

Moderne Neubau-Villa in Traumlage mit Fernblick am Wiener Stadtrand



Objektnummer: 120

Eine Immobilie von Marker Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2010
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	195,23 m²
Nutzfläche:	195,23 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	327,00 m²
Keller:	85,77 m²
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	1.350.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

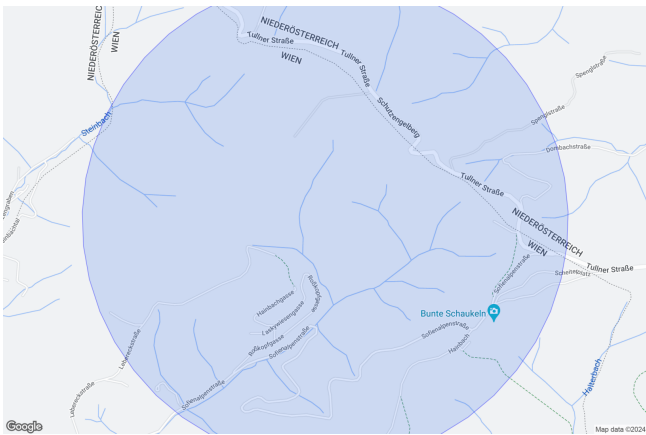


Dieter Marker

Marker Immobilien GmbH
Universitätsring 12 / 21







Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **moderne Neubau-Villa** in **exklusiver Grünruhelage mit traumhaftem Fernblick in 1140 Wien**. Die Liegenschaft umfasst das **2023 fertiggestellte und voll unterkellerte Wohnhaus**, den **südseitig liegenden Garten** mit einladender **Terrasse** sowie eine **großzügige Garage**. Das Haus ist durchgehend mit hochwertigen Materialien konzipiert und lässt hinsichtlich Grundriss und Raumplanung keinerlei Wünsche offen. Die Architektur ist modern und geschmackvoll. Ein besonderes Highlight der Liegenschaft bietet die **Dachterrasse mit fantastischer Rundumsicht**.

Wenige Schritte liegen zwischen Gartentor und Eingang des Hauses, das man selbstverständlich auch mittels direktem Zugang aus der **Garage** kommend, betreten kann. Der einladende Eingangsbereich führt vorbei an **Gästezimmer** und **Badezimmer** in den **großzügigen Wohn- Essbereich** - dieser ca. **53 m² große Wohnbereich** mit direktem Zugang zur **südseitigen Terrasse** und dem **Garten** bietet eine optimale Wohnatmosphäre in diesem exklusiven Wohnhaus.

Über die Treppe im Vorraum gelangt man in das **erste Obergeschosses**. Dieses beinhaltet **drei zentral begehbare Schlafzimmer**, davon eines mit Schrankraum versehen, ein gleich nebenan liegendes, **großes Badezimmer** sowie eine **separate Toilette**.

Im **Dachgeschoss** befindet sich neben einem ca. **22 m² großen und klimatisierten Wohnbereich** eine **ca. 21 m² große Dachterrasse**, die einen fantastischen Rundblick zulässt und ein perfekter Platz für entspannte Stunden sein könnte.

Im großzügigen **Untergeschoss** des Hauses ist neben dem **Technikraum** und einer **Waschküche** noch ein ca. 52 m² großer **Bereich für Fitness und Sport** untergebracht. Ein weiteres **Badezimmer mit Toilette** ist auf dieser Ebene ebenso vorhanden..

Der **südseitig ausgerichtete Garten** rundet dieses exklusive Angebot perfekt ab und bietet zusätzlichen Platz für Spiel, Spaß und Erholung.

Fakten & Daten

- exklusive Grünruhelage mit Fernblick
- 460 m² Grundstücksfläche

- ca. 327 m² südseitiger Garten
- ca. 281 m² Gesamtfläche
- ca. 195 m² Wohnnutzfläche
- ca. 33,45 m² Terrassenflächen
- ca. 21 m² große Dachterrasse mit Rundumsicht
- ca. 86 m² Kellerfläche mit Badezimmer und Waschküche
- ca. 53 m² großer Wohn- Essbereich
- vier Schlafzimmer
- ca. 6 m² große(r) Garderobe / Schrankraum
- ein großzügiges Badezimmer im OG
- zwei weitere Badezimmer
- drei Toiletten
- Abstellraum
- Lagerraum
- Waschküche

- Technikraum
- Garage

Ausstattung

- **DANA** Kontext Zargen mit wandbündiger Montage
- **Lichtkonzept** für Innen- und Außenbeleuchtung
- automatische, Sonnenstand geführte und windabhängige **Raffstores**
- **Isolierverglasung**
- **Fußbodenheizung**
- Heizung und Kühlung über **Luftwärmepumpe**, Einzelraumregelung
- **Photovoltaik-Anlage** mit Hybridwechselrichter, KNX-Elektroinstallation für Steuerung über Smartphone
- **Klimaanlage** im Dachgeschoss
- **Wäscheabwurfschacht** vom OG zur Waschküche
- Möglichkeit eines Kaminanschlusses im EG
- Einbruchmeldeanlage verkabelt - Möglichkeit zur GSM-/Internet-Anbindung

- **elektrische Türöffner** im EG und UG
- umfangreiche **Netzwerkverkabelung** inklusive 19" Netzwerkschrank
- **SAT-Anlage** mit zentralem Switch im Technikraum
- Vorbereitung für Sauna / Infrarotkabine im UG
- Vorbereitung Pool / Pooltechnikraum
- Zugang im UG und EG Rollstuhl- und Behindertengerecht
- **E-Ladestation**

Lage und Infrastruktur

Die großzügige Neubauvilla befindet sich in traumhafter und exklusiver Grünruhelage in 1140 Wien. Die etablierte Wohngegend besticht durch die Nähe zu Naherholungsgebieten und der damit verbundenen angenehmen Wohnatmosphäre. Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich ebenso wie Schulen, Apotheken und ärztliche Versorgung in der näheren Umgebung.

Verkehrsanbindung

Mittels Individualverkehr Anbindung an die **A1-Westautobahn** in ca. **6 km** Entfernung oder umgerechnet 10 Fahrminuten.

Haltestelle der Bus-Linie **49B** in ca **125 m** Entfernung.

Sonstiges

Das Verkaufsobjekt kommt im derzeit belagsfertigen Zustand zum Verkauf. Adaptionen bzw. die Abgabe im schlüsselfertigen Zustand sind in Abstimmung mit dem Verkäufer möglich!

Sämtliche Angaben zum beschriebenen Verkaufsobjekt sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen und Unterlagen, die vom Eigentümer der Liegenschaft bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität aller Angaben und Abmessungen wird keine Gewähr übernommen. Allfällige Änderungen, Irrtümer, Satz- und Druckfehler vorbehalten.

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer / der Eigentümerin nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <3.000m
Klinik <8.000m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <4.500m
Kindergarten <4.500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m
Bäckerei <4.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <4.000m
Bank <4.000m
Post <4.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <6.000m

U-Bahn <6.500m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap