Beeindruckende Gartenmaisonette am Wilhelminenberg. Zwei großzügige Villenetagen, die Sie ganz nach Ihren Vorstellungen gestalten können!

Wohnzimmer (1. Obergeschoss)

Objektnummer: 1609_42302

Eine Immobilie von RE/MAX First

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	335,81 m²
Zimmer:	10
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	95,00 m²
Heizwärmebedarf:	66,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,03
Kaufpreis:	1.595.000,00 €

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

Dipl.-Ing. Maura Abate-Eder

RE/MAX First
Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
1130 Wien, Hietzing

T +43/1/9971000
H +43 676 627 66 33
F +43 1 876 03 60

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

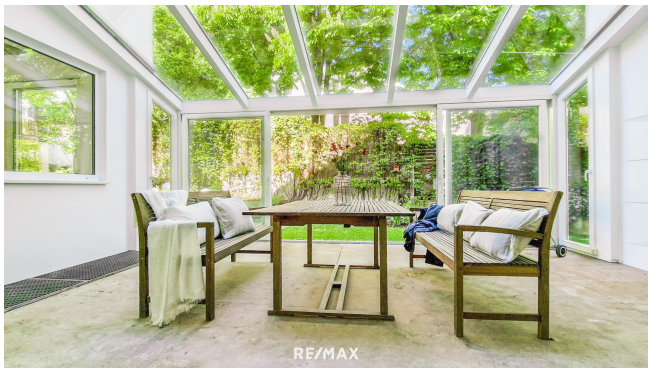
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

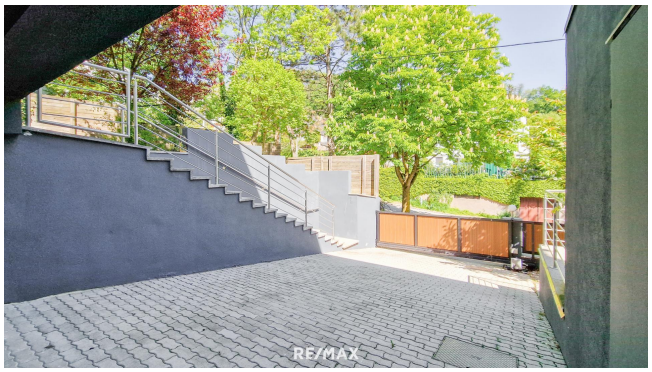
RE/MAX

RE/MAX

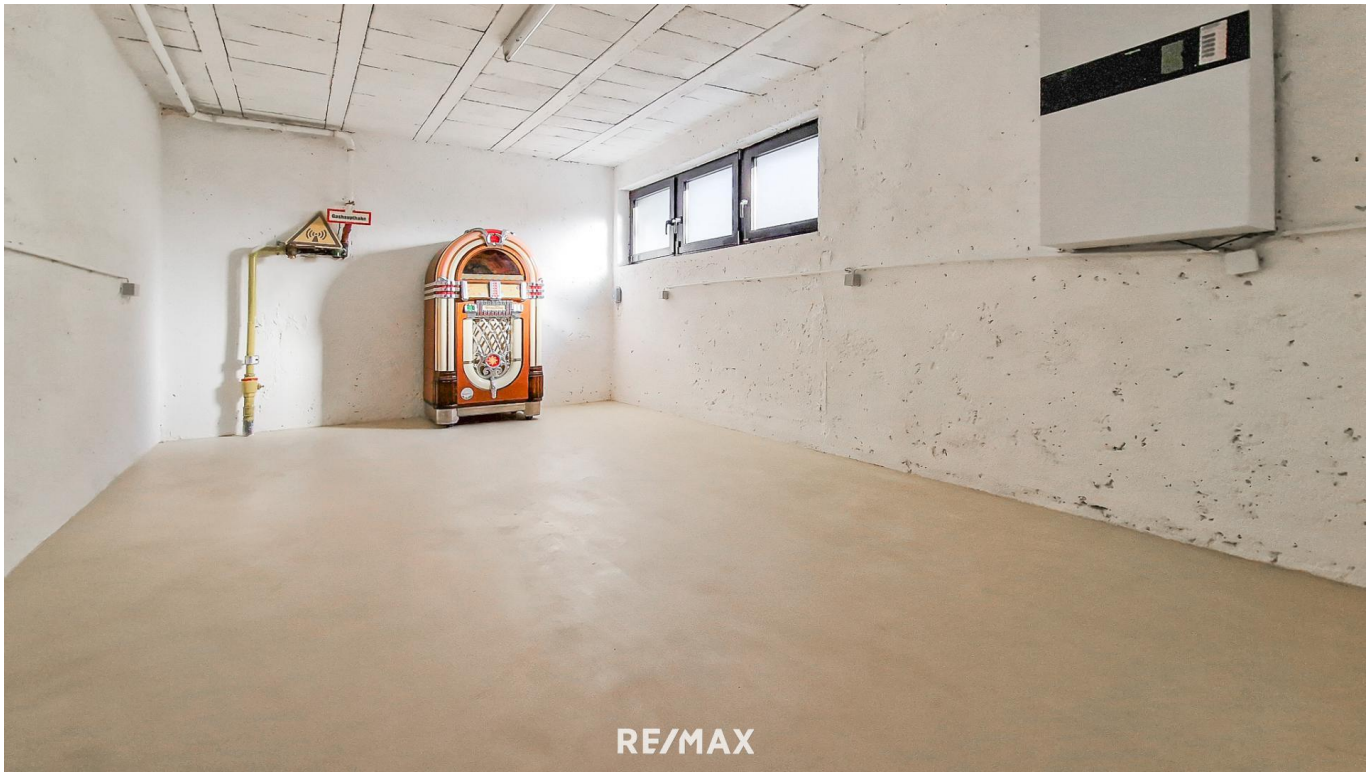

RE/MAX

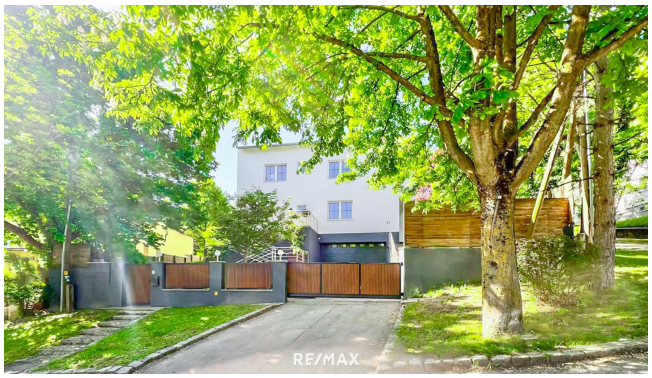
RE/MAX

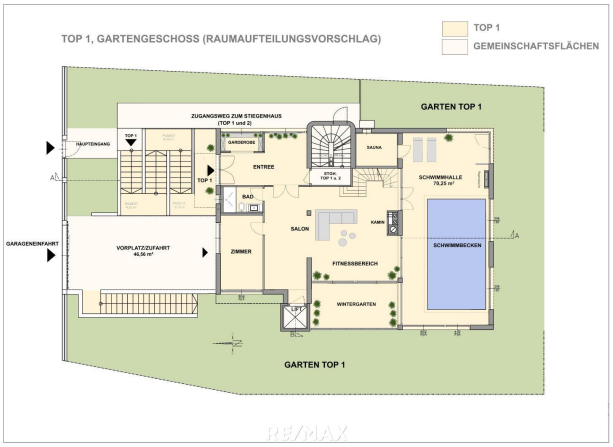
RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX

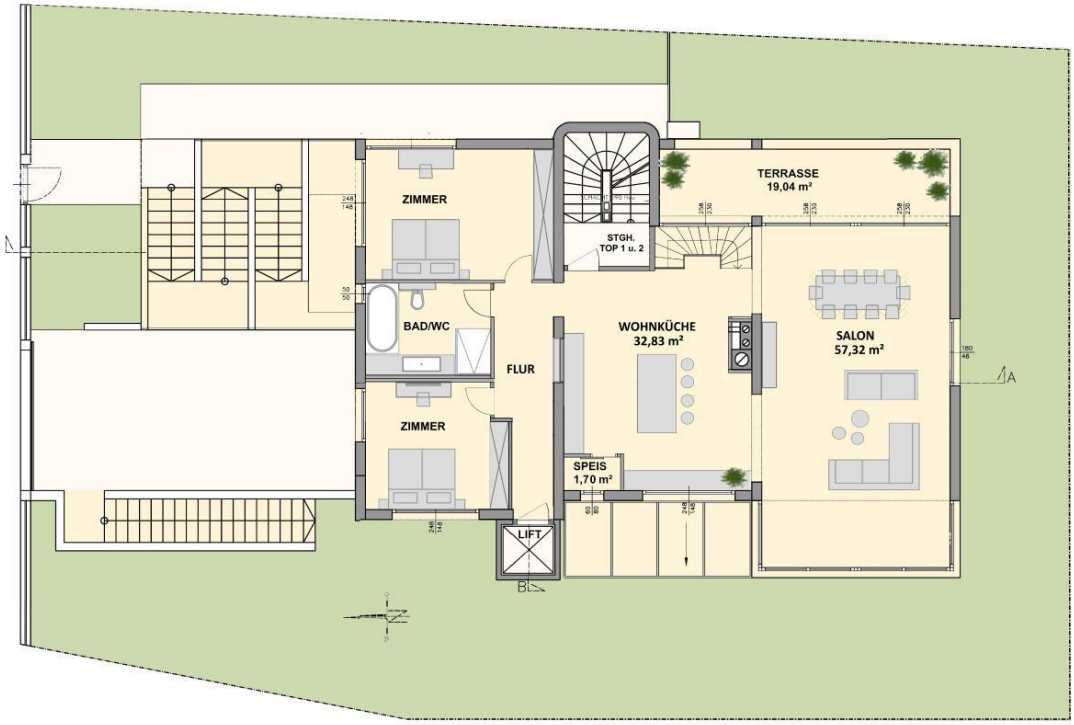

RE/MAX


RE/MAX


TOP 1, GARTENGESCHOSS (RAUMAUFTEILUNGSVORSCHLAG)
TOP 1
GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN
GARTEN TOP 1
ZUGANGSWEG ZUM STIEGENHAUS
(TOP 1 und 2)
HAUPTEINGANG
TOP 2
GARDEROBE
ENTREE
TOP 1
BAD
SALON
ZIMMER
KAMIN
SAUNA
SCHWIMMHALLE
79,25 m²
SCHWIMMBECKEN
FITNESSBEREICH
WINTERGARTEN
GARAGENEINFAHRT
VORPLATZ/ZUFAHRT
45,56 m²
GARTEN TOP 1
RE/MAX

TOP 1, OBERGESCHOSS (RAUMAUFTEILUNGSVORSCHLAG)

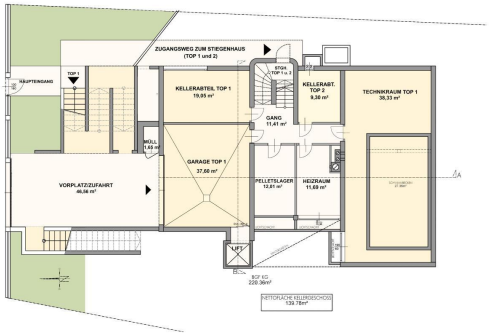
TOP 1
GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN



RE/MAX

UNTERGESCHOSS (ÜBERGABEZUSTAND)

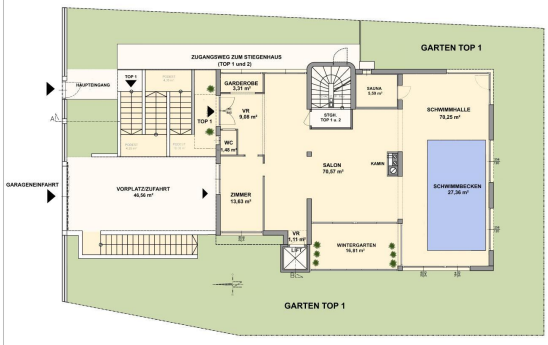
FLÄCHEN TOP 1
GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN
FLÄCHEN TOP 2



RE/MAX

TOP 1 GARTENGESCHOSS (ÜBERGABEZUSTAND)

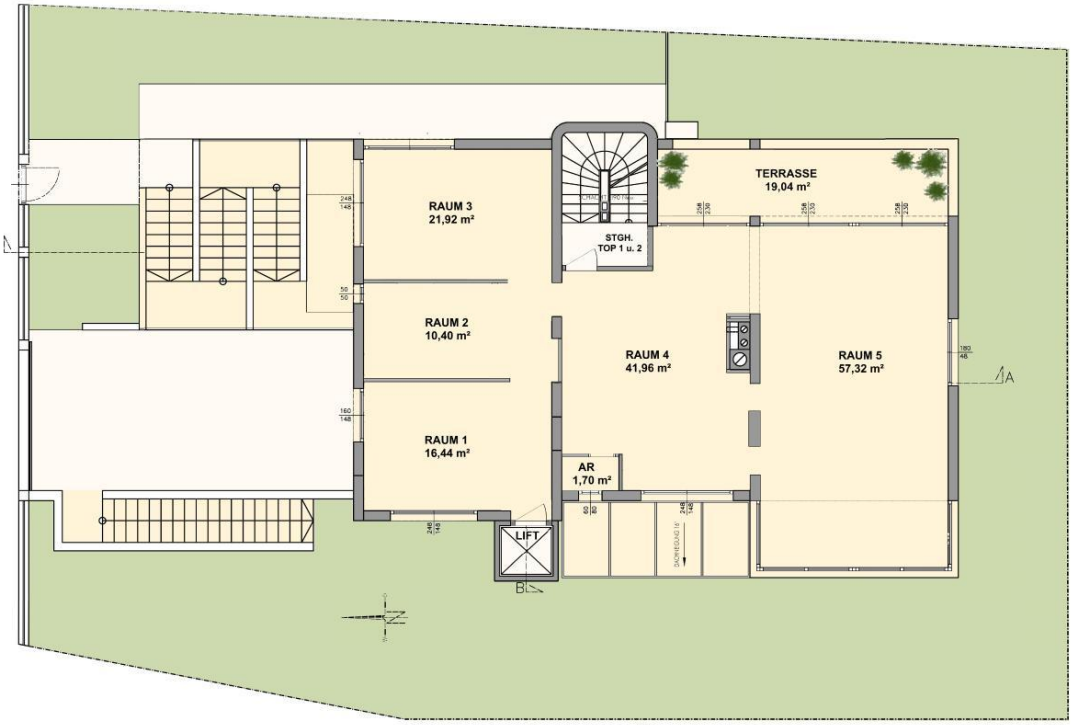
TOP 1
GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN



RE/MAX

TOP 1, 1. OBERGESCHOSS (ÜBERGABEZUSTAND)

TOP 1
GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN



RE/MAX

Objektbeschreibung

In einer exklusiven und ruhigen Wohnlage auf dem Wilhelminenberg gelegen, bieten diese zwei großzügigen Villenetagen die einzigartige Möglichkeit, eine Luxusgartenmaisonette nach eigenen Wünschen und Bedürfnissen hinsichtlich Raumaufteilung und Innenausstattung zu gestalten.

Die Gartenmaisonette, in einer Zweifamilienvilla gelegen, besteht derzeit aus weitläufigen offenen Bereichen, die nach Bedarf aufgeteilt werden können. Sie erstreckt sich über eine Gesamtnutzfläche von ca. 430,81 m², aufgeteilt auf Gartengeschoss (ca. 175,12 m²), Obergeschoss (ca. 160,69 m²) und Untergeschoss (ca. 95,00 m²), zzgl. ca. 16,81 m² Wintergarten, Garten sowie ca. 19,04 m² Terrasse im Obergeschoss. Alle Geschosse sind mit einem Lift barrierefrei von der Garage erreichbar.

Viel Platz und viele Optionen:
Ein repräsentativer Wohnbereich mit ca. 100,00 m² Wohnsalon und weitläufigem SPA-Bereich, inklusive Indoorpool, Sauna und ca. 70,00 m² Fitness-/Relax-Raum, oder eine beeindruckende Gartenmaisonette mit bis zu 10 großzügigen Zimmern, einschließlich ca. 70,00 m² Wohnsalon, oder ein repräsentatives Wohngeschoss und ein großzügiges Bürogeschoss, alles ist je nach Bedarf möglich, da diese Immobilie den individuellen Käuferwünschen entsprechend, auf Kosten des Käufers, fertiggestellt werden kann.
(Um ein besseres Gefühl für die Räumlichkeiten zu vermitteln, wurde die Wohnung durch eine Homestaging-Firma eingerichtet).

Die gesamte Villa besteht aus drei Etagen (zwei Etagen für die Gartenmaisonette und eine Etage für die Dachgeschosswohnung) sowie einem Untergeschoss. Die gesamte Nutzfläche beträgt ca. 649,00 m².

Die zwei Villenetagen werden im IST/Besichtigungszustand inklusive aller notwendigen Maßnahmen für die Teilung der Villa in zwei Einheiten übergeben (siehe Plan Übergabezustand). Alle weiteren Fertigstellungs- und Umbauarbeiten innerhalb der Wohnung sind käuferseitig auf eigene Kosten durchzuführen.

Folgende Räumlichkeiten im Untergeschoss gehören ebenfalls zur Gartenmaisonette: ein Kellerabteil (ca. 19,05 m²) mit Tageslicht, eine Doppelgarage (ca. 37,60 m²) mit elektrischen Toren sowie ein Technikraum (ca. 38,33 m²).
Weitere Räume (Heizraum, Pellets-Lagerraum, Gang, Müllraum) sowie der Haupteingangsbereich mit Zugangsweg zum Stiegenhaus (der Zugangsweg sowie der Stiegenhaus-Eingang für beide Wohnungen werden verkäuferseitig hergestellt), der großzügige Garagenvorplatz und der kleine Vorgartenbereich sind gemeinsames Eigentum.

Eckdaten im Überblick:
• Wohnfläche ca. 335,81 m² zzgl. ca. 19,04 m² Terrasse, ca. 16,81 m² Wintergarten, ca. 95,00

m² im Untergeschoss und Garten
• Gesamte Nutzfläche inkl. Terrasse, Wintergarten und Untergeschoss-Anteil ca. 466,00 m2
• Eckgrundstück mit einer Gesamtgröße von 704,00 m²
• Trockenes und teilweise gut belichtetes Untergeschoss mit Fußbodenheizung
• Doppelgarage mit großzügigem Vorplatz und elektrischen Toren
• Lift (Barrierefreier Zugang)
• Photovoltaik-Anlage 2023 eingebaut
• Pelletsheizung 2023 eingebaut
• Batteriespeicher in Kombination mit PV-Anlage und Pelletsheizung – ausfallsichere Insellösung (Blackout-tauglich) 2023 eingebaut
• Elektroinstallationen bis zu den Geschossverteilern 2023 komplett erneuert (Elektrobefund vorhanden)
• Automatische Gartenbewässerung 2023 eingebaut
• Vollwärmeschutzfassade
• Fußbodenheizung im Untergeschoss
• Angaben lt. Energieausweis: HWB 66,1 Kwh/m²a, fGEE 1,03
• Baujahr ca. 1979 (2008 und 2023 renoviert)

Lage und Infrastruktur:
• Exklusive, grüne und ruhige Lage mit Panoramablick über Wien
• Nahe Schloss Wilhelminenberg, Steinhofgründen und Weinbergen
• Nur 15 Autominuten bis ins Stadt-Zentrum
• U3-Station und S-Bahn-Station in kurzer Zeit mit Bus erreichbar
• Zahlreiche Kindergärten und Schulen in der Umgebung
• Zahlreiche Geschäfte, Restaurants und Einkaufzentrum in ca. 5 Autominuten Entfernung

Kaufpreis Maisonette: € 1.595.000,--
Kaufpreis gesamte Villa: € 2.650.000,--
Die Kosten der Fertigstellung sind nicht im Kaufpreis inkludiert.
Die Einholung allfällig notwendiger behördlicher Genehmigungen sowie die Erstellung der Parifizierung und des Wohnungseigentumsvertrags sind im Kaufpreis inkludiert
Käuferprovision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Die Angaben beruhen auf Informationen des Auftraggebers oder Dritten und sind ohne Gewähr. Auf die Doppelmaklertätigkeit und auf das Bestehen eines wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer wird hingewiesen.