



Zeitloses und modernes Wohnen am Königslberg

Objektnr. 2104/1092, Wien 13., Hietzing

Schlafzimmer: 4 

Garagen: 1 

Bäder: 3 

Status: **Verfügbar**

Fläche: **241,35 m²**

Objektnr.: **2104/1092**

Kaufpreis: **2.290.000 EUR**

Zeitloses und modernes Wohnen am Königslberg

Die im Jahre 2000 erbaute Villa steht in einem traditionellen Villenviertel von Wien, am Königslberg, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Schlosspark Schönbrunn. Auf dem 800 m² großem Grundstück wird eine Villa mit ca. 283 m² Wohnfläche auf vier Ebenen und mit ca. 83 m² Terrassenfläche, angeboten. Beim Betreten des Grundstücks besticht der Vorgarten samt idyllischem Biotop.

Im Untergeschoß der Villa befinden sich eine kleine Einliegerwohnung mit kleinem Bad, WC und Küche, die auch als Hobbyraum genutzt werden kann; des Weiteren gibt es eine Garage, einen Keller und einen Technikraum. Das Herzstück des Erdgeschoßes ist das großzügige Wohnzimmer, mit einem wunderschönen Kachelofen, der eine heimelige und romantische Atmosphäre schafft. Zwei verglaste Türen führen auf die Gartenterrasse, die das Haus U-förmig umgibt. Die geschoßhohen, französischen Fenstertüren ermöglichen die Vergrößerung des Wohnzimmers, über die Terrasse gelangt man dann in den Garten. Ein Pool mit Schiebehalle und ein Saunabereich in perfekter Südlage laden zum Rundumwohl fühlen ein. Das erste Obergeschoss ist der private Bereich der Villa, mit 4 getrennt begehbaren Zimmern. Das größte Zimmer verfügt über ein en Suite Badezimmer, zudem gibt es noch ein kleines, separates Badezimmer. Im Dachgeschoß befinden sich eine Galerie, ein Wintergarten und eine Dachterrasse, welche genügend Platz zur Entspannung bieten.

Optional kann ein unmittelbar angrenzendes Grundstück erworben werden wodurch sich die Grundstücksfläche auf 1750 m² vergrößern würde. Am angrenzenden Grundstück könnte ein Neubau (Mitgestaltungsmöglichkeit des Käufers da noch in Planung) errichtet werden. Der Kaufpreis für die Liegenschaft inklusive angrenzendem Grundstück beträgt EUR 2.980.000,--.

Raumaufteilung:

- 2 Vorräume
- 5 Zimmer
- 2 Küchen
- 3 Badezimmer
- Esszimmer
- Wohnzimmer
- Galerie
- Wintergarten
- Keller
- Garage

Ausstattung:

- Garage
- Außenpool mit aufschiebbarer Halle/Überdachung
- Saunabereich
- Gartenterrasse mit Antik-Marmor belegt
- 2 motorgetriebene Markisen
- offener Kamin
- hochwertiger Marmorboden im Haus
- 2 Badezimmer mit Mosaikfliesen und exquisiter Sanitär-Ausstattung

Technische Ausstattung:

- ÖKO- Gaskessel
- Fußbodenheizung im ganzen Haus
- Gebäudeautomatisation mit EIB ? Installationsbus
- kontrollierte Wohnraumlüftung
- Solaranlage für Warmwasser, Heizung und Pool- Erwärmung
- Zentralheizung

Angaben gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz:

- Heizwärmebedarf in kWh/m²a (HWB): 69
- Klasse Heizwärmebedarf (Werte von A++ bis G): C

Verkehrsanbindung:

- Buslinien: 58A, 8A, 56A, 56B
- Straßenbahnlinie 60

Zur Westautobahn A1 sind es mit dem Auto rund 10-15 Minuten, zum Flughafen ca. 30 Minuten.

Infrastruktur:

Parkanlagen und der Schönbrunner Tiergarten bieten Naherholung und Abwechslung. Der Hietzinger Hauptplatz mit seinen zahlreichen Geschäften und Restaurant ist in nur wenigen Minuten erreichbar und lädt zum Shoppen und Verweilen ein. Angesehene Schulen wie die Dominikanerinnen oder St. Ursula liegen in der Nähe.

Für einen Besichtigungstermin oder Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Wir möchten darauf hinweisen, dass zwischen Wiener Privatbank Immobilienmakler GmbH und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Die Wiener Privatbank Immobilienmakler GmbH ist als Doppelmakler tätig.

Factsheet

Energieausweis	liegt vor
HWB	69
HWB-Klasse	C
Zimmeranzahl	8
Heizung	Gas
Provision	3.0% plus 20.0% USt.



Peter Petrik

Immobilienmakler



Tel: +43 676 / 845 343 921



E-Mail: peter.petrik@wpb-makler.com