Moderne Hightech-Villa, Nähe Alte Donau

Objektnummer: 3905

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2021
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	149,21 m²
Nutzfläche:	202,80 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	1.590.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Aleksandar Mihajlovic

IM Lifestyle Properties GmbH
Stock-im-Eisen-Platz 3/26
1010 Wien

T +43 1 512 14 84

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

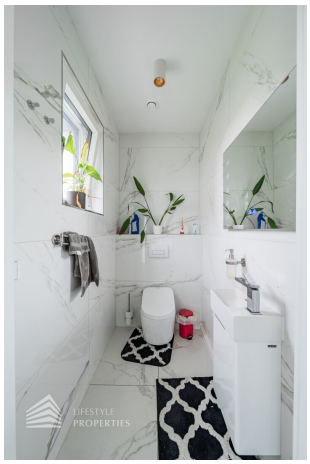
LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

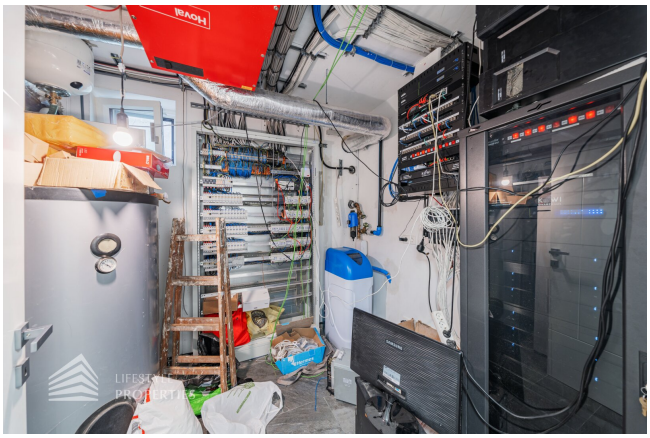
LIFESTYLE
PROPERTIES

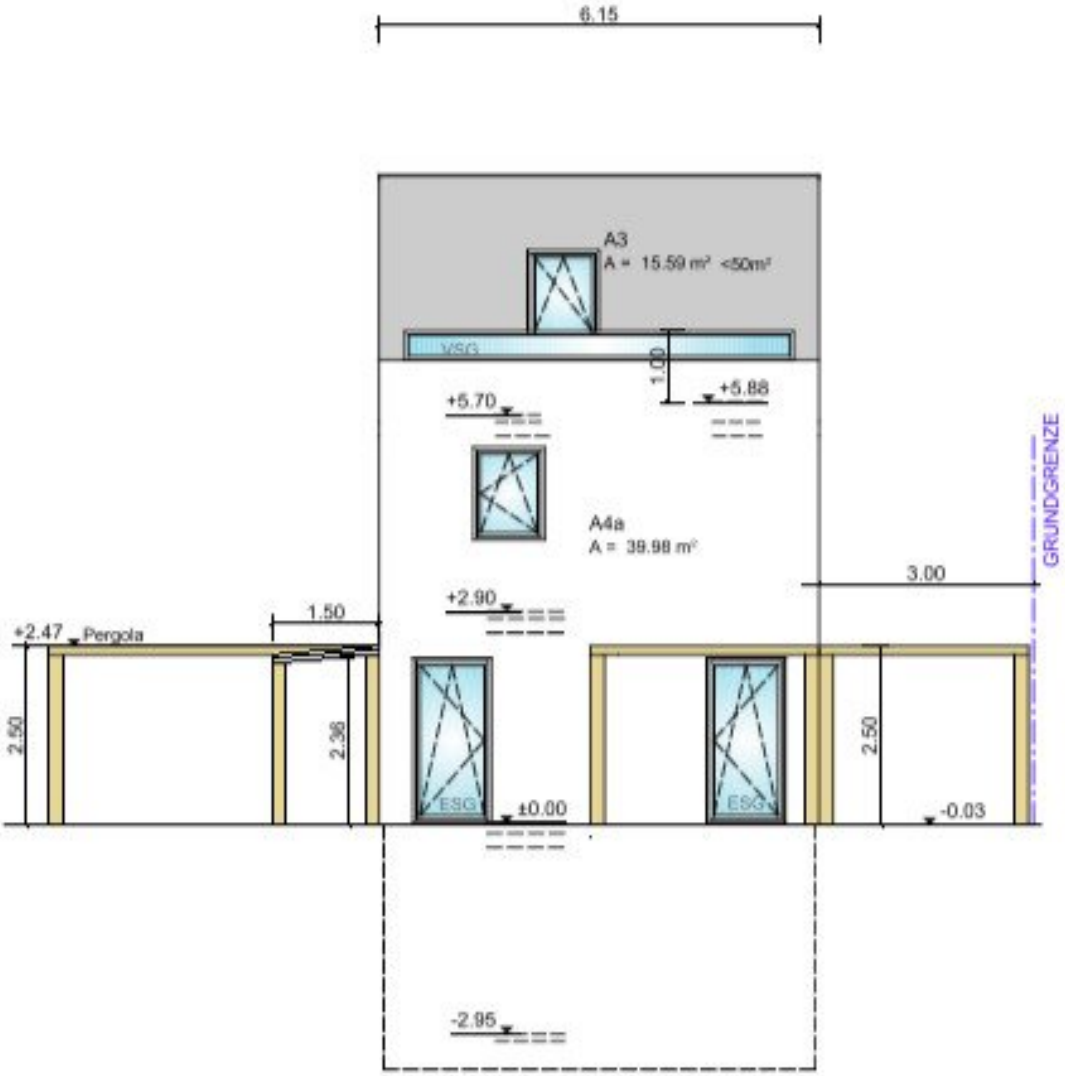

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

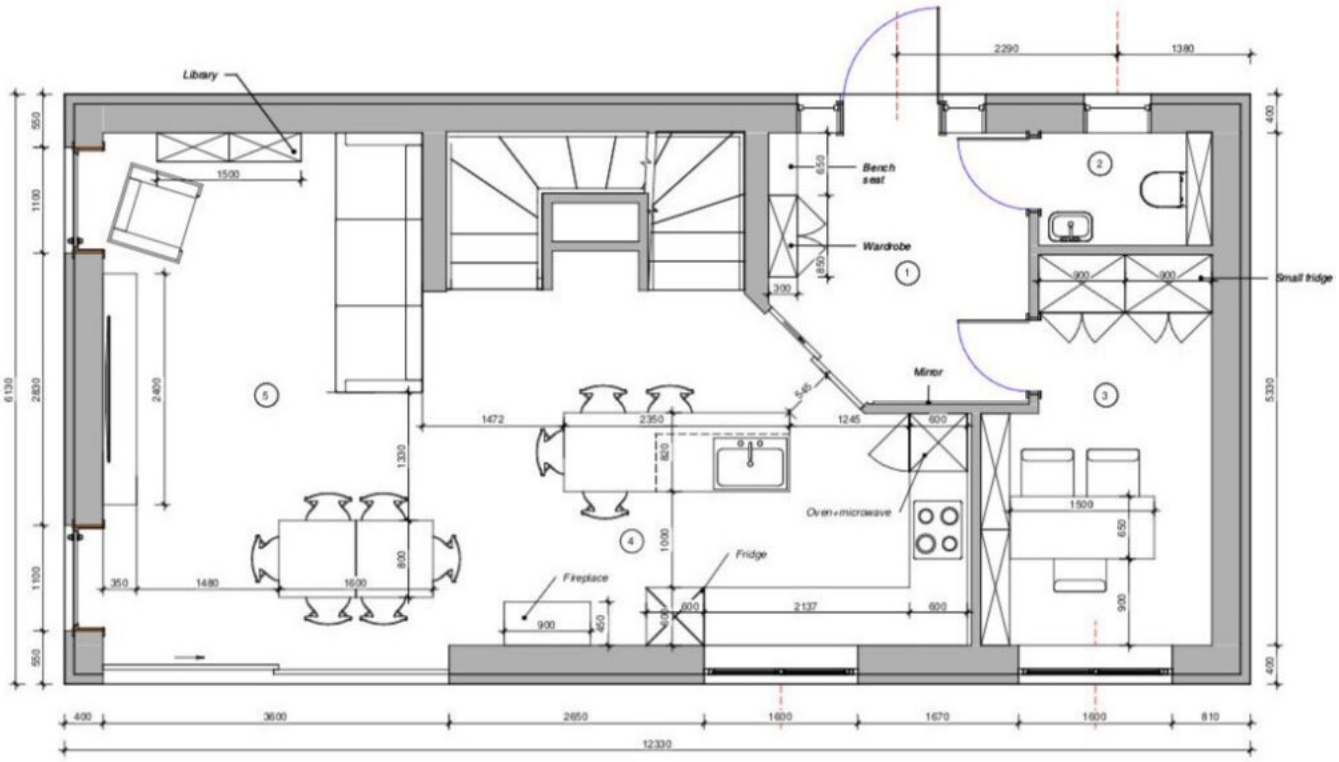

LIFESTYLE
PROPERTIES



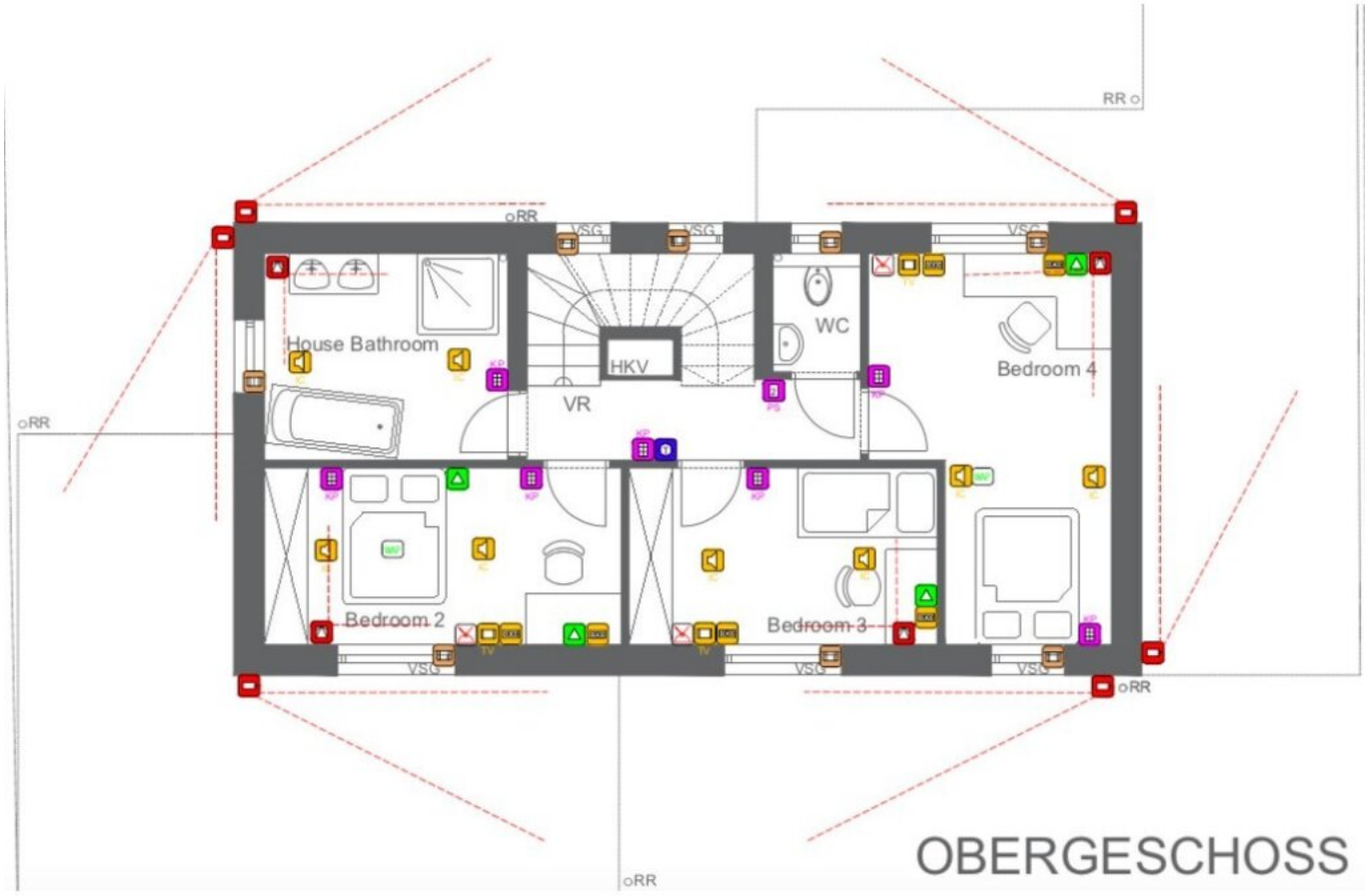
WEST - ANSICHT

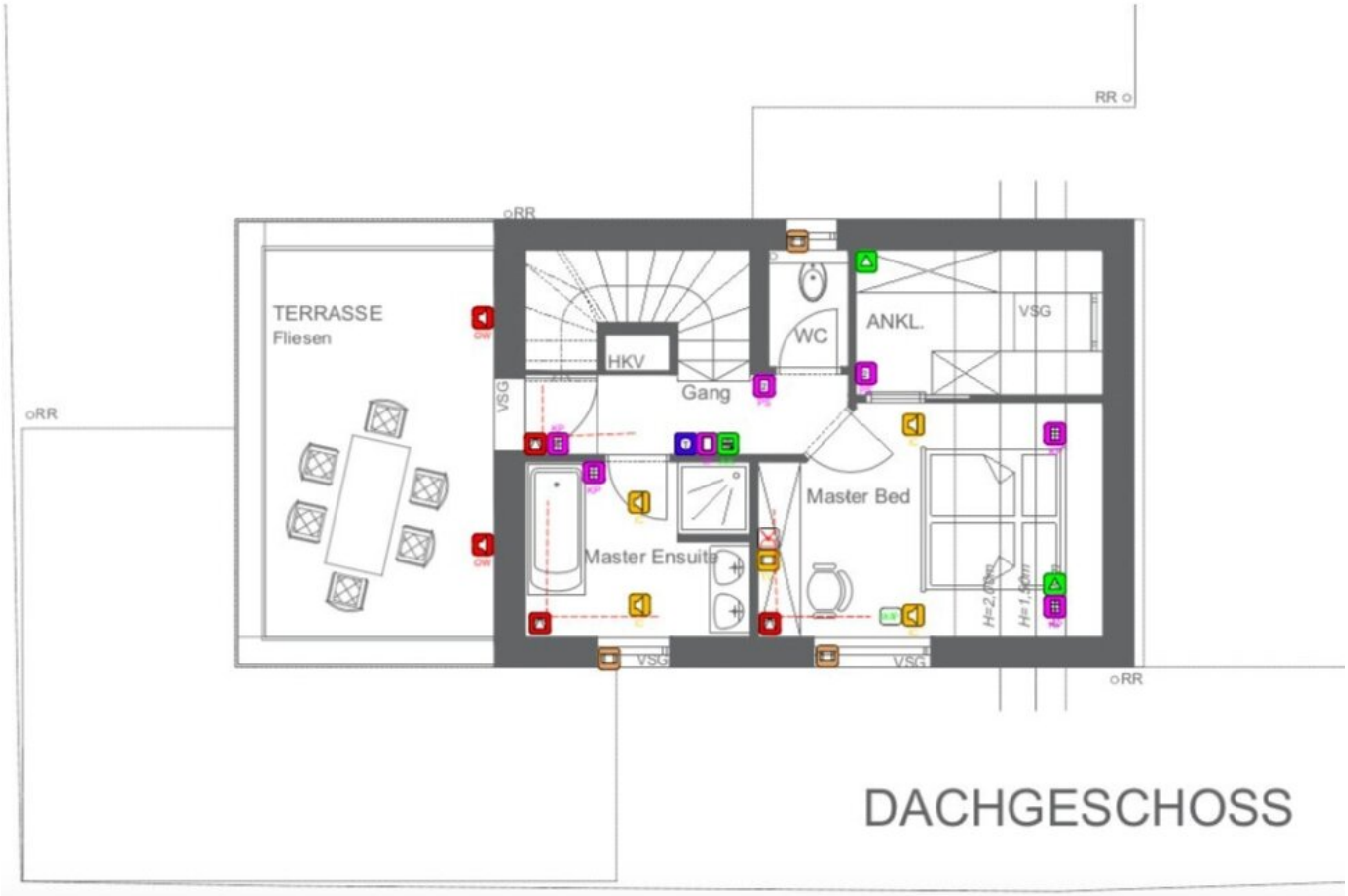
12.35
45°
+9.05
45°
3.65
A2
A = 19.14 m²
<50m²
+6.47
+6.47
VSG
1.00
+5.88
+5.70
GRUNDGRENZE
5.91
3.00
6.50
A3a
A = 80.28 m²
3.07
GRUNDGRENZE
+2.90
+2.47
Pergola
2.97
2.50
2.38
-0.03
ESG
±0.00
ESG
-0.03
-2.95

SÜD - ANSICHT


Library
Bench seat
Wardrobe
Small fridge
Mirror
Oven+microwave
Fireplace
Fridge
1
2
3
4
5
2290
1380
1500
2400
1472
2350
1245
1330
1480
1600
2137
1509
650
900
3600
2650
1670
810
12300
6130
5300

ERDGESCHOSS


RR
RR
RR
RR
VSG
VSG
VSG
House Bathroom
HKV
VR
WC
Bedroom 4
Bedroom 2
Bedroom 3
VSG
VSG
VSG
OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

SCHNITT A-A

tragende Bauteile laut Statik!

SCHNITT B-B

tragende Bauteile laut Statik!

Objektbeschreibung

Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!

Zum Verkauf gelangt ein modernes Hightech Haus im 21. Wiener Gemeindebezirk.

Entdecken Sie ein beeindruckendes Haus in der Nähe des VIC (Vienna International Center) in einer der begehrtesten grünen Gegenden Wiens. Diese bemerkenswerte Immobilie besticht durch hochwertige Designer Möblierung und bietet Nähe zu internationalen Organisationen, Botschaften, beliebten Grünflächen und einer vielseitigen internationalen Gemeinschaft. Mit ihrer großzügigen Raumaufteilung und luxuriösen Ausstattung, zu der mehrere Schlafzimmer, Badezimmer, Wohnbereiche, eine bestens ausgestattete Küche sowie zusätzliche Annehmlichkeiten wie ein Fitnessstudio, ein Heimkino und Parkmöglichkeiten für zwei Autos gehören, garantiert diese Villa ein Leben voller Komfort und Stil.

Das Haus wird vollständig möbliert verkauft und ist als Smart Home ausgerüstet. Das Haus steht auf einem ca. 315 m² großem gepachteten Grundstück und unterliegt einem Baurecht bis 31.12.2075. Die durchschnittlichen monatlichen Pachtkosten betragen ca. 340 €.

Bereits der Keller dieser Villa strahlt Raffinesse aus und beeindruckt mit einer Deckenhöhe von 2,65 m. Er ist mit Fußbodenheizung, Fenstern und LED-Spots ausgestattet. Der Keller umfasst einen Hauswirtschaftsraum, ein Badezimmer mit funktionalem Fitnessraum, einen Technikraum und ein geschmackvoll eingerichtetes Heimkino, das auch als zusätzliches Gästezimmer oder Arbeitsbereich genutzt werden kann. Zusätzlich verfügt der Keller über eine funktionale Wäscherei, eine duale Sauna, die sowohl Dampf- als auch Bademöglichkeiten für Entspannung und Wohlbefinden bietet.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein beeindruckender Haupteingang mit einer extra großen, kugelsicheren, intelligenten Haustür. Alternativ können Sie das Haus auch direkt von der Terrasse im Hinterhof durch doppelflügelige Glastüren betreten. Die praktische Vorhalle mit Garderobenbereich und Gästetoilette führt Sie zur exquisit ausgestatteten Küche, zum Homeoffice und zum geräumigen Wohnzimmer. Das Wohnzimmer verfügt über einen elektrischen Kamin und große Hebe-Schiebetüren, die sich zum sonnigen Garten und zur Terrasse öffnen, die mit Natursteinböden verziert ist. Mit einer Raumhöhe von 2,75 m,

integrierter LED-Beleuchtung, Fußbodenheizung und Klimaanlage verspricht dieser Stock ein wirklich geräumiges und luxuriöses Wohngefühl.

Wenn Sie zum ersten Obergeschoss aufsteigen, finden Sie drei großzügig dimensionierte Schlafzimmer, begleitet von einem großen Badezimmer und einer eigenen Toilette. Jedes Zimmer bietet einen fantastischen Blick auf die bezaubernde Naturlandschaft durch extra große Fenster. Das voll möblierte und hochwertig ausgestattete Badezimmer verfügt über Doppelwaschtisch, Doppelspiegel, eine Badewanne und eine Dusche mit Regenduschkopf.

Setzen Sie Ihre Reise ins Dachgeschoss fort, wo Sie ein Einzelschlafzimmer mit einem großen Badezimmer und einer eigenen Toilette vorfinden. Von diesem Zimmer aus genießen Sie atemberaubende Ausblicke auf die umliegende Naturlandschaft durch die weitläufigen Fenster. Die Dachterrasse bietet eine erstaunliche Aussicht auf Floridsdorf und andere fesselnde Grünflächen. Das voll möblierte und hochwertig ausgestattete Badezimmer auf dieser Etage umfasst Doppelwaschtisch, Doppelspiegel, eine Jacuzzi-Badewanne und eine Dusche mit Regenduschkopf.

Ausstattung des Objekts:

- Niedrigenergie Massivziegelbau mit Mineralwolle-Isolierung

- HWB (Heizwärmebedarf) Wert von 25 kWh/m2/Jahr

- Voll ausgestatteter Wohnkeller mit Fußbodenheizung

- Kunststoff-Aluminium-Fenster mit dreifach isolierender Verglasung und großen Hebe-Schiebetüren

- Hochwertiger Marmor- und Eichenparkettboden in langen Dielen, geölt

- Großformatige Feinsteinzeugfliesen im Keller, Vorraum, Küche und Badezimmern

- Außenanlagen mit edlem Bodenbelag aus hartem Kalkstein (Naturstein)

- Elektrischer Sonnenschutz (Jalousien) im gesamten Haus - Insektenschutz an jedem Fenster installiert

- Klimatisierung in jedem Raum

- Hausweites Audiosystem mit Lautsprechern in allen Bereichen

- Hausweites LAN- und Wi-Fi-System

- Elektrischer Kamin im Wohnzimmer

- Fußbodenheizung

- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung im Winter und kühlendem Effekt im Sommer

- Vorbereitet für die Installation einer Alarmanlage und eines Brandschutzsystems

- Video-Gegensprechanlage

- EDP-Verkabelung und TV-Anschlussdose in jedem Raum

- LED-Beleuchtung (eingelassene Deckenspots) im gesamten Haus - Hochwertige Designer-Sanitärkeramik von Villeroy & Boch

- Hochwertige Designer Möblierung und Dekoration im gesamten Haus

- Rasenfläche mit Gartenbewässerungssystem

- Privates Heimkino, Sauna und Fitnessraum

- Solarpaneele mit einer Leistung von 6,8 kW.

- EV Charger

Die unvergleichliche Lage sowie die Größe und Gestaltungsmöglichkeiten machen diese Liegenschaft zu etwas ganz Besonderem. Trotz der sehr guten Anbindung profitieren Sie hier von viel Grün und Ruhe, zumal das Grundstück durch einen breiten Rasenstreifen von der, ohnehin sehr ruhigen, Straße getrennt wird. Die Naherholungsgebiete Neue Donau, Alte Donau und Donaupark liegen vor der Haustüre, dennoch ist die Wiener Innenstadt sowohl mit dem Auto als auch öffentlich in 20-25 Minuten zu erreichen. Die öffentliche Anbindung ist durch die U-Bahn Linien U6 und U1 sowie die Buslinie 20A gegeben. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Herr Aleksandar Mihajlovic, MSc

national - Tel: 0660 652 5500

international - Tel: +43 660 652 5500

e-mail: mihajlovic@lifestyle-properties.at

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 <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap