L'AMOUR PUR - MITTEN IN GRINZING

Objektnummer: 1517

Eine Immobilie von WOHNCLOUD IMMOBILIEN GMBH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien,Döbling
Baujahr:	2006
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	235,18 m²
Nutzfläche:	322,18 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	4
Terrassen:	1
Garten:	495,65 m²
Keller:	64,98 m²
Kaufpreis:	5.500.000,00 €
Betriebskosten:	685,97 €
USt.:	77,83 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Wohncloud Immobilien GmbH Julia Götz-Schmerschneider

WOHNCLOUD IMMOBILIEN GMBH
Lainzer Straße 131, EG GL 2+4

WOHNCLOUD

WOHNCLOUD

WOHNCLOUD

WOHNCLOUD

WOHNCLOUD

WOHNCLOUD

WOHNCLOUD
immobilien gmbH

WOHNCLOUD
immobilien gmbH

WOHNCLOUD
immobilien gmbH

WOHNCLOUD
Immobilien GmbH

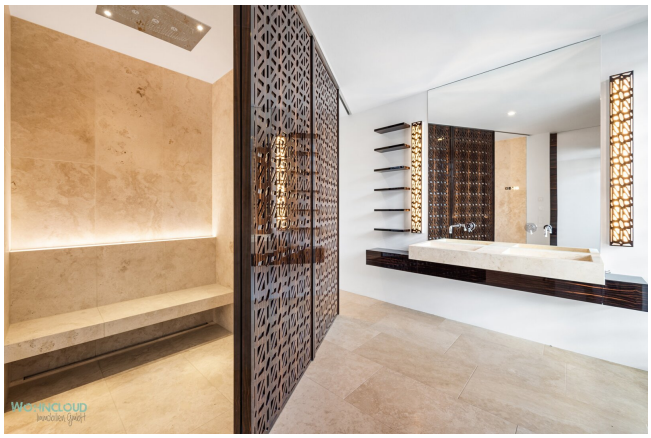
WOHNCLOUD

WOHNCLOUD

WOHNCLOUD

WOHNCLOUD
Immobilien GmbH

WOHNCLOUD


WOHNCLOUD

WOHNCLOUD

Objektbeschreibung

L'AMOUR PUR - MITTEN IN GRINZING

WOHNCLOUD GOLDSTÜCKE - IMMOBILIEN MIT WERT, SEELE UND STIL

BESCHREIBUNG

Ein Bauhaus in Grinzing: Wenn das Eckige ins Runde geht – mit Liebe, eingebettet in jahrhundertealte Geschichte und denkmalgeschützter Umgebung.

Inmitten historischer Bauwerke, im Herzen von Grinzing, entfaltet sich ein Wohnkonzept, das Vergangenheit und Moderne kunstvoll vereint. Dort, wo das Erbe des 16. Jahrhunderts auf die klare Formensprache des Bauhauses trifft, entsteht eine außergewöhnliche Symbiose: Die Strenge der Geometrie verschmilzt mit der Leichtigkeit der Inspiration.

Eine **imaginäre Begegnung** zwischen **Walter Gropius**, dem Meister der geraden Linien, und **Sepp Fellner**, dem musikalischen Geschichtenerzähler aus Grinzing, könnte wohl kaum spannender sein. Zwei Welten, zwei Perspektiven – doch eine **gemeinsame Leidenschaft für Ästhetik, Präzision und Genuss.**

Ein **harmonisches Wohnjuwel** mit rund **322 m² Nutzfläche**, geprägt vom **Bauhausstil**, umgeben von prächtigen alten Bäumen, blühenden Hortensien und einer gepflegten Rasenfläche vor dem Pool. Hochbeete voller mediterraner Kräuter ragen dem Himmel entgegen.

Das Haus liebt das Licht – und es zeigt sich von seiner besten Seite. Großzügige Fensterfronten lassen Luft und Sonne in unendlicher Fülle hereinströmen.

Riesige Glasschiebetüren verbinden die Wohn-Essküche nahtlos mit Ihrer "PRIVADA". Der ganzjährig beheizte Pool und der Blick auf Ihre Gartenlandschaft stehen Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Wenn sich die exklusive Küche öffnet, verwandelt sie sich in eine stilvolle Outdoor-Küche. Dann heißt es:
"inside out - outside in" – oder einfach Genuss auf beiden Seiten.

Dieser wunderschöne **Bauhaus-Traum** befindet sich in einer edlen, denkmalgeschützten Hauer-Häusl-Gesellschaft, die 2010 hochwertig saniert wurde.

Selbstverständlich haben Sie Zugang zu Ihrer **Tiefgarage**. Von dort aus gelangen Sie über eine Stiege direkt in Ihr Haus.

Gleich am Eingang erwartet Sie die erste Überraschung: Die **MAGIC WARDROBE** – eine riesige Drehtür, die Ihren Mantel auf magische Weise verschwinden lässt. Von außen unsichtbar, sorgt sie für ein elegantes, aufgeräumtes Entree.

Von hier aus führt eine Treppe hinauf in die **ca. 120 m² große Wohn-, In- und Outdoor-Küche**, die sich zur stilvollen Gartenlandschaft hin öffnet.

Rechts davon betreten Sie Ihre private **Rückzugsoase (Mastersuite)** – ausgestattet mit einem luxuriösen, begehbaren Kleiderschrank und einem mediterranen **En-Suite-Badezimmer**.

Hinter der Treppe im Eingangsbereich erstreckt sich ein **geräumiger Gewölbekeller mit ca. 70 m² Grundfläche**, ideal für Sport- und Lagerzwecke. Hier sind auch die **Pool- und Heiztechnik** separat untergebracht.

Ein Gang führt Sie an einer Toilette vorbei zum **Kinder- oder Gästerefugium**, das mit einem **begehbaren Kleiderschrank, eigenem Bad** und einem **separaten Eingang** höchsten Komfort und Privatsphäre bietet.

FAKTEN

- Top Zustand
- malerischer Innenhof, private Gartenanlage - hier fühlt man sich der Geschichte verbunden
- großzügig geschnitten auf unterschiedlichen Ebenenen
- Wohnzimmer mit Designer Küche - "inside - out - outside - in"
- Gartenlandschaft mit Überlaufpool, beheizt
- Hochbeete, automatische Gartenbewässerung, Gartenhäuschen, Outdoordusche
- 2 Schlafzimmer
- 4 WC's
- 2 Bäder
- 2 Ankleiden
- Tischler Einbauten
- Fußbodenheizung mit Brennwert Gastherme
- Deckenkühlung mittels Kompressor (am Dach)
- 2 großzügige Tiefgaragenplätze (bereits im Kaufpreis inkludiert
- Kellerabteil
- Alarmanlage

WOHNCLOUD FAZIT

Worte können den Charme dieses Konvolutes an Bauhaus, Eindrücken und Lage kaum erfassen.
Versuchen Sie es zu **fühlen.**
Ihr Wohntraum beginnt hier.

Sind Sie bereit für ein Zuhause, das Geschichte atmet und zugleich modernste Wohnkultur verkörpert?

Ihr Wohncloud Team

... DIE MIT DEM FRISCHEN WIND

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap