

## Manoir de Granich 64



Bild 1 Villa 1130 Wien

**Objektnummer: 1662\_2959**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1130 Wien                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | ca. 2023                         |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                        |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 357,44 m <sup>2</sup>            |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 447,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 9                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 6                                |
| <b>WC:</b>                           | 5                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 5                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 4                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A+ 0,59                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 3.600.000,00 €                   |
| <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.



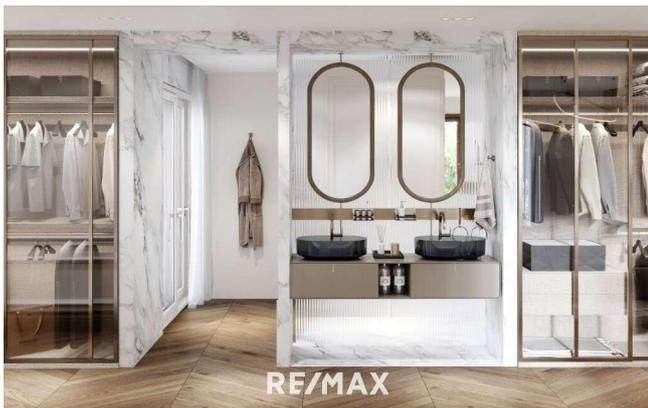
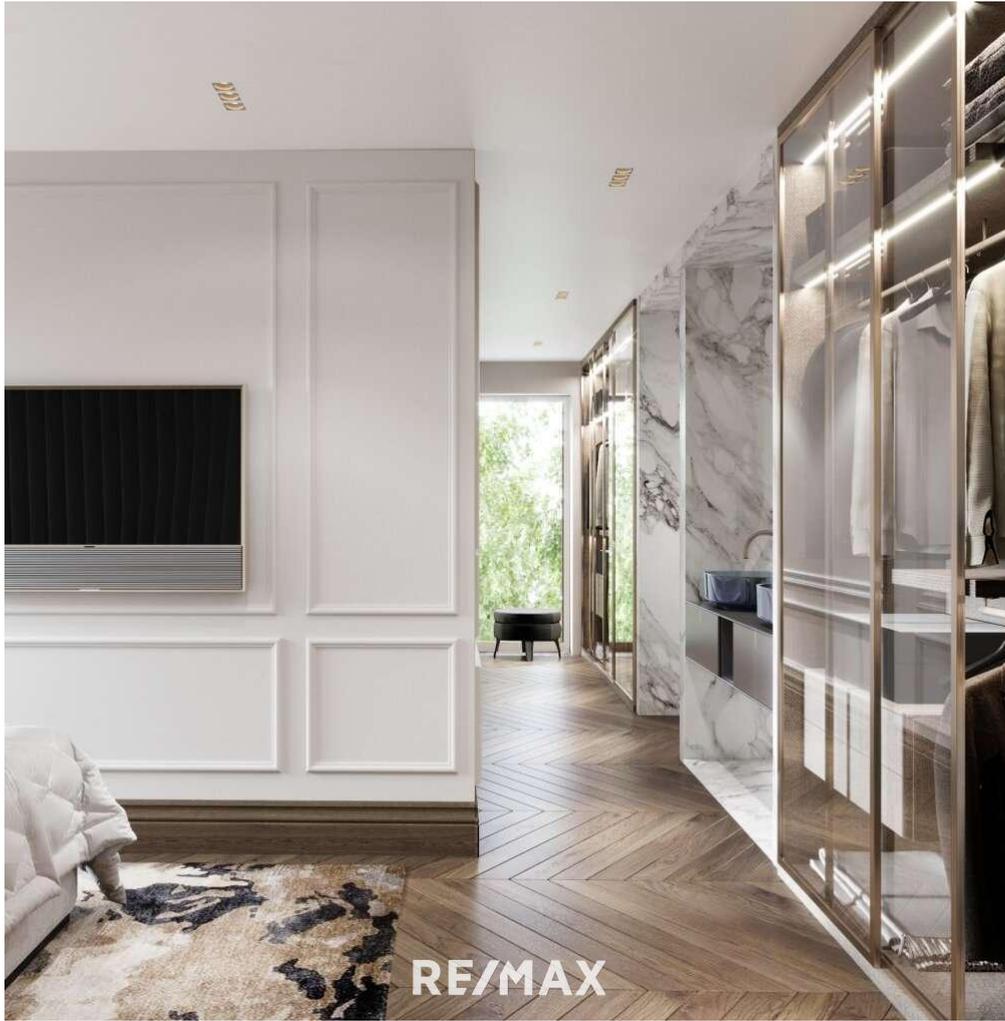




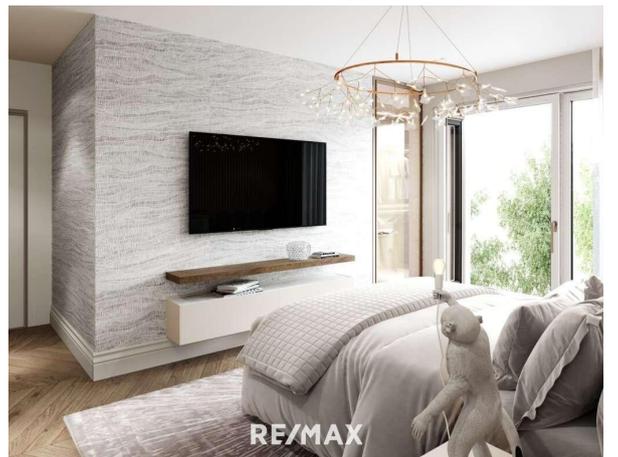




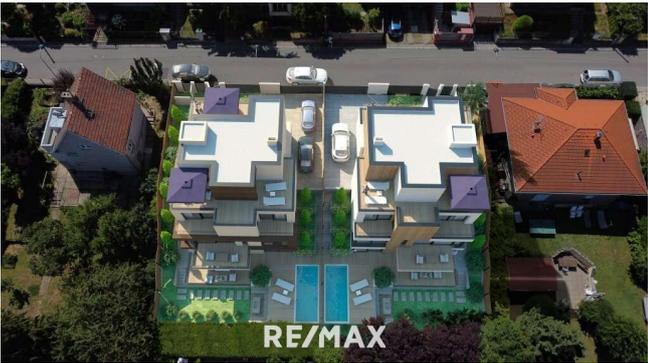












## Objektbeschreibung

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. 357 m<sup>2</sup> und verteilt auf 9 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 türkischem Bad 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. Die Ausstattung der Immobilie ist als sehr exklusiv und hochwertig zu bezeichnen. Im Preis sind folgende Extras inkludiert: - Smart-Home-System mit Handy Steuerung für den Innen und den Außenbereich, die - Decken Klimaanlage, horizontal verlegte Solaranlage sowie eine Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung - Stiegenhaus aus Marmor mit Glasgelände sowie ein Personenaufzug der Firma Schindler - ventilierte Fassade im Holzdesign und hochwertigen Holz-Allu Fenster mit elektrischen Raff storebeschattung - hochwertige Beleuchtungskonzept inkl. Gartengestaltung - Außenschwimmbad, Sauna, Türkisches Bad, Massagenraum 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.