

## Manoir de Granich 62



Villa 1130 Wien

**Objektnummer: 1662\_2939**

**Eine Immobilie von RE/MAX 4You in Wien-Hernals**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 2021
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	347,50 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	456,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	5
<b>WC:</b>	6
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	5
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,59
<b>Kaufpreis:</b>	3.000.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

**Martin Meindl**

RE/MAX 4You in Wien-Hernals  
Hernalser Hauptstraße 39  
1170 Wien

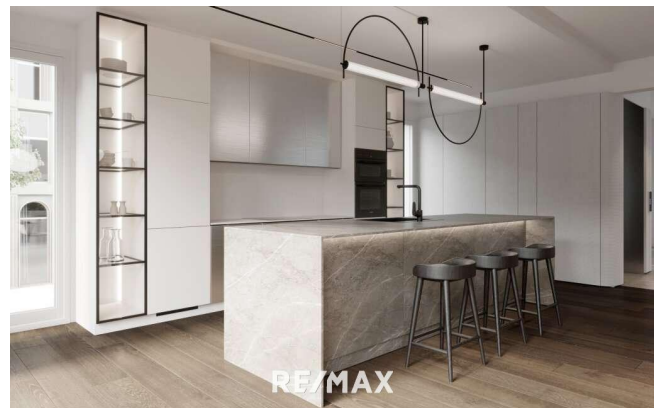
H +4369917251885

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



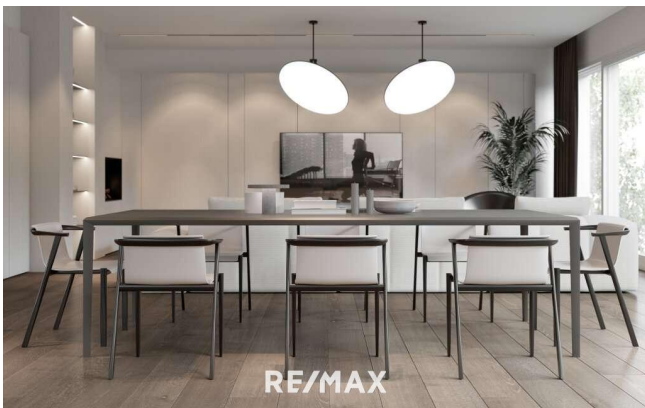




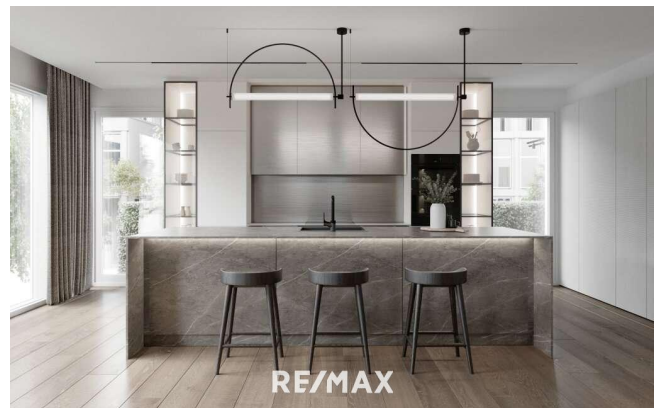




RE/MAX



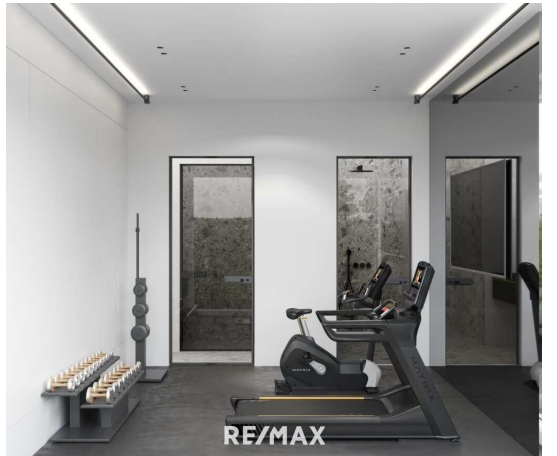
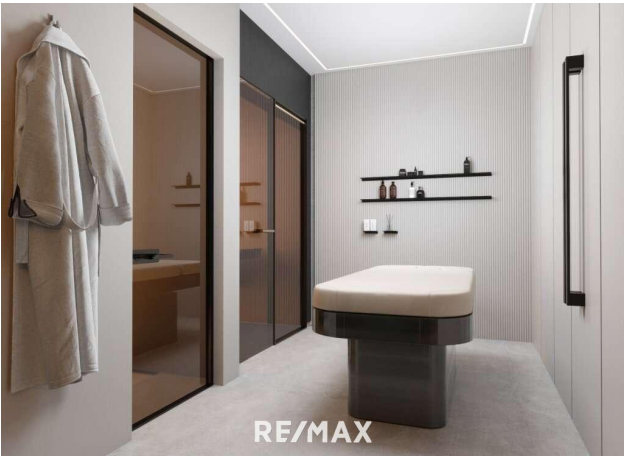
RE/MAX



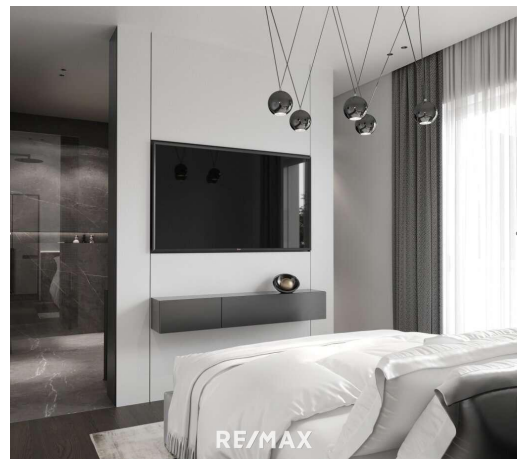
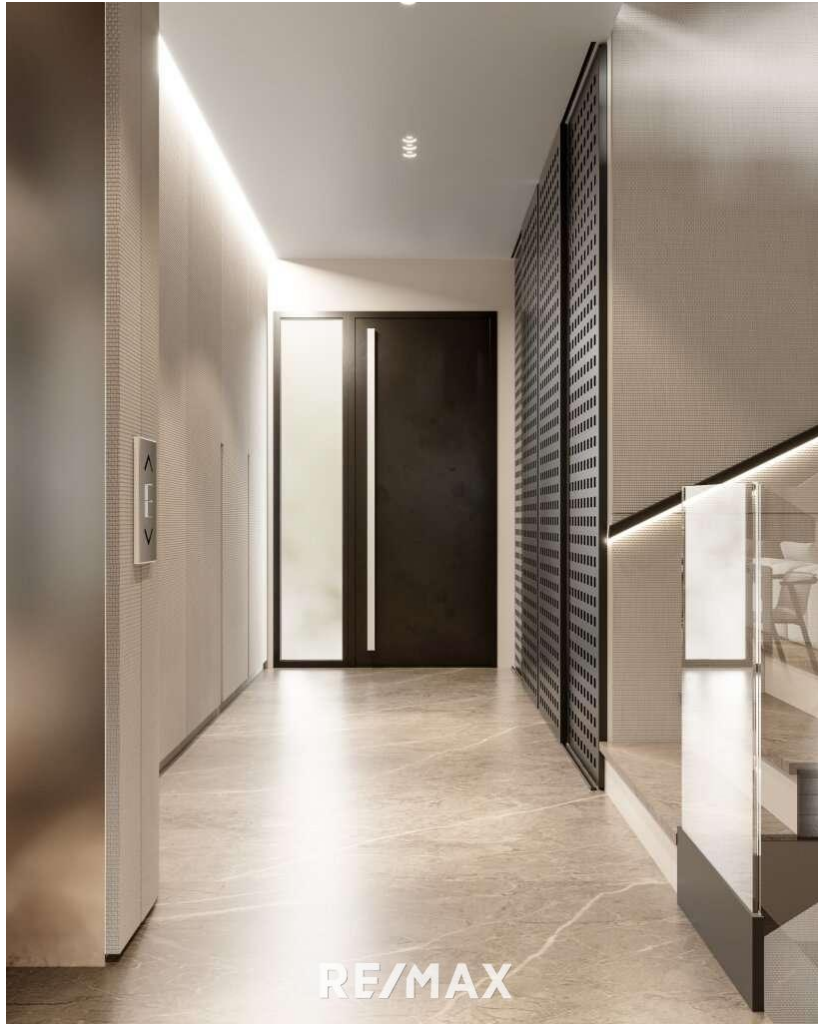
RE/MAX



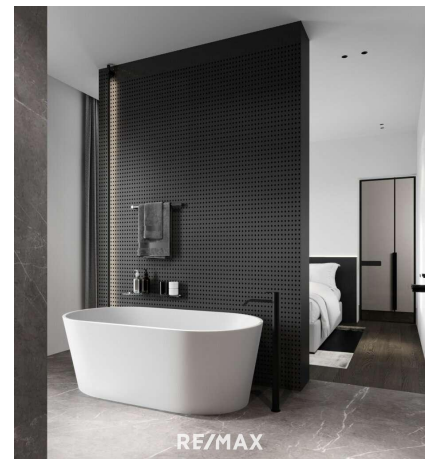
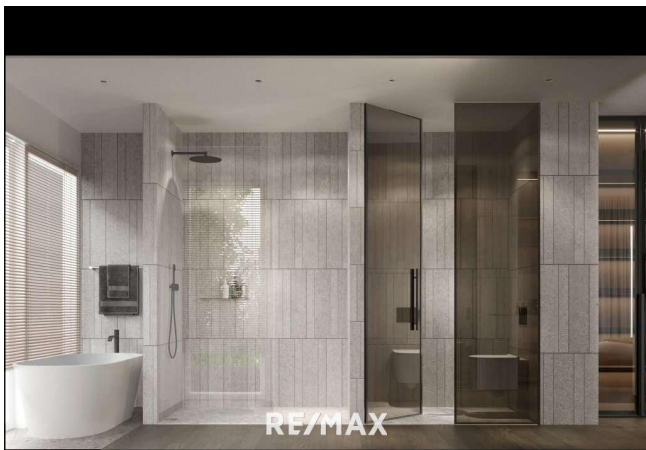






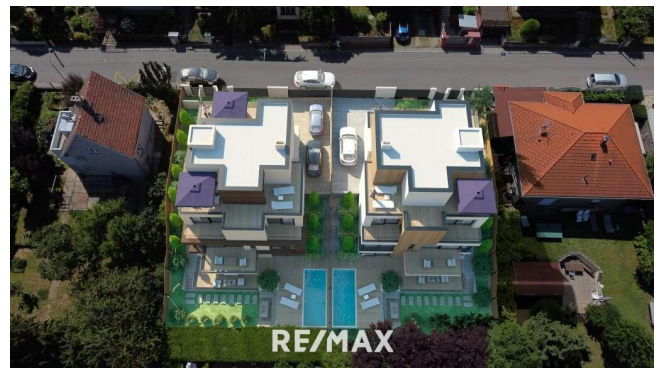














## Objektbeschreibung

Ihr Zuhause sollte eine Geschichte erzählen, wer Sie sind und eine Sammlung dessen sein, was Sie lieben bzw. leben und was Sie ausmacht..... Wir präsentieren Ihnen das Manoir De Granich 62. Innovativ - Elegant - Exklusiv In diesem neuen Bauprojekt wird nicht nur auf eine perfekte Raumanordnung geachtet, sondern auch auf langfristige Nachhaltigkeit. Energiesparende Luftwärmepumpen spielen dabei eine wichtige Rolle. Der Grundriss jeder Etage ist ein beeindruckendes Beispiel für die gelungene Architektur des Gebäudes. Dank der offenen Gestaltung erstreckt sich die Gesamtwohnfläche über ca. 348 m<sup>2</sup> und verteilt auf 8 Zimmer. Das Grundstück selbst umfasst eine Fläche von ca. 525 m<sup>2</sup>. Das Erdgeschoss verfügt über einen großzügigen Wohn- und Essbereich sowie ein behagliches Kaminzimmer. Die offene Wohnküche vervollständigt das Bild. Der Essbereich mit Zugang zur Terrasse bietet eine großartige Gelegenheit für gesellige Abende, bei denen man gemeinsam kochen und essen kann. Eine imposante Treppenhaus führt in das Obergeschoss, das mit drei weiteren Hauptschlafzimmern ausgestattet ist, die jeweils über ein eigenes Bad und Ankleidezimmer verfügen. Eine Bibliothek auf dieser Etage ist besonders erwähnenswert. Das Raumangebot wird perfektioniert durch den Schlafbereich der Eltern im Dachgeschoss mit Ankleidezimmer und Bad en suite, das von einer wunderschönen Dachterrasse umgeben ist und direkt vom Hauptschlafzimmer aus betreten werden kann. Außerdem gibt es auf der obersten Etage ein privates Arbeitszimmer, das das Bild der luxuriösen Wohnfläche komplettiert. Dieses Haus hat im Gartengeschoss wirklich etwas Besonderes zu bieten. Hier können Sie sich in aller Ruhe entspannen und jedes Familienmitglied findet seinen eigenen Lieblingsbereich. Wenn wir den Multifunktionsraum betreten, entdecken wir einen privaten Kinoraum und einen direkten Zugang zum Garten. Draußen erwartet Sie ein weitläufiger Gartenbereich mit einem atemberaubenden Außenpool und einer wunderschönen Terrasse. All dies ist ein absolutes Luxus-Highlight, das das Leben einfach unvergleichlich macht. Das Gartengeschoss wird durch den großzügigen voll ausgestatteten Fitnessbereich, dem angegliederten Wellnessbereich mit geräumiger Sauna und Dampfbad sowie verschiedenen Möglichkeiten zur Entspannung bereichert. Des Weiteren liegt hier ein separater Trakt mit der gesamten Haus- und Pooltechnik. Zum Parken stehen den Bewohnern eine Garage im Erdgeschoss und ein Autolift zur Verfügung. Der Autolift wurde im Keller integriert und ermöglicht neben der Garage zwei weitere zusätzliche Stellplätze für PKW's. Der Kaufpreis im belagsfertigen Zustand beträgt 3 Millionen Euro. Die schlussfertige Ausführung wird individuell ausverhandelt. Die Villa kann auch im jetzigen, belagsfertigen Zustand übernommen werden. Diese exklusive Immobilie bietet eine luxuriöse Ausstattung, die keine Wünsche offen lässt. Separat werden folgenden Positionen bei der Ausstattung der Villa vereinbart: - Smart-Home-System mit Handy Steuerung für den Innen und das Außenbereich - Bodenbelag in allen Räume sowie Innentüren in jedem Zimmer - Badezimmer Ausstattung - Stiegenhaus aus Marmor mit Glasgelände sowie ein Personenaufzug der Firma Schindler - hochwertige Beleuchtungskonzept inkl. Gartengestaltung - Außenschwimmbad, Sauna, Türkisches Bad, Massagenraum- Smart-Home-System mit Handy Steuerung für den Innen und das Außenbereich - Bodenbelag in allen Räume sowie Innentüren in jedem Zimmer - Badezimmer Ausstattung - Stiegenhaus aus Marmor mit Glasgelände sowie ein



Personenaufzug der Firma Schindler - hochwertige Beleuchtungskonzept inkl.  
Gartengestaltung - Außenschwimmbad, Sauna, Türkisches Bad, Massageraum Ein Projekt  
das Innovativ, Elegant und Exklusiv zugleich ist. Anfragen: Wir bitten um Beachtung, dass wir  
aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen  
unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name, Anschrift, Tel. Nr. e - mail Adresse) bearbeiten  
können. Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden  
FAGG Richtlinien arbeiten. Auf die Doppelmaklertätigkeit wird hingewiesen (§ 5 Abs. 3  
MaklerG) Bei Abschluss eines Kaufvertrages fallen zusätzliche Kosten an! Details entnehmen  
Sie bitte unserer Nebenkostenübersicht. Die Angaben beruhen Großteils auf Informationen  
des Verkäufers oder Dritten und sind ohne Gewähr! Änderungen vorbehalten! Die  
dargestellten Fotos sind 3D Visualisierungen dienen nur als Beispiel. Möblierungen und  
dergleichen in den 3D Visualisierungen sind kein Vertragsgegenstand.