

▲ 1140 Wien, Kinkplatz 6

Exklusive Villa in Ruhelage – Baujahr 2016 – 465 m² Wohnnutzfläche – Beziehbar ab November 2022



▲ HARD FACTS

Wohnfläche ca.:	465,00m ²
Grundstücksfläche ca.:	1.007,00m ²
Verbaute Fläche ca.:	186,00m ²
Garagenplätze ca.:	4
Terrassenfläche ca.:	132,13m ²
Gartenfläche ca.:	633,00m ²
Zimmer:	8
Baujahr:	2016
Stockwerke:	2
Heizung:	Fußbodenheizung
Aufzug:	Personenlift
Boden:	Fliesen, Parkett
Energieausweis	
HWB (kWh/m ² /Jahr):	29,99
HWB Energieklasse:	B

Kaufpreis:	EUR 3.950.000,-
Kaufnebenkosten	
Grunderwerbssteuer:	3,5%
Eintragungsgebühr:	1,1%
Treuhandchaft:	0,5%



▲ OBJEKTDESCHEIBUNG

Das Einfamilienhaus wurde 2016 durch die Firma Venture Property Holding GmbH - fertiggestellt. Die hochwertige Innen- und Außenausstattung des unterkellerten Massivholzhauses erfüllt alle Anforderungen an modernes und luxuriöses Wohnen.

Der Personenaufzug mit Glastüren und Glasschacht, der alle Etagen erschließt, sowie das BUS-Steuerungssystem, das den Bewohnern die Steuerung von Heizung, Beleuchtung, Gartenbewässerung, integriertem Soundsystem, Raffstores, Zugang zum Haus, Steuerung der Sauna via Smartphone ermöglicht, sowie die exklusive Einbaumöbeln eines renommierten Waldviertler Tischlers mit LED-Beleuchtung im Innen- und Außenbereich und zwei voll ausgestattete Tischlerküchen mit Miele-Küchengeräten sind nur einige der Highlights, die Sie als Bewohner der Villa erwarten.

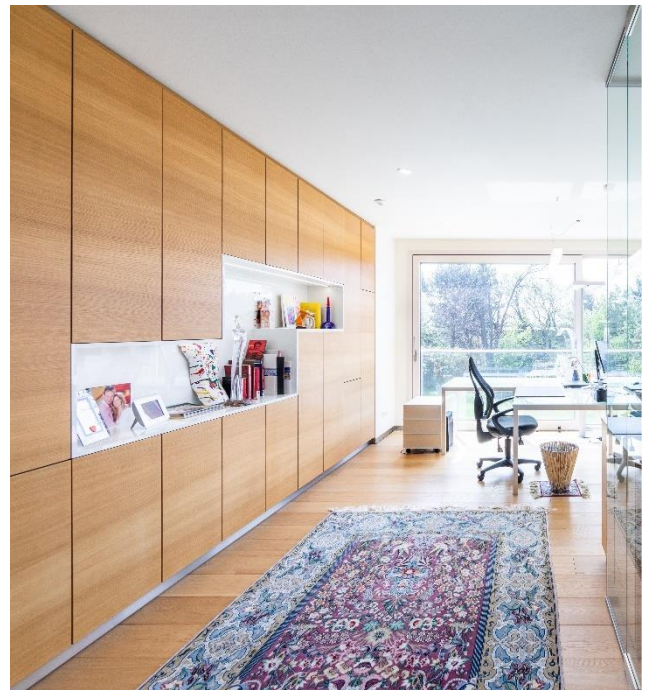
Im gesamten Haus ist eine Fußbodenheizung installiert. Im Wohnzimmer befindet sich ein Kaminofen, der in der kalten Jahreszeit zum Verweilen einlädt. Der Bodenbelag besteht aus gebürstetem Eichenparkett, in dem Vorzimmer und in den Nassräumen wurden hochwertige Fliesen (60x60) verlegt.

Durch die effiziente Wärmedämmung und die technische Wärmeversorgung durch eine Luftwärmepumpe sowie der Stromerzeugung durch eine dachintegrierte Photovoltaikanlage liegen die Energiekosten pro Jahr bei rund 2.400 Euro (Stand 2021).



▲ HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- Personenaufzug mit Haltestellen auf jeder Etage - das gesamte Anwesen ist behindertengerecht
- Zwei hochwertige, voll ausgestattete Küchen mit Miele-Küchengeräten - Induktionsherd im Erdgeschoss
- Hochwertige Deckenleuchten und Einbaulampen
- Sauna: Infrarot, Dampf, Finish
- Fingerprint für das Gartentor und die Eingangstür
- Video-Gegensprechanlage
- Alarmanlage über Bewegungsmelder - GSM, Rauchmelder
- Kontrollierte Wohnraumlüftungsanlage mit Kreuzwärmetauscher
- Serverschrank im Hauswirtschaftsraum
- WIFI im gesamten Haus programmiert
- Bodensteckdosen im Besprechungsraum, Fitnessbereich, Büro
- Loxone-Steuerung: BUS-System - Steuerung von Licht, Raffstores, Heizungsraum, Zugang zur Villa, Bewässerung im Garten sowie der Sauna ist möglich.
- Soundanlage: Sonos & Bose Boxen sind im ganzen Haus.



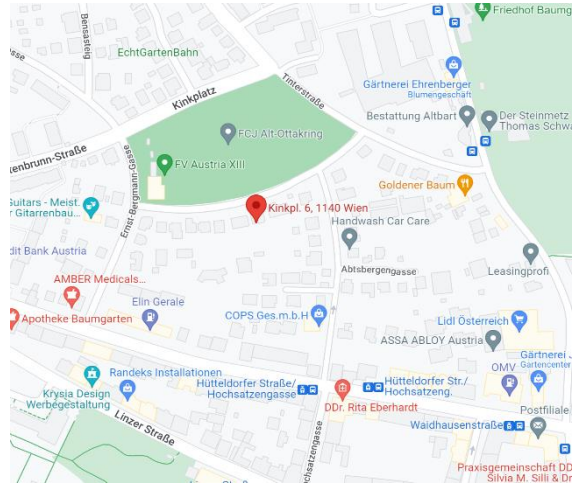
- Massivholzhaus - mit Keller
- separate Müllabfuhr auf dem Grundstück
- Hochbeet mit Bewässerung
- Zwei Garagentore, Gartentore elektronisch
- Gartenroboter - mit eingebauten Schleifen
- Glasgeländer auf allen Balkonen und Terrassen
- Holz-Alu-Fenster mit 3-facher Verglasung
- Türen: Türblätter sowie die hochgezogenen Zargen sind flächenbündig eingebaut - alle Türen sind mit Magnetfallschlössern ausgestattet
- TV-Gerät um 360 Grad drehbar im Wohnzimmer
- Gesamt: 6 TV-Geräte, Satellitenanlage, Wetterstation
- CAT 6 Verkabelung im gesamten Haus
- Sechs Hebe-Schiebe-Glastüren zu den Terrassen oder Balkonen
- Gebürsteter Eichenparkettboden
- Hubparker für die PKW's
- Gesperrte Schließanlage
- 4 Badezimmer
- 6 Toiletten
- Terrassenbelag im Erdgeschoss: Feinsteinzeug
- Beleuchtung der Fassade
- Regenwasserzisterne mit Pumpe
- Auf allen Terrassen und Balkonen: Kemper-Ventil, Außenbeleuchtung, Steckdosen
- Gartenhäuschen

MIKROLAGE

< 1000m

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und grünen Wohngegend in der Nähe des Erholungsgebietes Steinhof und des Wienerwaldes. In unmittelbarer Nähe bieten der Dehnepark und das Hütteldorfer Hallenbad weitere Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Trotz der Lage am Stadtrand ist die Innenstadt mit öffentlichen Verkehrsmitteln direkt erreichbar. Ein weiterer Pluspunkt ist das Hanuschkrankenhaus und das Klinikum Ottakring, die die beste medizinische Versorgung in der Region garantieren.

Öffentliche Verkehrsmittel: Straßenbahnlinie 49



Straßenbahn < 150 m; Supermarkt < 60 m; Apotheke < 300 m; Park < 300 m; Cafehaus < 60m; Tankstelle OMV < 480m; Post < 100m; Blumenhandel < 60m; Friseur < 80m; Tennisplatz < 150m; Minigolf < 200m;

MAKROLAGE

> 1000m

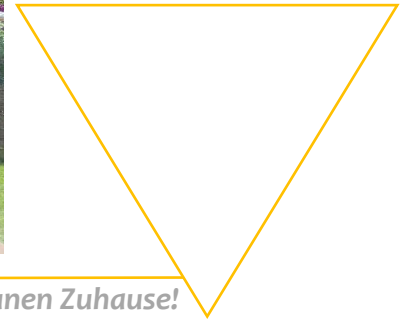
Penzing (1140 Wien) liegt im Westen Wiens und ist mit einer Fläche von 33,96 km² der viertgrößte Wiener Gemeindebezirk. Der Bezirk ist im Süden zum 13. Bezirk Hietzing durch den Wienfluss begrenzt, im Nordwesten, wo der Bezirk über große Anteile am Wienerwald verfügt, stößt er an das Bundesland Niederösterreich.

Penzing ist der Bezirk mit dem zweitgrößten Grünflächenanteil Wiens. Wälder nehmen allein 47,4 % der Bezirksfläche ein. Der höchste Punkt des Bezirksgebietes liegt im Bereich des Schutzelbergs (508 Meter), der tiefste an der Straßenkreuzung Winkelmannstraße / Linke Wienzeile (rund 189 Meter)



14, Kinkplatz 6

Erster Wiener Gemeindebezirk < 6.000 m; Universität < 3.000 m; Autobahnanschluss < 5.000m; Volksschule < 300m; Kindergarten < 150 m; Volksschule < 300m;

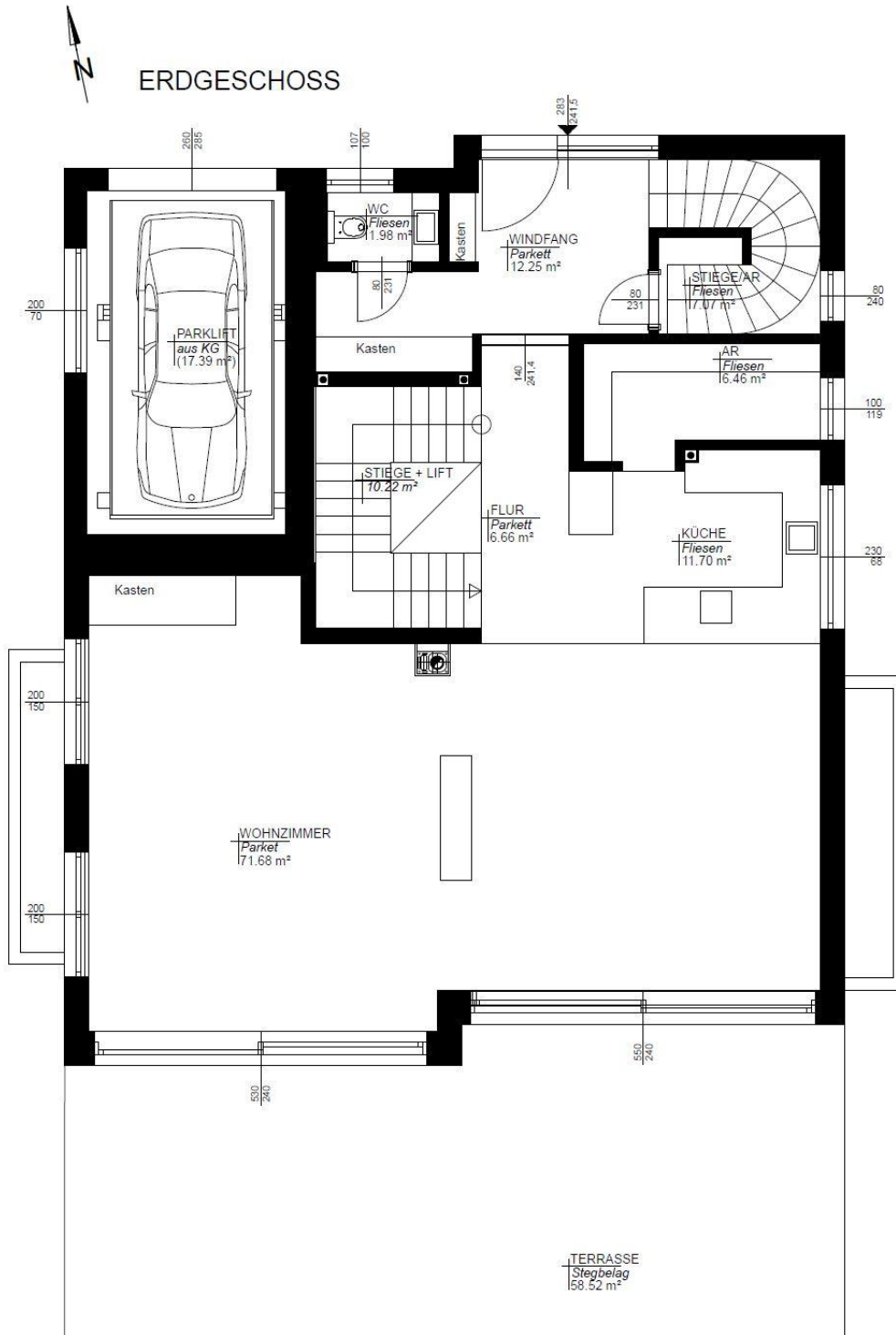


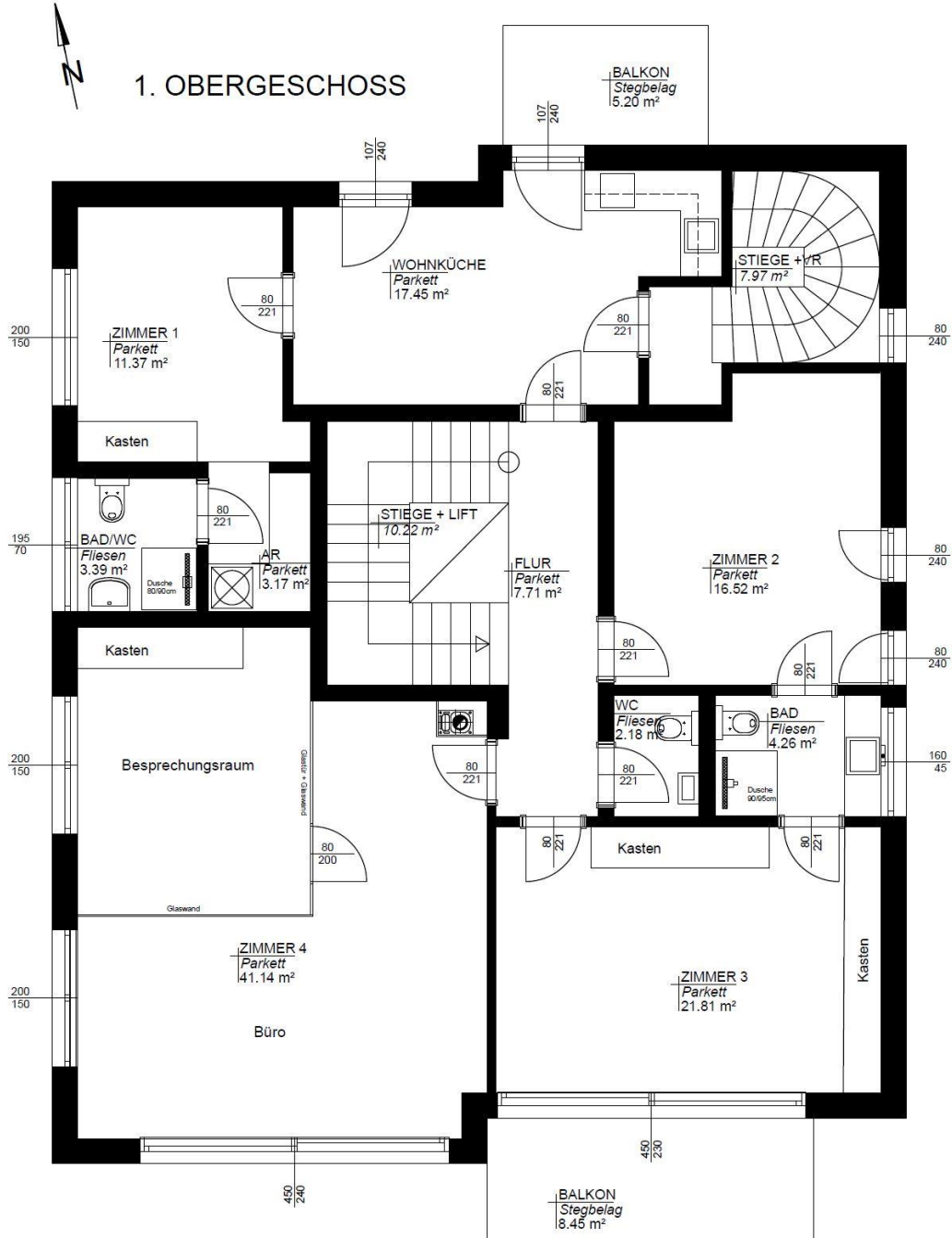
Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Das lichtdurchflutete moderne Juwel ist auf 4 Ebenen mit Personenaufzug erschlossen.

- **Eingangsebene:** Großzügiger Vorraum, Abstellraum, Gäste-WC, separater Stiegenaufgang zur Einliegerwohnung, Wohn-Essbereich (ca. 81 m² WNF) mit direktem Zugang zur ca. 58 m² großen Terrasse und dem angrenzenden südseitigen Garten.
- **1. Obergeschoss:** Eingang vom Stiegenhaus in die Einliegerwohnung, separates WC, zwei Schlafzimmer, Badzimmer mit Dusche und WC, Büro für zwei Arbeitsplätze mit Besprechungsraum und ein Balkon mit 8,45 m² der beim südseitigen Schlafzimmer angrenzt.
 - **Einliegerwohnung** (ca. 35,38m²) Wohnküche, ein Schlafzimmer, Bad mit WC, Abstellraum und straßenseitigen Balkon mit ca. 5,20m².
- **2. Obergeschoss:** Fitnessraum, Sauna, Ruheraum, Dusche und WC, ein Schlafzimmer, Bad und WC, Terrasse – gartenseitig ausgerichtet mit ca. 60,48m².
- **Kellergeschoss:** Vorraum, Waschküche, Technikraum, Garage mit ca. 70m² - Platz für ca. vier PKW's.

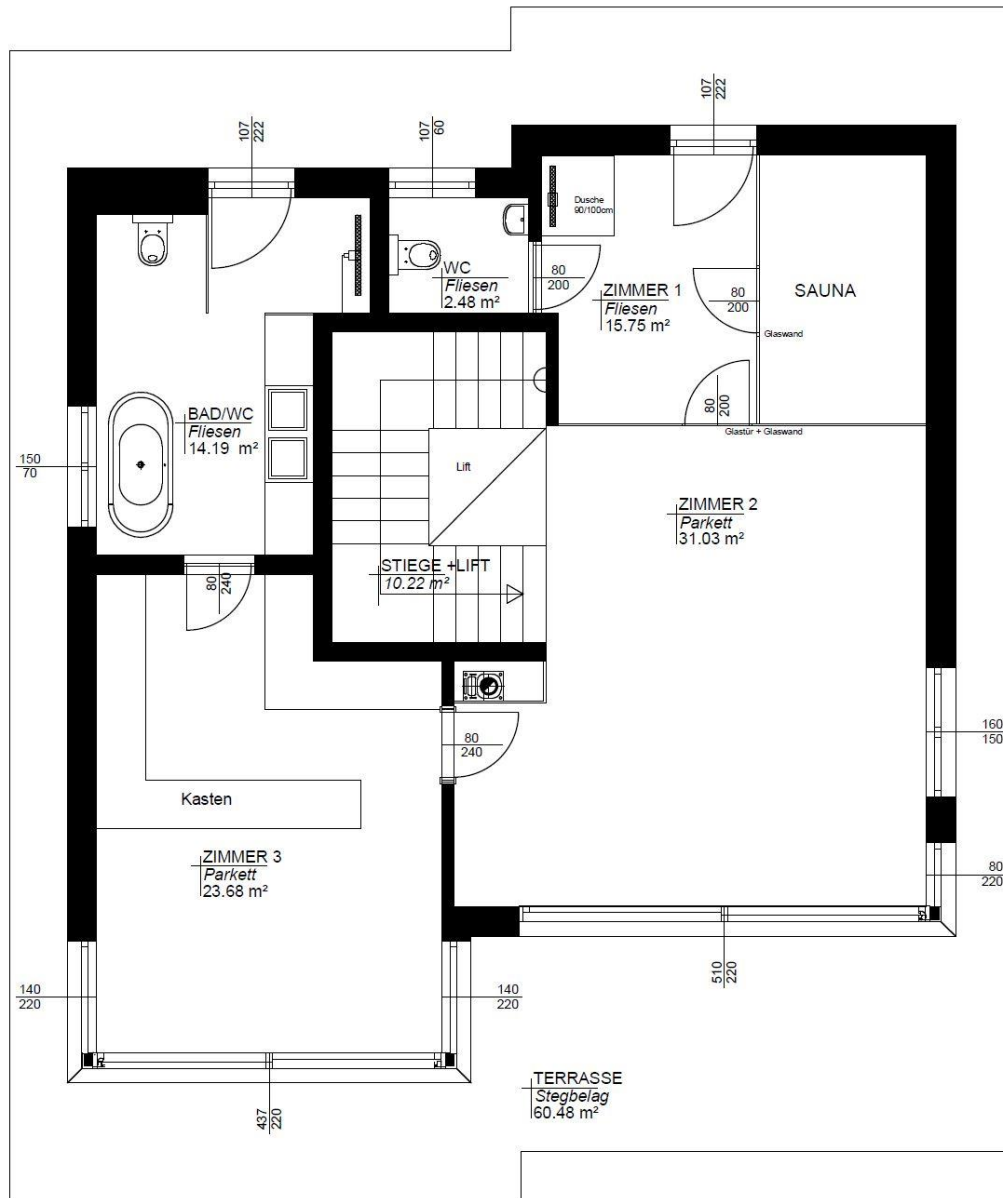






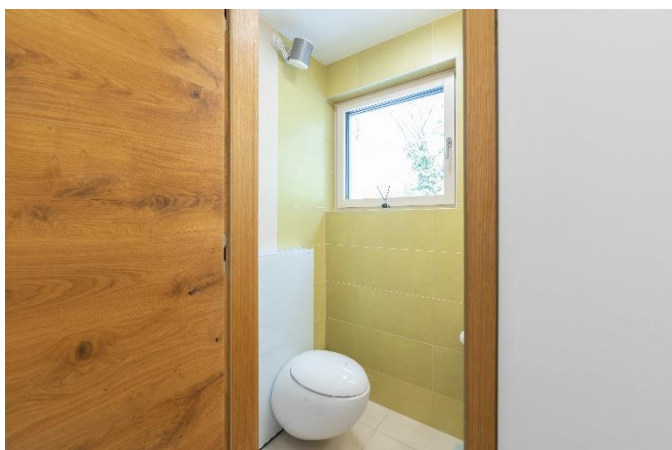


2. OBERGESCHOSS

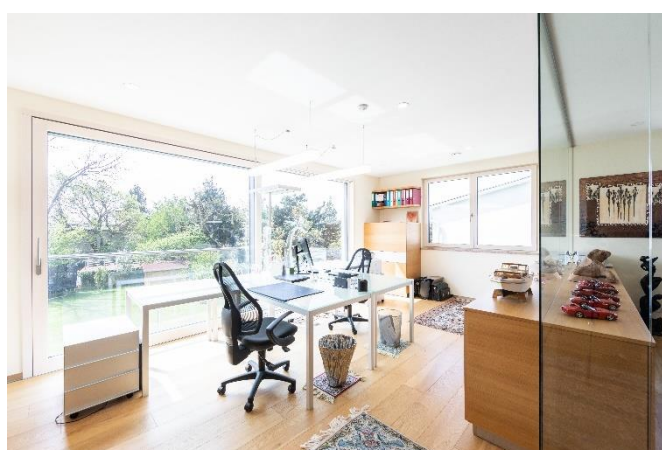


▲ **FOTOS**

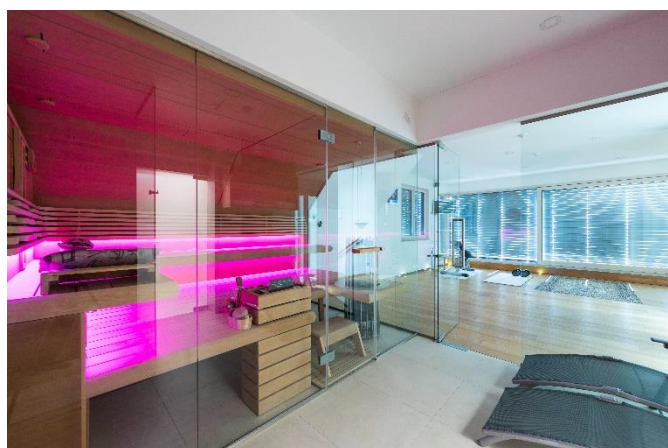
Erdgeschoss



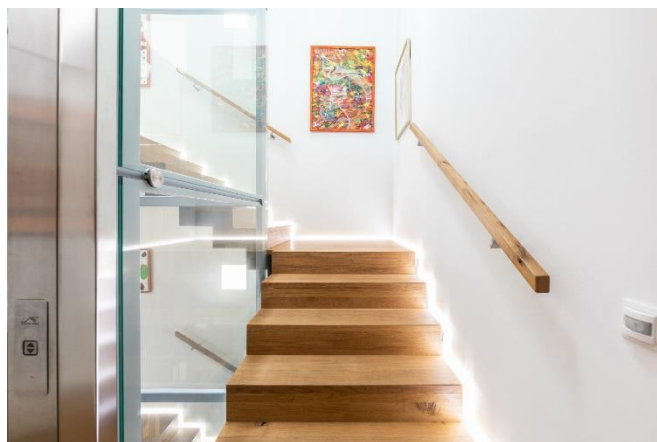
1. Obergeschoss



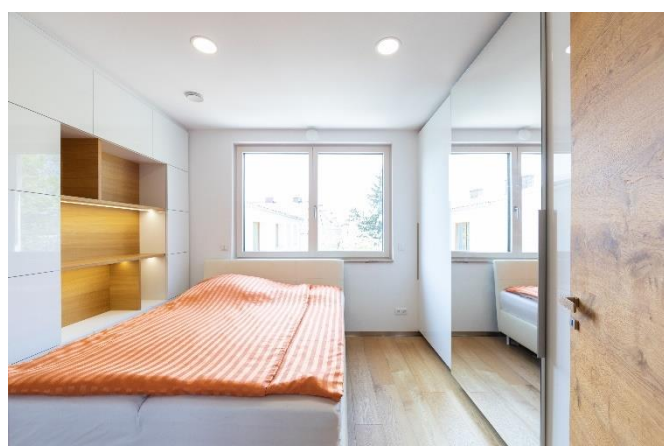
2. Obergeschoss



Kellergeschoss



Einliegerwohnung im 1. Obergeschoss



Außenansicht





Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01208 Oberbaumgarten EINLAGEZAHL 412
BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

Letzte TZ 2001/2019

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
109/7	GST-Fläche	872	
	Bauf.(10)	106	
	Gärten(10)	766	Kinkplatz 6
109/24	GST-Fläche *	135	
	Bauf.(10)	80	
	Gärten(10)	55	
GESAMTFLÄCHE		1007	

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 1400/1961 Bauplatz (auf) Gst 109/7
- 2 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

VPH Liegenschaftsentwicklung GmbH (FN 310523b)

ADR: Markgraf Rüdiger Straße 25/26, Wien 1150

b 5964/2013 Kaufvertrag 2013-11-21, Kaufvertrag 2013-10-18 Eigentumsrecht

c 2041/2016 Adressenänderung

***** C *****

- 8 a 829/2014 Pfandurkunde 2014-02-07
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 120.000,--
für Volksbank Wien-Baden AG (FN 211524s)
b 4586/2014 Kautionsband
- 9 a 4586/2014 Pfandurkunde 2014-08-25
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 600.000,--
für Volksbank Wien-Baden AG (FN 211524s)
b 4586/2014 Kautionsband
- 10 a 2001/2019 Pfandurkunde 2019-04-08
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.500.000,--
für VOLKSBANK WIEN AG (FN 211524s)
b 2001/2019 Kautionsband

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
