Villa mit Stil und Raum: 7 Schlafzimmer, 6 Bäder, 483 m² Nutzfläche

Objektnummer: 5675/391

Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien,Simmering
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	322,00 m²
Nutzfläche:	483,00 m²
Bäder:	5
WC:	6
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Garten:	350,00 m²
Keller:	161,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 31,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	1.490.000,00 €

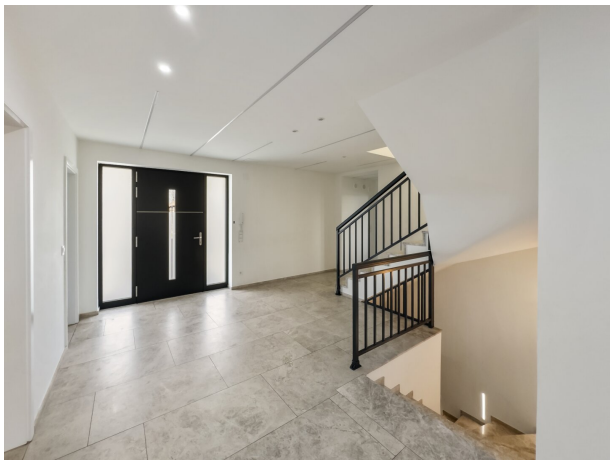
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

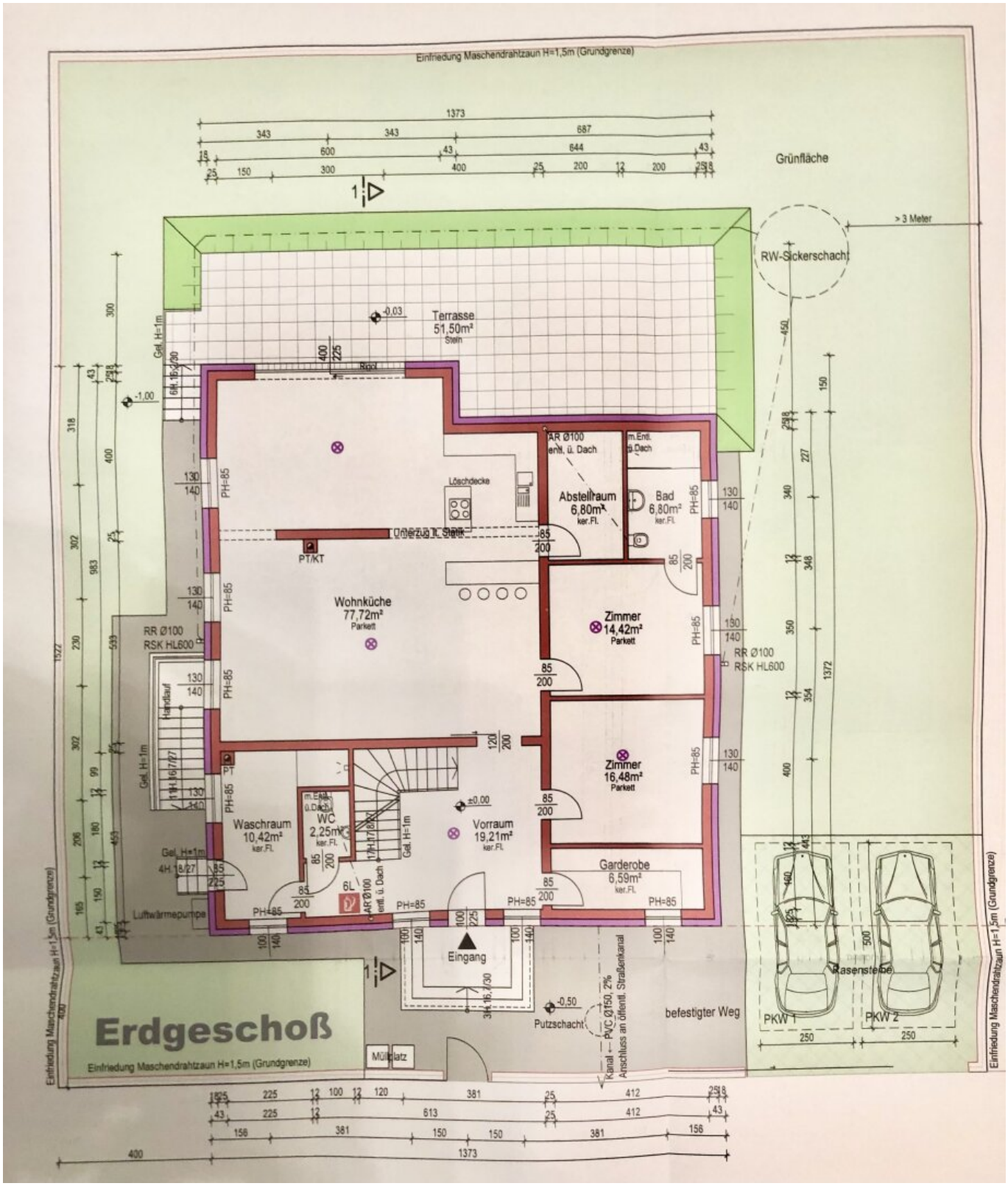
Julia Pauer

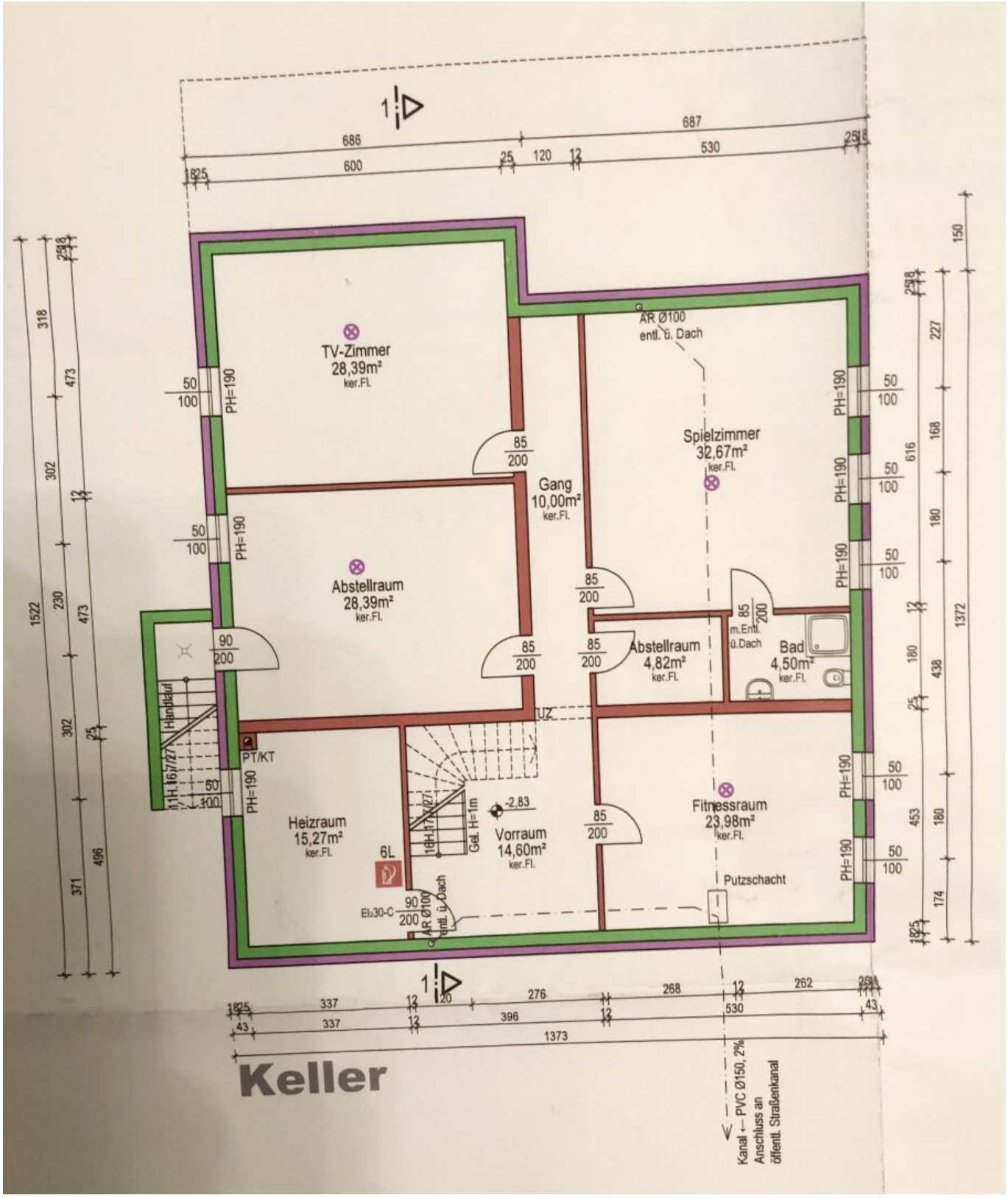
VIEMMO Real Estate GmbH
Wollzeile 1

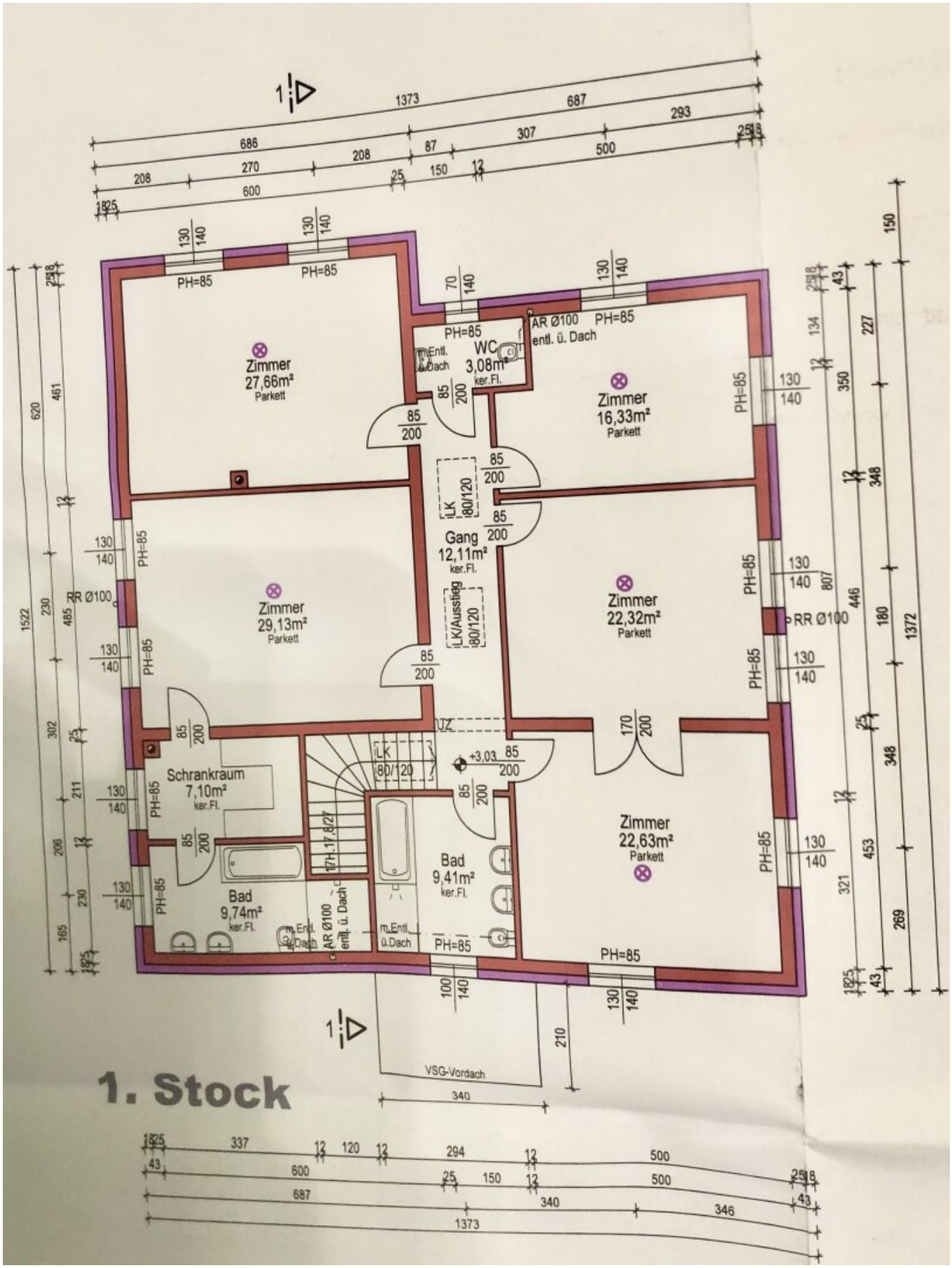


ENJOY
SIMPLY
THINK
FREELY

BOSCH


Einfriedung Maschendrahtzaun H=1,5m (Grundgrenze)
Grünfläche
> 3 Meter
RW-Sickerschacht
Terrasse
51,50m²
Stein
Wohnküche
77,72m²
Parkett
Abstellraum
6,80m²
ker.Fl.
Bad
6,80m²
ker.Fl.
Zimmer
14,42m²
Parkett
Zimmer
16,48m²
Parkett
Waschraum
10,42m²
ker.Fl.
WC
2,25m²
ker.Fl.
Vorraum
19,21m²
ker.Fl.
Garderobe
6,59m²
ker.Fl.
Eingang
Putzschacht
befestigter Weg
Rasensteine
PKW 1
PKW 2
Müllplatz
Luftwärmepumpe
Erdgeschoß


TV-Zimmer
28,39m²
ker.Fl.
Abstellraum
28,39m²
ker.Fl.
Gang
10,00m²
ker.Fl.
Spielzimmer
32,67m²
ker.Fl.
Abstellraum
4,82m²
ker.Fl.
Bad
4,50m²
ker.Fl.
Heizraum
15,27m²
ker.Fl.
Vorraum
14,60m²
ker.Fl.
Fitnessraum
23,98m²
ker.Fl.
Handlauf
PT/KT
6L
Putzschacht
AR Ø100
entl. ü. Dach
m.Entl.
ü.Dach
UZ
PH=190
Gal. H=1m
-2,83
Keller
Kanal ← PVC Ø150, 2%
Anschluss an
öffentl. Straßenkanal


Zimmer
27,66m²
Parkett
Zimmer
29,13m²
Parkett
Zimmer
16,33m²
Parkett
Zimmer
22,32m²
Parkett
Zimmer
22,63m²
Parkett
WC
3,08m²
ker.Fl.
Gang
12,11m²
ker.Fl.
Schrankraum
7,10m²
ker.Fl.
Bad
9,74m²
ker.Fl.
Bad
9,41m²
ker.Fl.
LK
80/120
LK/Ausstieg
80/120
UZ
+3,03
PH=85
AR Ø100
entl. ü. Dach
RR Ø100
VSG-Vordach
1373
687
293
686
307
208
87
500
270
150
600
25
12
1825
43
258
620
461
1522
230
485
302
211
206
165
227
134
350
348
807
446
180
1372
453
321
269
150
337
120
294
100
210
340
346

1. Stock

Objektbeschreibung

Villa mit Stil und Raum: 7 Schlafzimmer, 6 Bäder, 483 m² Nutzfläche - Ihr Zuhause in Mannswörth bei Schwechat

Diese einzigartige Villa im beinahe Erstbezug bietet Ihnen nicht nur viel Platz und Komfort, sondern vor allem ein familiäres Ambiente.

In diesem großzügigen vor kurzem fertiggestellten Haus mit 332 m² Wohnfläche finden Sie alles, was das Familienherz begehrt. Mit 7 Schlafzimmern, 6 Bädern und 6 WCs ist ausreichend Raum für die ganze Familie und Gäste geschaffen. Die hochwertige Ausstattung, darunter Echtholz Parkettböden, Marmor Fliesen, Fußbodenheizung und ein einladendes Kaminzimmer, schafft eine Atmosphäre für entspannte Abende. Die offene Wohnküche ist der Mittelpunkt für gemeinsame Mahlzeiten und fröhliche Stunden mit Ihren Liebsten. Das Badezimmer wird zum Ort der Erholung mit Badewanne und/oder Dusche – ideal für entspannte Momente nach einem langen Tag.

Das Besondere an diesem Haus liegt in der durchdachten Raumplanung. Jeder Bereich wurde liebevoll gestaltet, um optimalen Raumnutzen und ein familienfreundliches Ambiente zu garantieren. Durch die clevere Planung entstanden separate Wohneinheiten, bestehend aus einem großzügigen Schlafzimmer, einem angeschlossenen Badezimmer und einem hochwertigen begehbaren Kleiderschrank.

Der vollausgebaute 161 m² Wohnkeller mit einer großzügigen Raumhöhe und einem separaten Seiteneingang: Hier offenbart sich eine Welt des Potenzials und der Möglichkeiten. Inmitten dieses verzauberten Raumes erwarten Sie nicht nur der Technik-/Heizraum, sondern auch vier weitere zauberhafte Zimmer sowie ein Bad samt WC, bereit für Ihre individuelle Entfaltung.

Dieser Wohnkeller ist nicht einfach nur ein Raum - er ist eine Leinwand, auf der Ihre Träume Gestalt annehmen können. Ganz gleich, ob Sie sich nach einem inspirierenden Home Office sehnen, einen Rückzugsort für Fitness und Wellness wünschen, ein Spielzimmer für fröhliche Familienmomente erschaffen möchten oder sich in einem Heimkino in eine andere Welt entführen lassen möchten – hier finden Sie den Raum, um Ihre Wünsche zu entfalten und Ihre Lebensvisionen zum Leben zu erwecken.

Der eigene Garten und die großzügige Terrasse bieten eine idyllische Umgebung für Familienaktivitäten. Mit insgesamt 4 Stellplätzen haben Sie genügend Platz für Ihre Fahrzeuge und die Ihrer Gäste - ein echter Komfort nahe der Stadt. Und wenn Sie mal nicht mit dem Auto unterwegs sein möchten, bietet die gute Verkehrsanbindung mit dem Bus oder Zug eine bequeme Alternative.

Eckdaten:

- Mannswörth bei Schwechat, Niederösterreich

- 322 m² Wohnfläche + 161 m² Wohnkellerfläche = Gesamt 483 m² Nutzfläche

- Zimmer: 7 Schlafzimmer

- Bäder: 6 Bäder mit Dusche und/oder Badewanne

- WCs: 6 separate WCs

- Besondere Merkmale:

  - Hochwertige Ausstattung mit Echtholz Parkettböden und Marmor Fliesen

  - Fußbodenheizung für behagliche Wärme und Klimageräte, Heizung: Luft-Wärme-Pumpe (Optionale Möglichkeit Errichtung PV Anlage am Flachdach)

  - Einladendes ca. 80 m² Wohn-/Kaminzimmer für gemütliche Abende und Beleuchtungskonzept

  - Offene Marken Wohnküche mit Geräten der Marke Bosch sowie gelederter Granit Arbeitsplatte als zentraler Treffpunkt

  - Idyllischer Garten und großzügige Terrasse

  - 4-6 Stellplätze für Fahrzeuge und Alu Gartenzaun samt elektronischem Einfahrtstor (Möglichkeit der Errichtung einer Garage/Carport)

  - Clevere Raumplanung mit separaten Wohneinheiten

  - Jede Wohneinheit mit großzügigem Schlafzimmer, Badezimmer und begehbarem Kleiderschrank

Die Lage ist perfekt für Familien - in der Nähe finden Sie alle notwendigen Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Supermärkte sowie zahlreiche Freizeiteinrichtungen und Ausflugsmöglichkeiten. Schwechat bietet erstklassige Freizeitangebote, darunter ein Golfplatz sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege. Sie genießen eine ruhige, grüne Umgebung und haben dennoch alle Annehmlichkeiten der Stadt in greifbarer Nähe. Die geographische Nähe in Form von wenigen Autominuten zu Wien ist ein zusätzlicher Vorteil dieser Immobilie. Der Flughafen Wien Schwechat ist mit dem Auto in unter 10 Minuten erreichbar.

Dieses Haus bietet nicht nur einen behaglichen Wohnraum, sondern auch eine erstklassige Investitionsmöglichkeit. Das großzügige Haus ermöglicht es Ihnen, von Anfang an in ein liebevoll gestaltetes und modernes Zuhause einzuziehen, das nach höchsten Standards

erbaut wurde.

Erleben Sie das Wohlgefühl und die Herzlichkeit, die diese Villa zu bieten hat. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Familienheim begeistern.

Frau Julia Pauer, BSc, steht Ihnen für weitere Informationen unter +43 676 55 33 478 oder per E-Mail an pauer@viemmo.com gerne zur Verfügung. Wir freuen uns darauf, Sie in Ihrem neuen Traumhaus willkommen zu heißen!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <6.500m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <5.500m

Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <1.000m
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap