

Feine, barrierefreie Gartenwohnung inmitten der Weinberge



Objektnummer: 9347

Eine Immobilie von Brezina-Real

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,16 m ²
Nutzfläche:	61,40 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	56,17 m ²
Keller:	9,49 m ²
Heizwärmebedarf:	B 42,53 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	750.000,00 €
Kaufpreis / m²:	12.214,98 €
Betriebskosten:	107,94 €
USt.:	15,16 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner





TOP 2





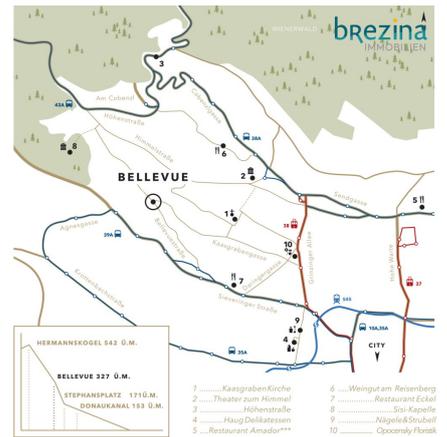
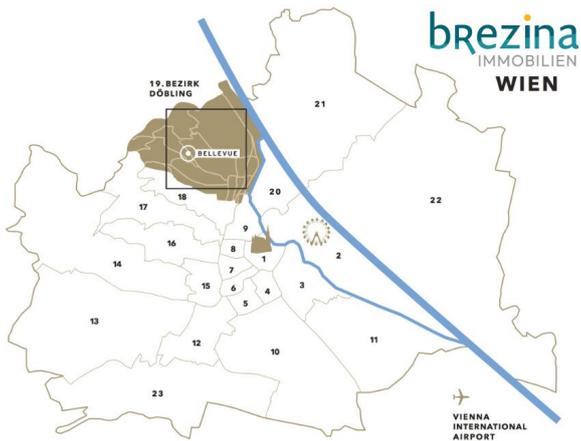


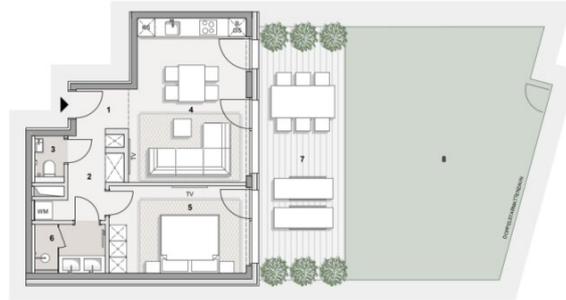
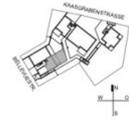












VILLA A
Erdgeschoss Top 2

WFL. 49,16 m²
TERRASSE ca. 20,21 m²
GARTEN ca. 56,17 m²

1	Entre-Garderobe	2,40 m ²
2	Gang/Abstellraum	5,65 m ²
3	WC	1,40 m ²
4	Wohnküche	21,77 m ²
5	Zimmer	13,58 m ²
6	Bad	4,02 m ²
7	Terrasse	20,51 m ²
8	Garten	56,17 m ²

PLANSTAND 09.04.2021
RH - ALPENTHAL TERRÄSSE ca. 2,75m
NEBENFLÄCHE MIT ABGER. DECKE



DE MOBILIERUNG IST ILLUSTRATIV DARGESTELLT UND IST NICHT GEGENSTAND DES VERTRAGES.
UNTERSCHIEDLICHE PLANLÖSUNG, ANDERERWEISE WAHRUNG DER BEWAHRUNGSGEBÜHRE, INFOLGE BEHÖRDENAUFLAGEN,
HAUSTECHNISCHER UND KONSTRUKTIVER MASSNAHMEN VORBEHALTEN.



Objektbeschreibung

Allgemein: Im 19ten Bezirk der Weltstadt Wien, liegt zwischen Weingärten und Wienerwald dieses außergewöhnliche Immobilienprojekt. Mitten im Grünen und doch ganz stadtnah bietet Ihnen BELLEVUE 74 hochwertigen Eigentumswohnungen zwischen 50 und 250 m² **und eine einzigartige Einfamilienvilla mit über 430 m² Wohnfläche, Garten, Wellnessbereich und eigenem Pool.** **Höchste Qualität** definiert sich hier über die ansprechende Architektur, die **nachhaltige Bauweise** und die hochwertige Ausstattung. Der **exklusiven Concierge Service** der sehr **individuell auf Ihre Bedürfnisse ausgerichtet** werden kann, rundet das gesamte Produkt ab.

A2 - EXKLUSIVE GARTENWOHNUNG IN EINZIGARTIGER NOBELLAGE

Die ca. 50 m² große Gartenwohnung verfügt über

- einen offenen Wohn-/Essbereich mit vorgelagerter Terrasse,
- ein Schlafzimmer mit Bad en suite,
- ein sep. WC
- sowie einen Abstellraumnische mit Waschmaschinenanschluss

Die Wohnung verfügt über einen ca. 56 m² großen Eigengarten und eine großzügige ca. 26 m² große Terrasse.

Ausstattungsdetails:

- repräsentativ gestaltete Eingangs- und Außenbereiche
- Zimmer: Landhausdielen
- Bäder: Exklusives und großformatiges Feinsteinzeug, exquisite Sanitärausstattung
- Fußbodenheizung & Warmwasseraufbereitung über eine zentrale Luft/Wasser Wärmepumpe
- E-Ladestationen (E-Auto) in der Tiefgarage vorhanden
- Video-Gegensprechanlage
- Raumhöhen bis zu ca. 2,90 m
- großzügige Holz-Alu-Fenster und -Türen mit 3-fach Verglasung
- elektrisch Sonnenschutz für Fenster und Fenstertüren Raffstores
- Kühlung mittels Betonkern Aktivierung über STB-Decken
- BUS System & Alarmanlage mittels Reedkontakt und Bewegungsmeldern
- Wohnungseingangstüren Widerstandsklasse 3
- Innentüren mit weiß beschichteten Holzwerkstofftürblättern
- bodenbündige Duschen mit großformatigen Fliesen und
- Duschtrennwand aus Einscheibensicherheitsglas

Weiters:

- Concierge Service
- PKW-Stellplätze sind nicht im Kaufpreis inkludiert und können um je EUR 55.000,00 erworben werden.
- In dem Projekt sind noch weitere Einheiten in unterschiedlichen Größen verfügbar.

Es besteht bereits die Möglichkeit das Projekt vor Ort zu besichtigen, Wir freuen uns auf ihre Kontaktaufnahme.

BELLEVUE VIEW - LUXURY PURE

The project offers two modern villas (A, B) with nine high-quality residential apartments from 50 to 250 m² and a family villa (C) with more than 430 m² living space, in an exquisite suburban area and yet very close to the city.

Equipment Details: • Representative entrance and outdoor areas • Wide wooden floor planks • Exclusive and large stoneware • Generous room heights in the common rooms up to 2.90 m • Exquisite sanitary equipment • Floor-level showers with large format tiles • heating and hot water via centralair/water heating pump • E-charging stations • Video intercom and alarm system • Top-to-bottom wood-aluminium windows and doors with • triple glazing • Electrically operated vetian blinds sun protection for windows and • french doors • Cooling of the lounge areas by means of concrete core activation • Alarm system via reed contact and motion detector • BUS system for light and sun protection and other amenities • Floor heating • Resistance class 3 apartment entrance doors with integrated • magnetic contacts for the alarm system • Interior doors with white-coted wood based panels and wooden • tun ring frames • Concierge Service

The location: In the noblest district of the cosmopolitan city of Vienna, between vineyards and the Vienna Woods, lies this extraordinary object with three extravagant buildings. From its elevated location, Bellevuestraße offers a unique view over the city. It leads down to tasteful villas and extensive green areas. This quiet, exclusive environment is especially appreciated by diplomats and top managers. So nice the name, so nice the location.

Bilder: ©PicMyPlace

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap