

# JAHRHUNDERTWENDEVILLA FÜR STILVOLLES WOHNEN



Ansicht2

**Objektnummer: 0001000589**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3712 Maissau
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Wohnfläche:</b>	320,00 m²
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	790.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Peter Fellhofer**

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
1020 Wien

T +43517517  
H +43 664 60 517 517 77

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











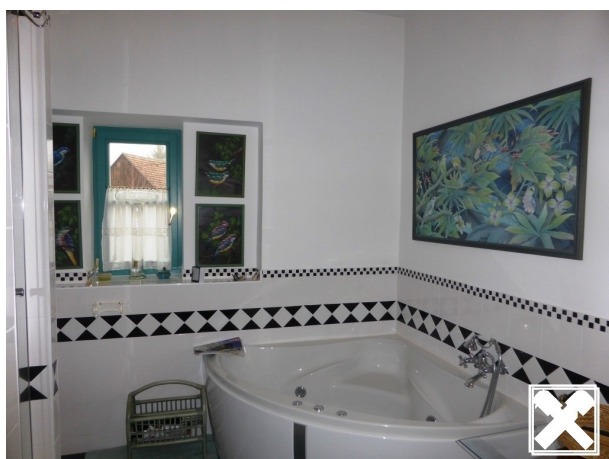
















"DAS IST MEIN GEBIET,  
HIER KENN' ICH MICH AUS!"

**MAG. PETER FELLHOFER**  
Raiffeisen Immobilien Makler

☎ 0664 60 517 517 77  
✉ [peter.fellhofer@riv.at](mailto:peter.fellhofer@riv.at)

**Raiffeisen Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung








## IMMOBILIE ZU VERKAUFEN ODER ZU VERMIETEN?

**PATRICIA TANNHEIMER &  
MAG. PETER FELLHOFFER**

☎ 0664 60 517 517 77

✉ [peter.fellhofer@riv.at](mailto:peter.fellhofer@riv.at)

### UNSER SERVICE

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Verkauf zum optimalen Marktpreis
- Bewerbung der Immobilien in unserem österreichweiten Netzwerk - print & online
- Kosten entstehen für Sie nur im Erfolgsfall

GRATIS  
IMMOBILIEN  
WERT-  
SCHÄTZUNG

**Raiffeisen  
Immobilien**

Maklerservice & Bewertung





## Objektbeschreibung

**In bester, ruhiger Wohnlage, nur einige Schritte vom Zentrum entfernt, besticht dieses Anwesen durch sein besonderes Wohnflair.**

Die Villa wurde 2013-2015 auf höchstem Niveau revitalisiert und ist auf der Suche nach einem zuverlässigen Eigentümer, der stilvolles Wohnen, umrahmt von der Natur zu schätzen weiß. Ihre Chance sich vielleicht noch im laufenden Jahr zu verändern, denn das Objekt wäre nach Absprache relativ kurzfristig zu beziehen.

Über den mit Pflastersteinen belegten Einfahrtsbereich erreicht man den Hauseingang mit Zutritt in das geräumige Vorzimmer, von welchen aus man das Erd-, das Ober- sowie auch das Dachgeschoss erreicht.

Im Erdgeschoß befindet sich eine möblierte Wohnküche mit anschließendem Wohnbereich sowie ein WC. Über ein paar Stiegen erreichen Sie einen imposanten Wohnsalon inklusive Garten- und Terrassenausgang mit angrenzender Wellnessoase inklusive Indoorpool mit Gegenstromanlage.

Über einen massiven Stiegenaufgang gelangen Sie in das Obergeschoß mit zwei Schlafzimmern mit Balkonzugang, Schrankraum und einem weiteren Badezimmer mit Eckbadewanne, Dusche sowie Doppelwaschtisch.

Das ausgebaute Dachgeschoss ist über eine weitere massive Treppe erreichbar und bietet noch zwei Schlafzimmer inklusive eigenen Sanitärbereichen.

**Diese Villa wird mittels einer neuen Gastherme beheizt. Der im geschützten Innenhof gelegene Garten befindet sich, wie die Immobilie selbst, in TOP-Zustand. Wenn die Beschreibung dieser Villa dem entspricht wie sie schon immer wohnen wollten, so freue ich mich auf einen gemeinsamen Besichtigungstermin.**

**Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.**



?Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer/Vermieter, nach Aufklärung über die ab 01.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.