

**Top Immobilie im 13. Bezirk, luxuriös und modern  
ausgestattet.**



Rückansicht vom Garten aus gesehen

**Objektnummer: 1609\_42298**

**Eine Immobilie von RE/MAX First**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 2019
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	420,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	5
<b>Terrassen:</b>	4
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	5.500.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

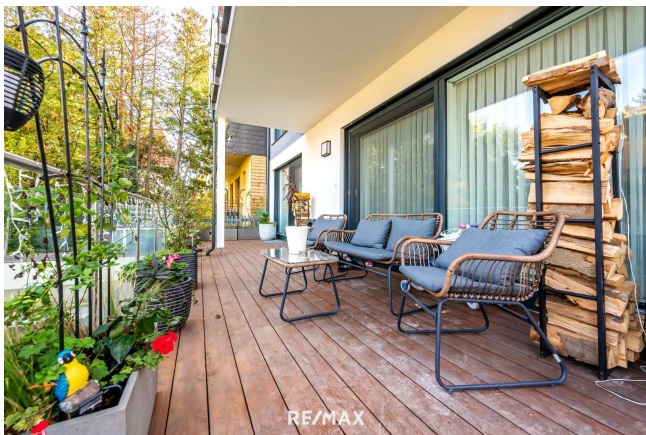
## Ihr Ansprechpartner

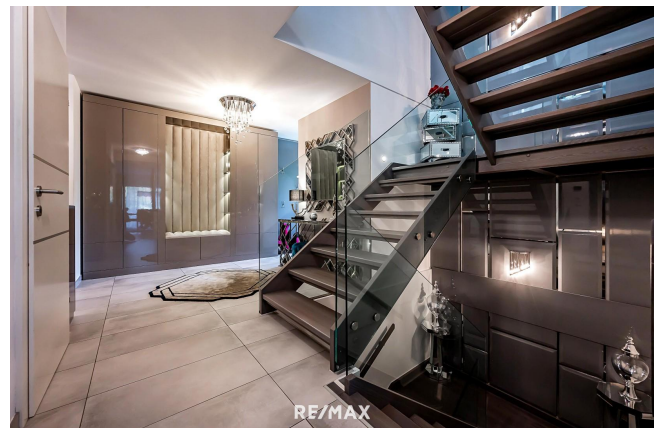


**Ing. Carsten Mähler**

RE/MAX First  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/9

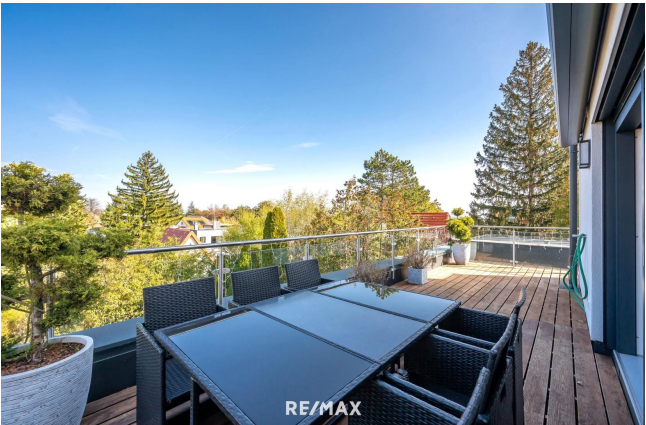






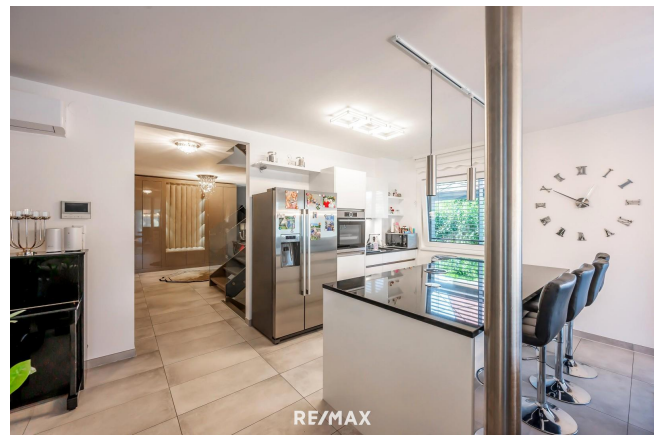








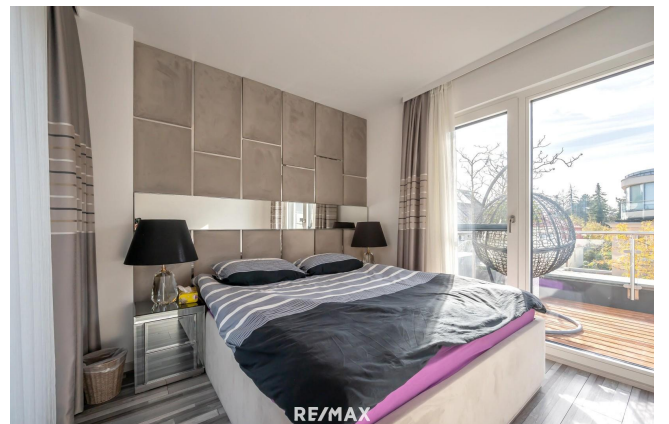
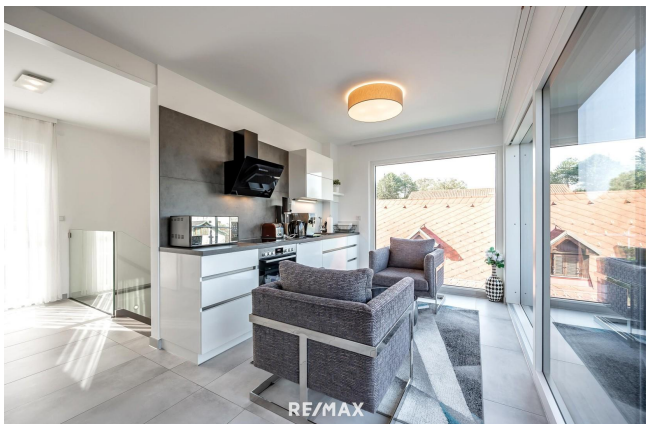


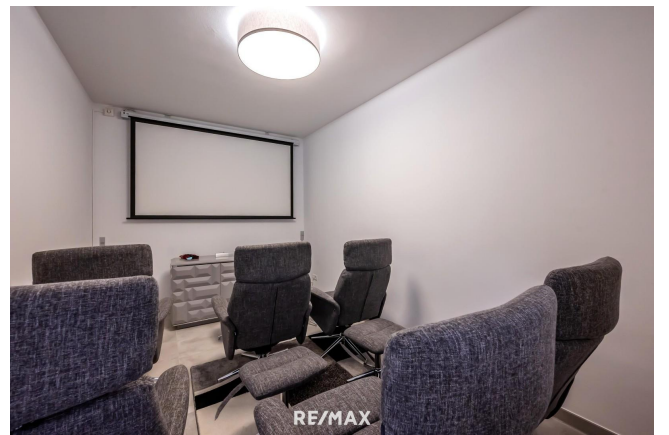
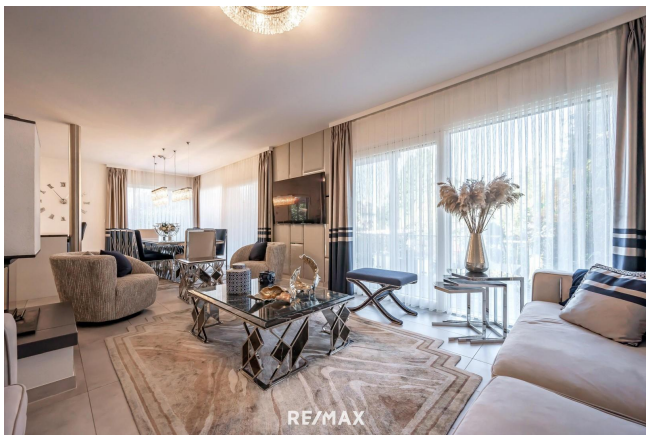
















## Objektbeschreibung

Bilder sagen mehr als tausend Worte. So auch hier. Lassen Sie einfach einmal diese Vielfalt auf sich wirken und dann sehen wir uns das gemeinsam an. Sie werden begeistert sein.! Der Exposétext würde bei dieser Auswahl explodieren. Daher hier einige Highlights: > Neubau aus dem Jahr 2019 > lt. Grundbuch ca. 488 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße > ca. 420 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche > großzügiger Wohnraum mit Kuschelathmosphäre > viel Raum in und um die Hauptküche mit Platz für die ganze Familie und Besuch > sehr viele, schon fast unzählige Zimmer und mehrere Bäder und WC´s > exklusive Wandverkleidungen und vielerlei extravagante Ausstattungsmerkmale > Aufzug vom Keller bis ins DG > Kino > Fitnessraum > Pool > Klimaanlage > Garage und Stellplatz > nobler Whirlpool im Hauptbad > besondere Garten- und Vorgartengestaltung > Rasenroboter > Fernseh- / & Spielraum > mehrere Arbeitszimmer oder als anderweitige Räumlichkeiten zu nutzen > etc. etc. Die Villa wird samt dem hochwertigen Inventar abgegeben. Die gesamte Ausstattung ist als neuwertig zu bezeichnen und in einem äußerst guten Zustand sowie entsprechend hervorragend gepflegt. Ihr Ansprechpartner für Fragen und Besichtigungstermin ist: Ing. Carsten Mähler +43 664 211 48 10 Nebenkosten bei Kauf: 3,5% Grunderwerbsteuer; 1,1% Grundbucheintrag; ca. 1-3% zuzügl. Ust. für den Notar zur Vertragserrichtung, Veranlassung des GB-Eintrages; 3% Vermittlungsprovision zuzügl. Ust. die bei Annahme des Kaufanbots direkt fällig wird, da wir in Vorleistung treten (Begleitung bis zur KV-Unterzeichnung und Übergabe selbstverständlich inkl.), ggf. Finanzierungskosten und Gebühren der Bank oder des Kreditinstitutes, sofern erforderlich. Doppelmaklertätigkeit: Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben (§ 5 Abs. 3 MaklerG). wirtschaftliches Naheverhältnis: Zudem weisen wir darauf hin, dass zum Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht (30b Abs 1 KschG und §6 Abs. 4 MaklerG). Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümerschaft und sind ohne Gewähr. m<sup>2</sup> Angaben können abweichen

---

---