

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



**Elisabeth Preissl**

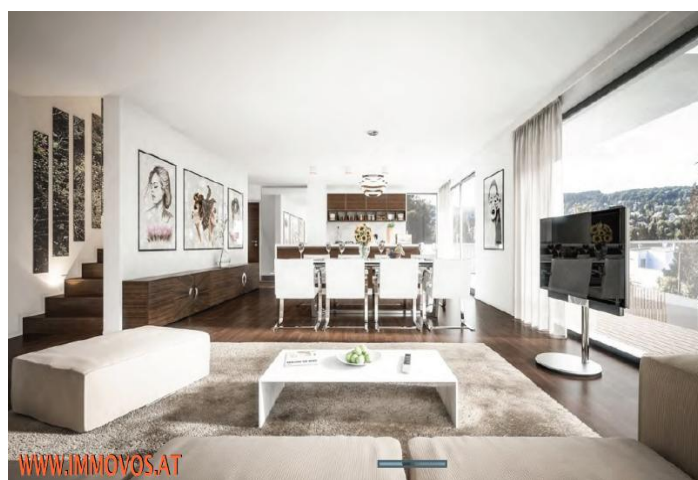
☎ +43 676 / 474 59 29

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ preissl@immovos.at

Datum: 24. 01. 2022

## VERKAUFT: IHR TRENDIGES TRAUMHAUS MIT WOW-EFFEKT: MODERNE VILLA + POOL + 360 GRAD-PANORAMA IN NEUSTIFT



### ÜBERBLICK

<b>Objekt ID:</b>	41066
<b>Bundesland:</b>	Wien
<b>Bezirk:</b>	Wien 19., Döbling
<b>Ort:</b>	Wien 19., Döbling
<b>Verkehrsanbindung:</b>	35A, 39A, 10A
<b>KOSTEN</b>	
<b>Preis:</b>	€ 3.150.000,00
<b>Betriebskosten (ex. USt):</b>	€ 480,00
<b>mtl. Kosten (inkl. USt.):</b>	€ 528,00
<b>Provision:</b>	3.00% + 20% USt

### FLÄCHEN

<b>Wohnfläche ca.:</b>	270,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfl. ca.:</b>	463,00 m <sup>2</sup>
<b>Gartenfläche ca.:</b>	300,00 m <sup>2</sup>

### DETAILDATEN

**Verfügbar ab:** nach Vereinbarung

Trendige Neubau-Villa in TOP-Lage von Neustift - pflegeleichter Garten mit Pool-Möglichkeit u. Doppelgarage

Diese eine Chance bietet sich selten: Sie leben in einer grünen Oase der Ruhe und sind schnell in der Wiener City. Sie blicken auf die Neustifter Weinberge und erreichen in fünf Minuten den Michaelerwald.

Sie genießen den Luxus dieser wirklich herausragenden Lage mit einer unverbaubaren Aussicht und viele Extras des gehobenen Wohnens, wie einen Lift. Sie besitzen eine begehrte Adresse und eine Infrastruktur, die nichts zu wünschen übrig lässt.

Dieses Familien-Domizil mit 4 Schlafzimmern bietet Ihnen u.a. die Nähe zur Amerikan. Schule. Verwandeln Sie es in Ihren privaten Rückzugsort und ein Paradies für die ganze Familie.

4 Ebenen mit Lift bieten Ihnen genug Raum für Wohnen,

<b>Baujahr:</b>	2016
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Geschosse:</b>	4
<b>Stellplätze</b>	1
<b>Freiplatz:</b>	
<b>Stellplätze Garage:</b>	2
<b>Anzahl Terrassen:</b>	2
<b>Anzahl Balkone:</b>	1
<b>Bäder:</b>	3
<b>Anzahl WCs:</b>	4
<b>Anz.</b>	1
<b>Wohneinheiten:</b>	
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Heizung:</b>	Gas-Brennwertgerät
<b>Heizwärmebedarf:</b>	48,44 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>fGEE:</b>	0,9
<b>Boden:</b>	Parkett
<b>Boden:</b>	Fliesen
<b>Boden:</b>	Stein

**Ausstattung:** Abstellraum, Barrierefrei, Einbauküche, Küche offen, Lift, Garage, Pool, Klimaanlage, Kabel Sat TV, Wellnessbereich, Isolierfenster, Gartennutzung;

Freizeit und Home-Office.

Die Highlights:

- sechs Zimmer, 3 Bäder/4 WCs, exklusive offene Küche mit Insellösung (inkl. sep. Speisekammer)
- 4 Schlafzimmer, großzügiger Wohnraum, Gäste- oder Office-Bereich, zus. Stauraum
- geräumige Terrasse direkt vor dem Wohnbereich für ein entspanntes Frühstück oder Barbecue
- Freiflächen (Terrasse oder Balkon) auf allen Ebenen
- ca. 40 m<sup>2</sup> große Dachterrasse mit fantastischem Panorama-Ausblick u. Platz für rauschende Feste
- raumhohe Panorama-Fenster nach Süden und gleichzeitig viel Stellfläche für Ihre Möbel
- moderne Haustechnik, Smart-Home Funktionen zB. für die Jalousie-Steuerung, Alarmanlage, etc.
- Wellnessbereich, großzügige Bäder, Klimaanlage, keine Dachschrägen (tw. im Bad im DG)
- Einzelraum-gesteuerte Fußbodenheizung mit modernem Gas-Brennwertgerät (eigener Technikraum)
- Privat-Lift im Haus und barriere-freier Zugang zu allen Etagen
- für 2 PKWs ausgelegte Garage mit Lager- und Werkstattbereich
- gepflegter ebener Garten mit ausreichendem Platz u. technischer Vorbereitung für Ihren privaten Pool
- Vorbereitung für ein automat. Einfahrtstor

Fußläufig erreichbar sind:

- Ärztezentrum, Nahversorger, Apotheke
- Kindergarten, Volksschule, American International School
- zahlreiche Heurige und der Neustifter Weinwanderweg
- Haltestellen der Linie 35A mit Anbindung an die S-Bahn Krottenbachstraße oder die U-6

Derzeit ist die Liegenschaft noch befristet vermietet bis 31.5.2022. Sie wird bestandfrei übergeben, eine ggfs. nötige Instandsetzung bei Bedarf u. nach Auszug der Mieter ist vorgesehen. Ausgezeichneter Mietertrag. Ein baugleiches Gebäude, aus dem die zur Verfügung stehenden Bilder stammen, ist für eine Besichtigung zugänglich!

Begehrter Kaufpreis: EUR 3.100.000,-- zzgl. 3 % Vermittlungshonorar und 20 % USt.

Sie suchen einen Ort zum Bleiben? Eine Immobilie, die so besonders und exklusiv ist wie Sie? Dann nutzen Sie diese seltene Chance!

Rufen Sie jetzt an oder schreiben Sie eine E-Mail! Gerne

zeige ich Ihnen diesen einzigartigen Wohntraum.

Aufgrund der regelmäßigen Geschäftstätigkeit für den Abgeber dürfen wir auf ein bestehendes wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber hinweisen. Wir sind als Doppelmakler tätig.

Durch das Inkrafttreten des Fern- und Auswärtsgeschäftegesetzes (FAGG/VRUG) können wir Ihnen erst nach Ihrer Zustimmung zum Verzicht auf die darin festgelegte 14-tägige Rücktrittsfrist bzw. Ihre Bestätigung, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen, die Detailunterlagen zu diesem unverbindlichen Immobilienangebot mit Adresse zusenden.

Daher erhalten Sie vorab eine gesonderte Nachricht mit allen Informationen zum FAGG, in der Sie uns diese Zustimmung erteilen können.

Nach Erhalt senden wir Ihnen gerne die gewünschten Informationen zu diesem Angebot, bitte um Verständnis!

Es entstehen Ihnen keine zusätzlichen Kosten durch Ihre erteilte Zustimmung, unser Anspruch auf die vereinbarte Vermittlungsprovision entsteht erst bei einem von uns erfolgreich vermittelten Geschäftsabschluss bzw. bei dessen Rechtswirksamkeit.

Im Erfolgsfall bzw. bei Ankauf dieser Liegenschaft wird die Vermittlungsprovision an Dr. Vospernik Immobilien GmbH in Höhe von 3% des erzielten Kaufpreises zzgl. 20 % USt. fällig.

Wir halten fest, dass Ihnen diese Geschäftsgelegenheit erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Ausdrücklich vereinbart wird unser Provisionsanspruch in gleicher Höhe für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle, i.e. Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechtes).

