, vom zentralen Flur aus begehbar, 3 weitere Schlafzimmer und ein großes Badezimmer mit WC zur Verfügung. Das Highlight bildet die große, überdachte Terrasse Richtung Süden, die von 2 der Schlafzimmer aus zu begehen ist. Eines der Zimmer verfügt zusätzlich über einen Balkon. Das Dachgeschoß ist derzeit nicht ausgebaut, hat allerdings alle Anschlüsse für eine etwaige Nutzung. Im Kellergeschoß befinden sich zahlreiche Stauräume, Heizungsraum, Waschküche, WC und eine Garage. Die Ausstattung des Hauses ist modern und hochwertig. Die Bäder wurden mit Fliesen und Sanitärgegenständen von Villeroy und Boch ausgestattet, geschmackvolle Bodenbeläge wurden verlegt. Das Haus ist von einem hübschen, gepflegten Garten umgeben. Die Nähe zum Lainzer Tiergarten, St. Veiter Tor, bietet hervorragende Freizeitmöglichkeiten. Mit der Buslinie 54A gelangt man in wenigen Minuten ins Zentrum von Ober St. Veit, und zur U4, oder auf die Lainzer Straße zur Straßenbahnlinie 60. Wir weisen darauf hin, dass es beim Zubau an das ursprüngliche Haus zu einer Überschreitung der Baufluchtlinie im hinteren Gartenbereich kam. Genaue diesbezügliche Informationen werden vom Verkäufer direkt an konkrete Interessenten weitergegeben. **RECHTLICHE HINWEISE:** Wir ersuchen um Verständnis, dass wir bei Anfragen zur Objektadresse bzw. vor Vereinbarung eines Besichtigungstermins, Unterlagen erst dann zusenden können, wenn Sie vorab bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer schriftlichen Anfrage mit vollständiger Angabe von Name, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse eine Nachricht per E-Mail, in der Sie diese Punkte bestätigen müssen. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht selbstverständlich nur bei erfolgreicher Vermittlung und wird erst mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäftes fällig. Wir können, aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauchs, als Doppelmakler tätig sein. Auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zum Verkäufer wird hingewiesen. Haftungsausschluss: Wir weisen darauf hin, dass sämtliche Daten im vorliegenden Angebot sowie die von unserem Büro an Sie weitergegebenen Auskünfte, vom Eigentümer der Immobilie zur Verfügung gestellt wurden. Ebenso sind

Informationen von Dritten (z.B. behördliche Informationen) eingeholt worden, auch für diese können wir unsererseits keinerlei Haftung für deren uneingeschränkte Richtigkeit übernehmen.
