

## **Bachelor's Premium Residence**



**Objektnummer: 5372/173**

**Eine Immobilie von CRUZ Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	358,48 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	5
<b>WC:</b>	6
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	271,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	4.200.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

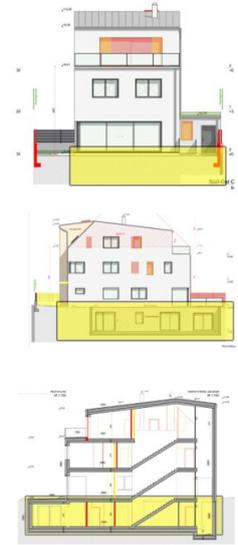
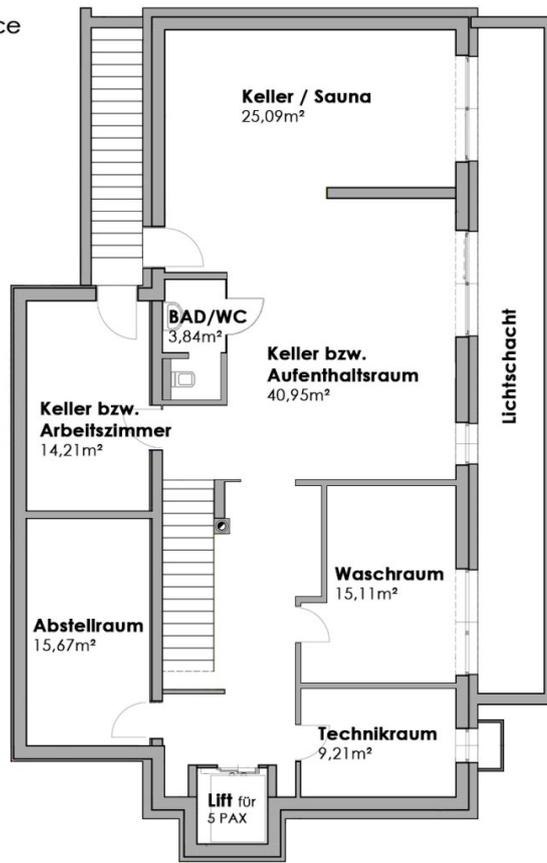
## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Cruz**

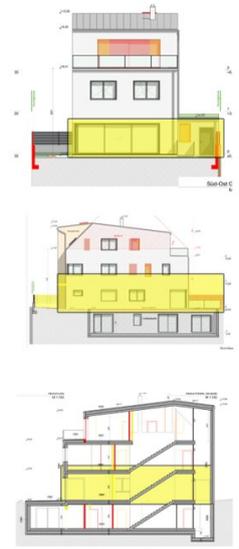
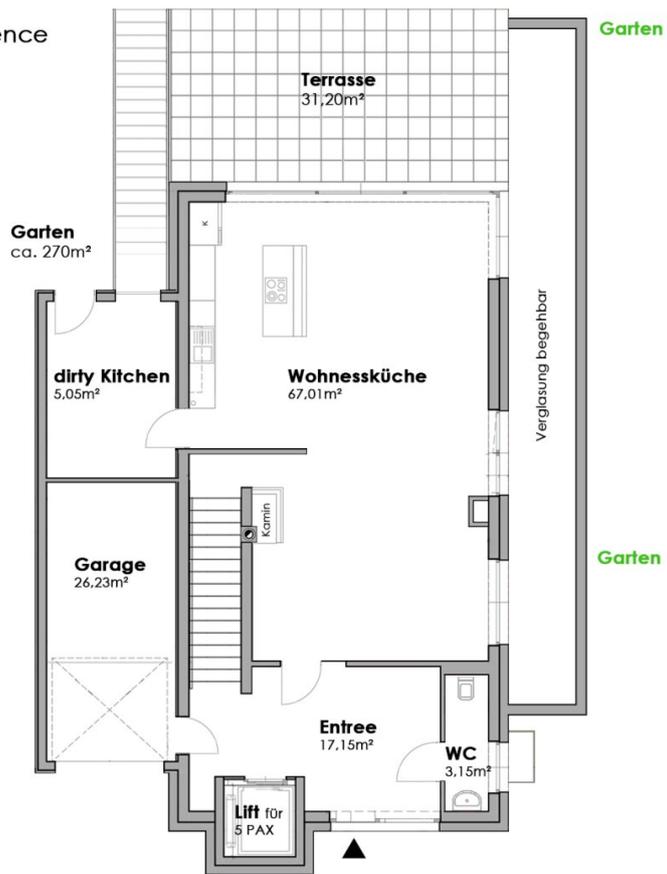
CRUZ Immobilien GmbH  
Reisnerstraße 14 / 4



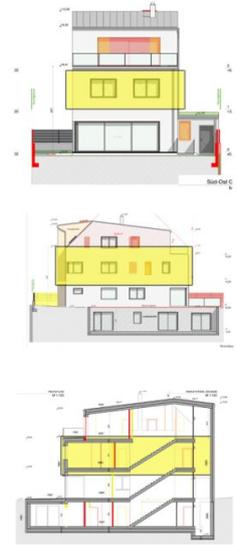
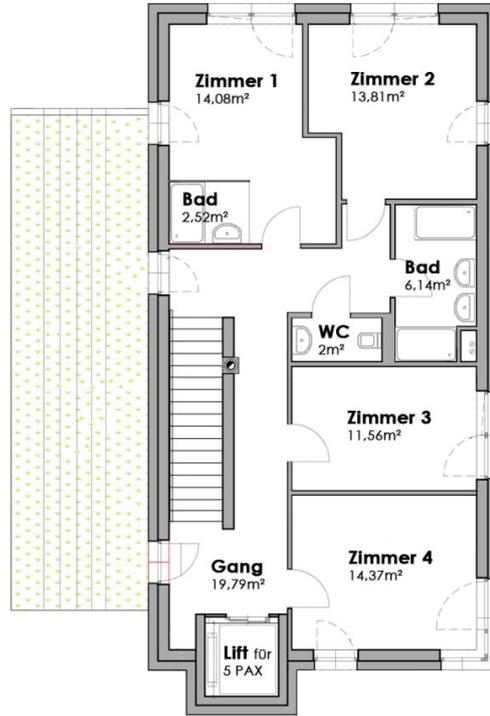


Kellergeschoss

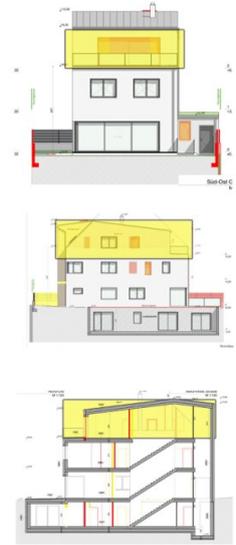




Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

# Objektbeschreibung

**\* \* \* exklusiv auf [www.cruz-immobilien.at](http://www.cruz-immobilien.at) \* \* \***

**Kurzvorstellung auf Youtube:** <https://www.youtube.com/watch?v=AJ6Ct4jTdRc>

Extravagante Ausstattungsmaterialien, eine durchdachte Raumplanung sowie ein nachhaltiges Energiewirtschaftssystem sind exakt jene Komponenten, die für ein nachhaltiges Investment sprechen. Zum Verkauf gelangt dieses prachtvolle Jungesellenhaus oder auch Jungfamilienhaus in grüner ruhiger Lage, unweit vom Kaufpark Alterlaa (2,1km bzw. 6 Autominuten), angrenzend am Wiener Gemeindebezirk Meidling (2,4km bzw. 6 Autominuten) sowie nahe der A23 Südosttangente (1,8km bzw. 7 Autominuten):

## **Vorzimmer / Entree:**

Schon beim Betreten des Entrees fällt auf, dass kein Stein einfach auf den nächsten gelegt wurde. Ihre moderne, urige Farbkombination zwischen dem handgeschlagenen Steinboden und den warmen Einbaumöbeln aus Eiche, verleihen einem sofort ein angenehmes & modernes Wohlfühlklima. Der 5 Personenlift (Fa. Ascendor, Traglast max. 385kg) erstreckt sich über das Kellergeschoss bis ins 1. Dachgeschoss hinauf und stellt so einen Barrierefreien Zugang zu allen Etagen sicher. Die stupfeinschlagende smarte Eingangstüre (Fa. Josko, Türblatthöhe ca. 240cm) wurde zusätzlich mit getöntem Glas erweitert. Für Ihren Komfort können ungebetene Gäste natürlich über eines der 6 Überwachungskameras verifiziert werden. Das Gäste WC im Entree wurde analog wie alle anderen Nassräume mit dem selben handgeschlagenen Steinboden ausgeführt. Ebenfalls wurden sämtliche Waschbecken aus dem selben Stein geschlagen. Die edlen Armaturen stammen vom Hause Dornbracht und runden das Konzept ab. Ebenfalls verfügen alle 6 Toiletten im Haus über eine integrierte Bidetfunktion. Sämtliche (smarte) multifunktionsschalter stammen vom Hersteller "Jung" und ermöglichen eine individuelle Steuerung diverser Einheiten im Haus, ganz einfach über Ihre Handyapp.

## **Wohn-, Koch & Essbereich:**

Geräumig, offen und ein traumhafter Blick auf die verglaste südostseitige Terrasse versüßen Ihren Feierabend! Im Wohnbereich wurde ein traditioneller Holzkamin errichtet, der für knisternde romantische Abende sorgen wird. Das gesamte Haus verfügt über eine zentrale Heimkinoanlage, welche von 7 Verstärkern aus dem Kellergeschoss mit Leistung versorgt wird. Als Zentrum "des Geschehens" punktet der hochwertige Koch- & Essbereich. Hier gilt, nicht bloß hochwertig, sondern ausschließlich das Beste vom Besten: In selbiger

Eichenausführung überzeugt die Küche mit besten Geräten der Firma Gaggenau: Kaffeemaschine, Dampfgarer, Mikrowelle, 2x Warmhalter sowie ein Ofen vom selbigen Hersteller lassen Hobbykochherzen höher schlagen. Für all diejenigen, die öfters Besuch erwarten: es befindet sich hinter der Küche eine zweite "Dirty Kitchen" für den täglichen Gebrauch samt Grillplatte, einem großen Backofen, ein zweiter Geschirrspüler sowie einem weiteren Kühlschrank. Die südostseitige Glasfront aus der Hauptküche - standesgemäß in französischer Ausführung mit einem traumhaften Blick auf Ihren persönlichen Infinitypool.

### **1. Obergeschoss:**

Hier befinden sich 4 Schlafzimmer (zw. 11,5m<sup>2</sup> bis ca. 14m<sup>2</sup>) wovon eines mit einem integrierten Bad/WC ausgestattet wurde.

### **1. Dachgeschoss:**

Sozusagen die Höhle der Löwen oder das königliche Schlafgemach des Eigentümers! Ein traumhafter Ausblick auf eine (ca. 17m<sup>2</sup>) große Terrasse oder auf seinen eigenen Infinitypool! Jedoch führt kein Blick an der, ebenfalls aus steingeschlagenen Badewanne, vorbei. Zur rechten eine offene bodenebene Dusche mit Doppelwaschbecken sowie ein separates WC sorgen für absolutes Urlaubsfeeling in edelster Ausführung. Ebenfalls befindet sich ein zweites Schlafzimmer samt integrierten Bad/WC. Zuletzt, smart gelöst, eine offene Bibliothek ausgeführt mit einer Honigsteinwand für einen entspannten Abklang aus dem stressigen Berufsalltag. Auf der Terrasse im 1. OG befinden sich die Elektrogeräte wie die Luftwärmepumpe, Klima sowie Wetterstation.

### **Kellergeschoss:**

Hierbei handelt es sich nicht um einen gewöhnlichen Wohnkeller, denn diese Ebene überzeugt vor allem durch sehr viel Tageslicht. Im Erdgeschoss wurde klugerweise ein verglastes Lichtschach in das Kellergeschoss errichtet. Dadurch scheint die Sonne bis runter an die großen französischen Glasflächen im Kellergeschoss. Selbstverständlich darf die Erholung nicht zu kurz kommen, im Kellergeschoss befindet sich eine geräumige ca. 10 Personensauna, ein eigener Fitnessbereich, Whirlpool sowie Fitnessgeräte. Praktisches Detail: vom 1. DG bis ins KG wurde ein Wäscheschacht verbaut. Der Waschraum wurde mit 2 Miele Industriemaschinen ausgestattet (Waschmaschine und Trockner). Ebenfalls befindet sich der Technikraum sowie ein weiterer großer Abstellraum im Kellergeschoss. Praktisch untergebracht: Unter dem Stiegenhaus befindet sich eine gemütliche Weinecke sowie ein Humidor für ihre persönliche Zigarrensammlung.

## **Garten:**

Als absolutes Highlight dieser Liegenschaft überzeugt ein 16.000 L beheizter Infinitypool. Umrundet von ebenfalls handgeschlagenen Granitsteinen mit integriertem Wasserfall, einer großzügigen Gaskochstation auf der Terrasse, 2 hochwertige Außenlautsprecher und eine angenehme diskrete Begrünung lassen Outdoorliebhaber ungeduldig auf den Frühling zuwarten.

## **weitere Highlights:**

- Böden und Waschbecken aus handgeschlagenen Natursteinen
- hohe Einbaumöbel aus Eiche
- Kameraüberwachungssystem und umfassende Smart-Home Infrastruktur
- ca. 34 hochwertige Unterputzlautsprecher und 2 externe Außenlautsprecher
- Ascendor 5 Personenlift mit max. 385kg Traglast
- JUNG Schaltersystem
- Gaggenau Küchengeräte mit Bergamo Küchensystem
- Dornbracht Sanitärausstattung
- 3-fach schallisolierte JOSKO Verglasung
- stumpfeinschlagende 220cm bis 240cm hohe JOSKO Türblätter
- Luftwärmepumpe

- integriertes Raumlüftungssystem
- 14 kW/h Photovoltaikanlage inklusive 25 kW Speicher
- 2 BMW e-Ladestationen
- uvm.

### **Energiekennzahlen:**

HWB: 39 kWh/m<sup>2</sup>a; Klasse B

fGEE: 0.67; Klasse A+

**Wir bitten um Verständnis, dass wir aus diskretionsgründen Grundrisspläne, etwaige Unterlagen sowie das Exposé zur Liegenschaft erst nach Erhalt Ihrer vollständigen Anfrage übermitteln dürfen. Es finden vereinzelt noch kleinere Bauarbeiten statt. Daher können sich m<sup>2</sup>-Angaben minimal verschieben.**

**Maklerprovision:** 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt

Weitere Informationen erhalten Sie vom zuständigen Makler, Herr Patrick Cruz, telefonisch unter +43 660 / 214 66 84 oder per E-Mail an [patrick@cruz-immobilien.at](mailto:patrick@cruz-immobilien.at).

Wir erlauben uns, Ihnen o.a. Objekt freibleibend und unverbindlich anzubieten. Alle Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Abgeber und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Alle Flächen- und sonstigen Maßangaben sind ca. Angaben und ohne Gewähr. Wir weisen Sie darauf hin, dass wir kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig sind. Für den Fall, dass ein Vertragsabschluss über das von uns angebotene Objekt oder ein zweckgleichwertiges Rechtsgeschäft (z.B. Kauf statt Miete) zustande kommt, gilt eine Vermittlungsprovision gemäß

Immobilienmaklerverordnung in der jeweiligen Höhe zzgl. gesetzlicher USt als vereinbart.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap