1130 Wien | Haus | Objektnummer: 439

Exklusive Villa mit traumhaften Garten in Althietzing

Ihr Ansprechpartner

Baris Basaran

+43 1 382 00 24
+43 699 15 22 46 35

basaran@barleys.at
barleys.at

Exklusive Villa mit traumhaften Garten in Althietzing

Lage

Schönbrunn/ Althietzing

Beschreibung

Die klassische Villa wurde mit einer ansprechenden und moderner Ausstattung für einen komfortablen Lebensstil renoviert. Sie befindet sich mitten in einem parkähnlich angelegten Garten. Neben den speziell für dieses Haus angefertigten Echtholzmöbel besitzt es auch noch Mahagoni Türrahmen im Jugendstil, breite Hollywood Stiegen aus echtem Ahornholz, venezianische Spiegel, Swarovski Kristallluster, Glastüren mit einzigartigen Radierungen, Messing Ahorntürknöpfe, Granit,- Marmorböden, kostbare Parkettböden, ein doppelter Kamin im Jugendstil, gemacht aus 700 kg massivem Alicante Marmor, Badezimmer aus Marmor mit einem geplanten Bambus-Garten und eine pyramidenförmige Glasgalerie bedeckt die Räume im Dachboden.

Die Ausstattung ist modern: 2-SAT-Ausstattung, 7 Fernsehmonitore, wovon 3 davon 120 cm breit sind, Alarm- und Überwachungsgeräte, Jacuzzi Whirlpool für 6 Personen, 2 m³ Safe und ein Weinkeller.

Der großzügige Eingangs- und Wohnbereich im Untergeschoss, nimmt eine Gesamtfläche von 120 m² ein und führt auf die bedeckte Terrasse mit klassischen Säulen des Gartens. Außerdem gibt es noch eine wundervolle Küche mit einem angrenzenden Abstellraum.

Die erste Etage bietet einen großzügigen Platz für 3 Schlafzimmer, 1 Bürozimmer und 2 elegante Badezimmer mit Toilette. Der Dachboden wurde zu einem großzügigen Schlafzimmer, auf 2 Ebenen ausgebaut, einem exzellenten begehbaren Kleiderschrank für spezielle Kleidungsstücke und ein Badezimmer ausgestattet mit Carrara Calacata Marmor mit einer Dusche für 2 in einzigartigem Bisazza Mosaik und eine separate Toilette.

Die Galerie über dem Dachboden ist eine spezielle Konstruktion aus gefrorenem Lichtglas von hinten, ideal zum Fernsehen und mit einem Blick über den Küniglberg (ORF Center) und die grüne Gegend bis zu den Wiener Bergen.

Der Kellerbereich ist nur zum Teil unter dem Boden, sodass man vom Jacuzzi Whirlpool, der eine Farben ändernde Maschine besitzt einen Blick über den Graten und den Sternenhimmel hat. Außerdem befinden sich im

Keller noch ein Angestelltenabteil mit Küche, Schlafzimmer, Badezimmer mit Toilette, ein Fitness- und Wellnessbereich, ein Dampfbad, eine Waschküche und eine separate Toilette.

Durch ein 6 m großes, automatisches Tor gelangt man mit dem Auto in den Garten. Die Garage besitzt einen klassischen Stil und bietet großzügigen Platz für 2 Autos auf dem Erdgeschoss, wobei sich noch ein 80 m² großer Abstellraum auf der Höhe der ersten Etage befindet.

Das Heizsystem basiert auf einem innovativen Infrarotstrahlen-System die eine warme und homogene Wärme im Winter bietet.

Ausstattung:

- Alle sich im Haus befindenden Möbel wurden extra für die Villa vom Architekten entworfen
- möblierte Zimmer auf allen Stockwerken und auf dem Dachboden
- neue Türen in echtem Holz oder dunklem Glas mit Ahornholz-Messing Türknöpfe im unikaten Design
- Jacuzzi Whirlpool für 6 Personen
- 5 m² Sauna
- modern designter Weinkeller
- neue Fenster aus Holz und Aluminium
- BUS (EIB) System – über das Internet kontrollierbare Computerüberwachung
- Überwachungsanlage mit 12 Monitoren
- Alarmsystem
- automatische Gartenbewässerungsanlage
- innovatives Heizsystem durch Infrarotstrahlen
- Klimaanlage auf dem Dachboden

Überzeugen Sie sich selbst von dieser wunderschönen Immobilie.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Hr. Baris Basaran
tel: +43 699 1522 4635
email: basaran@barleys.at

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca. 1.230 m²
Wohnfläche:	ca. 560 m²
Zimmer:	8
Bäder:	4
WCs:	6
Gärten:	1
Keller:	2
Terrassen:	2
Garagen:	2
Nutzungsart:	Wohnen
Beziehbar:	ab sofort
Mobiliar:	Küche, Bad
Heizung:	Etagenheizung
Bauart:	Altbau
Zustand:	neuwertig
Baujahr:	1919

Ausstattung

Boden:	Parkett, Marmor, Granit
Befeuerung:	Gas
Belüftung:	Klimaanlage
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
WCs:	Getrennte Toiletten, Gäste-WC
Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bidet, Bad mit WC
Küche:	Einbauküche
Stellplatzart:	Garage
Extras:	Alarmanlage, Sauna, Sicherheitskamera, U-Bahn-Nähe, Wellnessbereich, Whirlpool

Preisinformationen

Kaufpreis:	7.500.000,00 €
Betriebskosten:	600,00 €
Umsatzsteuer:	60,00 €
Monatliche Gesamtbelastung:	660,00 €
Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Barley's GmbH
Real Estate & Relocation
Trattnerhof 2/308-312
1010 Wien

T +43 1 382 0024
F +43 1 382 0024 - 11
E office@barleys.at
W barleys.at

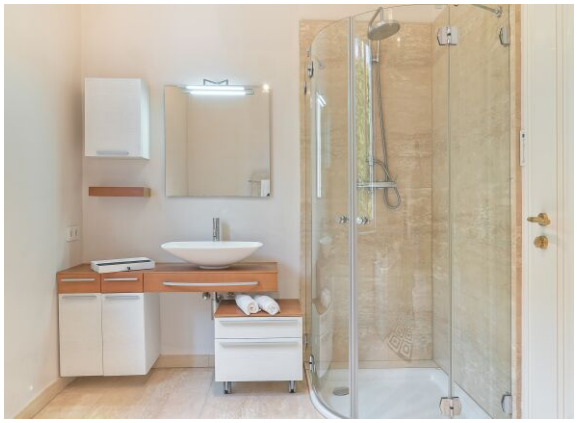
UID ATU 74437246 · FN: 513150H
ERSTE BANK D. ÖSTERR. SPARKASSE AG
IBAN AT36 2011 1840 8967 5100
BIC GIBAATWWXXX

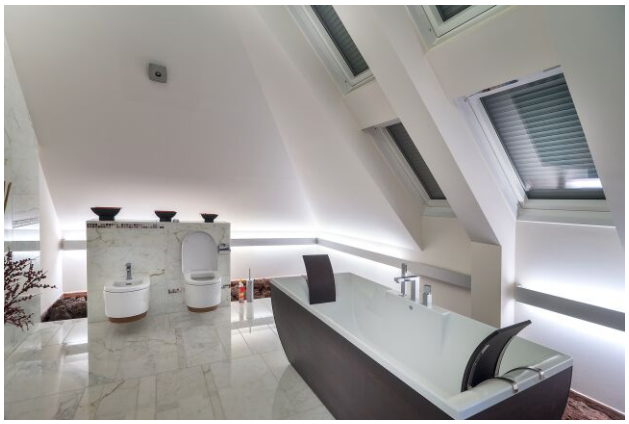
Weitere Fotos

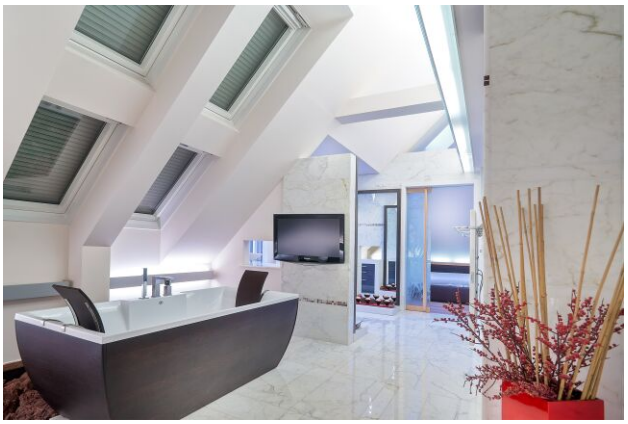
Barley's GmbH
Real Estate & Relocation
Trattnerhof 2/308-312
1010 Wien

T +43 1 382 0024
F +43 1 382 0024 - 11
E office@barleys.at
W barleys.at

UID ATU 74437246 · FN: 513150H
ERSTE BANK D. ÖSTERR. SPARKASSE AG
IBAN AT36 2011 1840 8967 5100
BIC GIBAATWWXXX



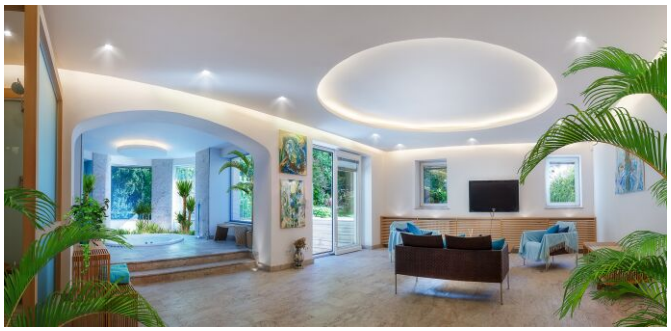




Barley's GmbH
Real Estate & Relocation
Trattnerhof 2/308-312
1010 Wien

T +43 1 382 0024
F +43 1 382 0024 - 11
E office@barleys.at
W barleys.at

UID ATU 74437246 · FN: 513150H
ERSTE BANK D. ÖSTERR. SPARKASSE AG
IBAN AT36 2011 1840 8967 5100
BIC GIBAATWWXXX



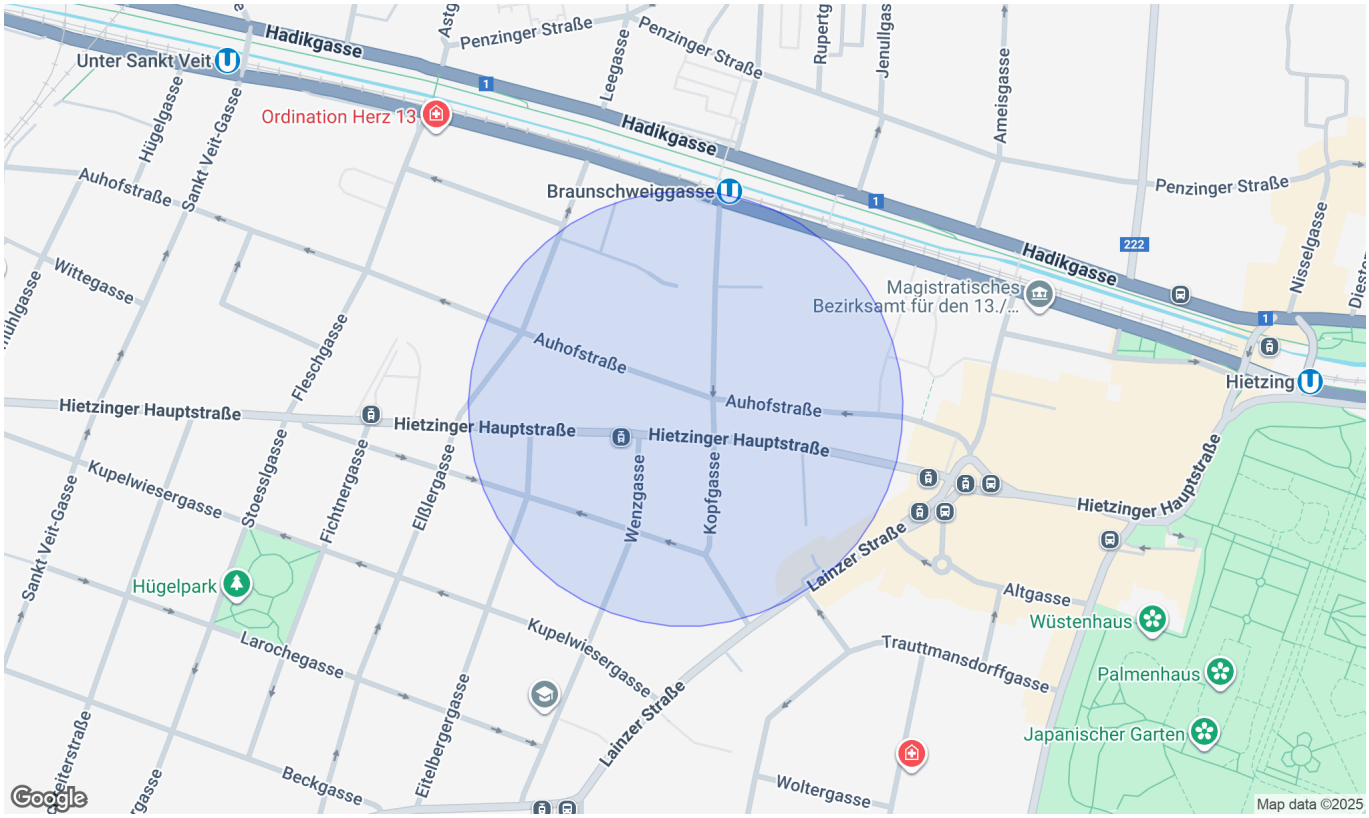
Barley's GmbH
Real Estate & Relocation
Trattnerhof 2/308-312
1010 Wien

T +43 1 382 0024
F +43 1 382 0024 - 11
E office@barleys.at
W barleys.at

UID ATU 74437246 · FN: 513150H
ERSTE BANK D. ÖSTERR. SPARKASSE AG
IBAN AT36 2011 1840 8967 5100
BIC GIBAATWWXXX

Lage

1130 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	1.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	2.500 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	4.000 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.500 m
Höhere Schule	3.000 m

Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	1.000 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass bei Mietvertragsabschluss oder Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes folgende Vermittlungsprovision anfallen: Bei Miete: 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. oder Bei Ankauf: 3% Vermittlungshonorar zzgl. 20% MwSt. (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hin. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

Barley's GmbH
Real Estate & Relocation
Trattnerhof 2/308-312
1010 Wien

T +43 1 382 0024
F +43 1 382 0024 - 11
E office@barleys.at
W barleys.at

UID ATU 74437246 · FN: 513150H
ERSTE BANK D. ÖSTERR. SPARKASSE AG
IBAN AT36 2011 1840 8967 5100
BIC GIBAATWWXXX