

**Lichtdurchflutete Architektenvilla mit Fernblick am Fuße  
des Wolfersbergs**



**Objektnummer: 881**

**Eine Immobilie von IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	230,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	280,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	5
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	37,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	1.950.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

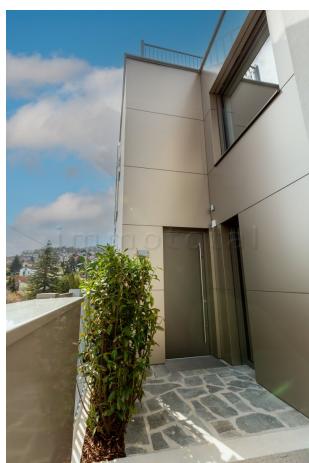
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michael Spiess**

IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH  
Schwedenplatz 2 / 51  
1010 Wien

T +43 664 4118888  
F +43 1 8863388



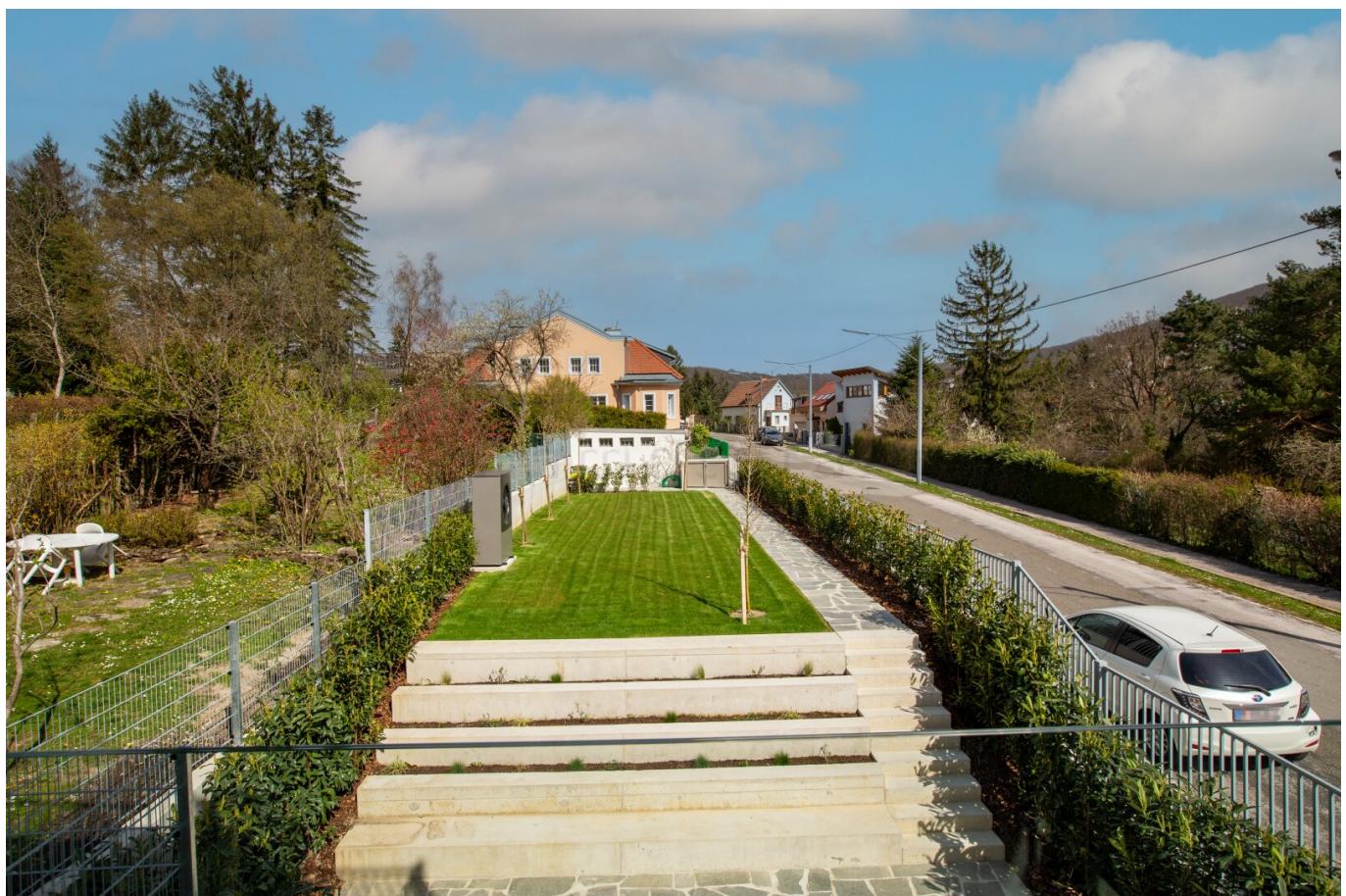


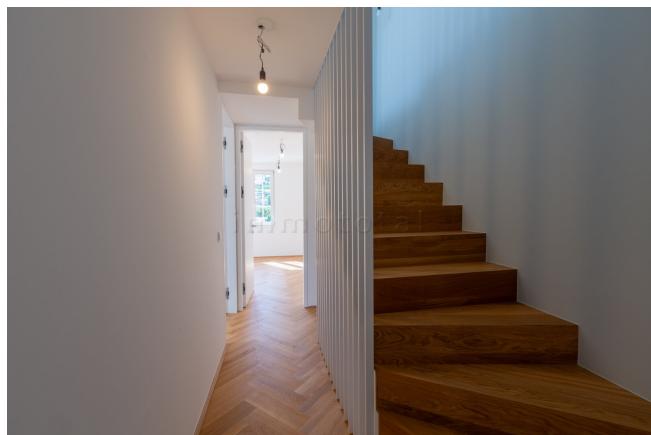








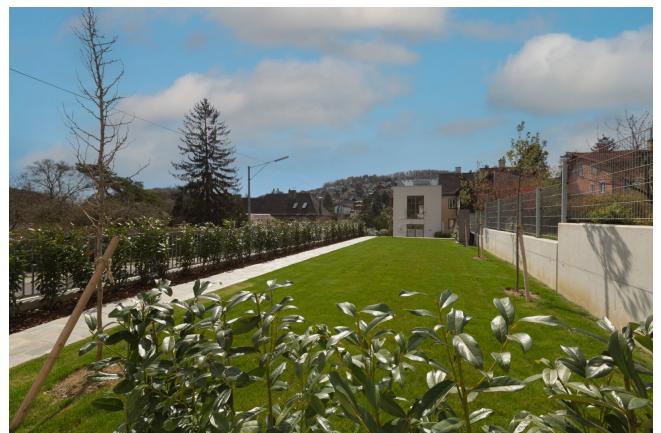


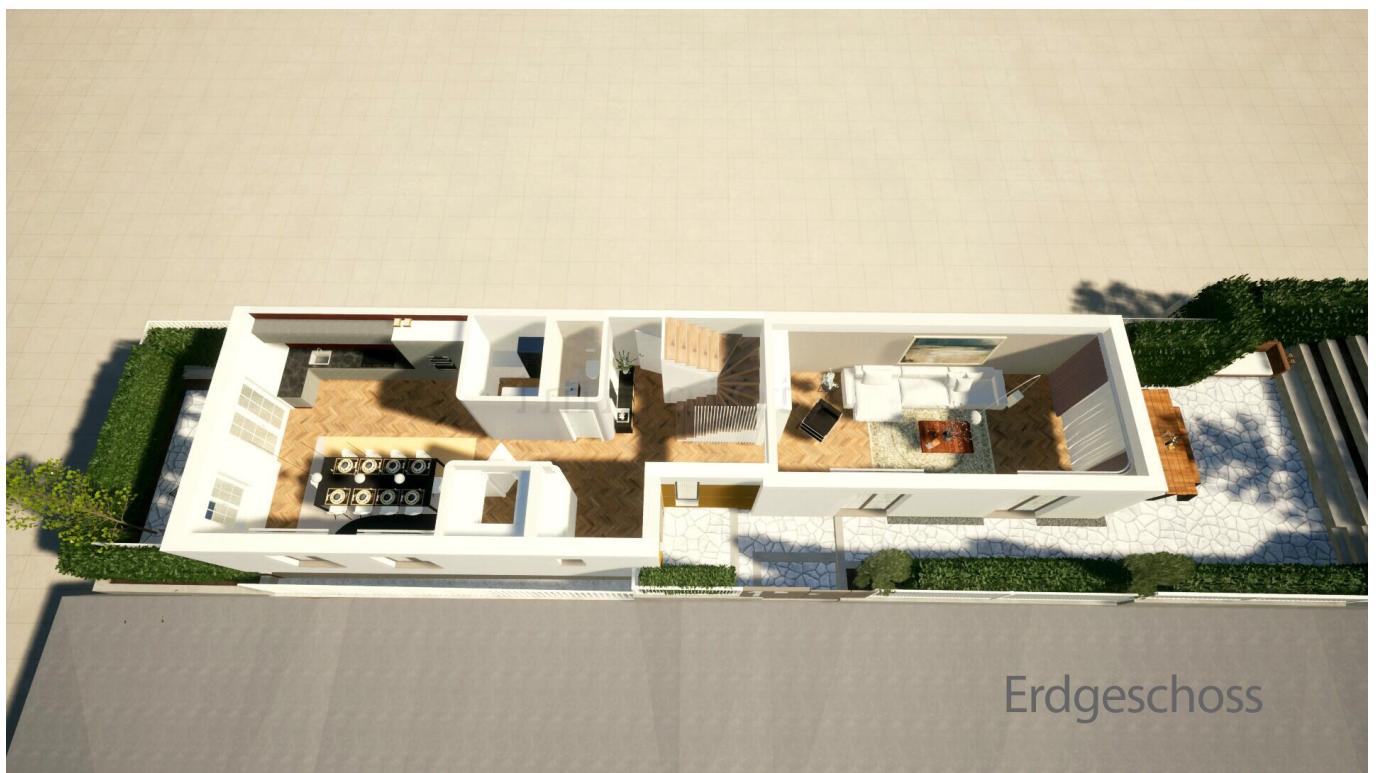




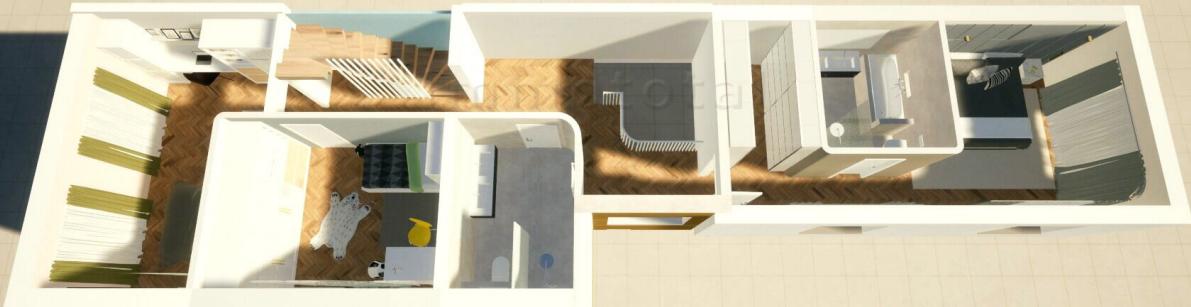








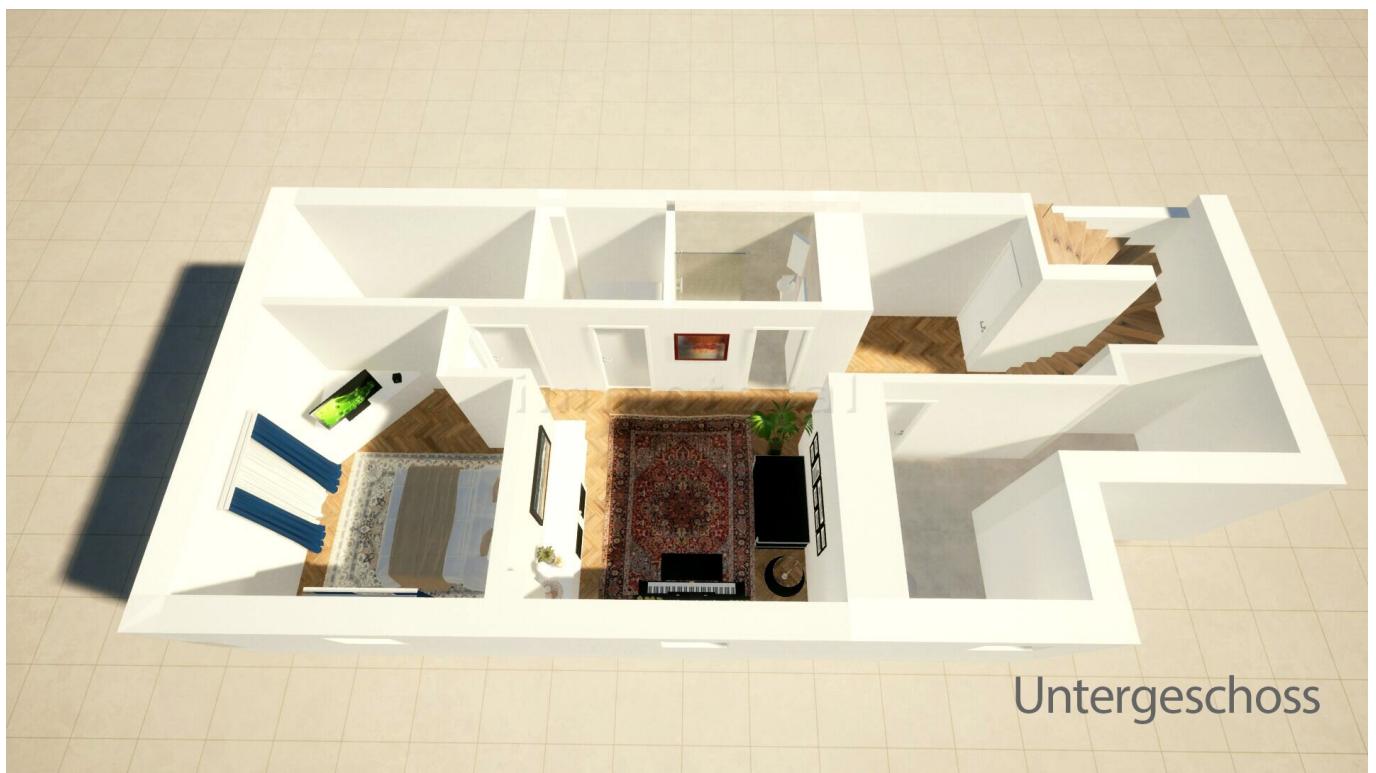
Erdgeschoss



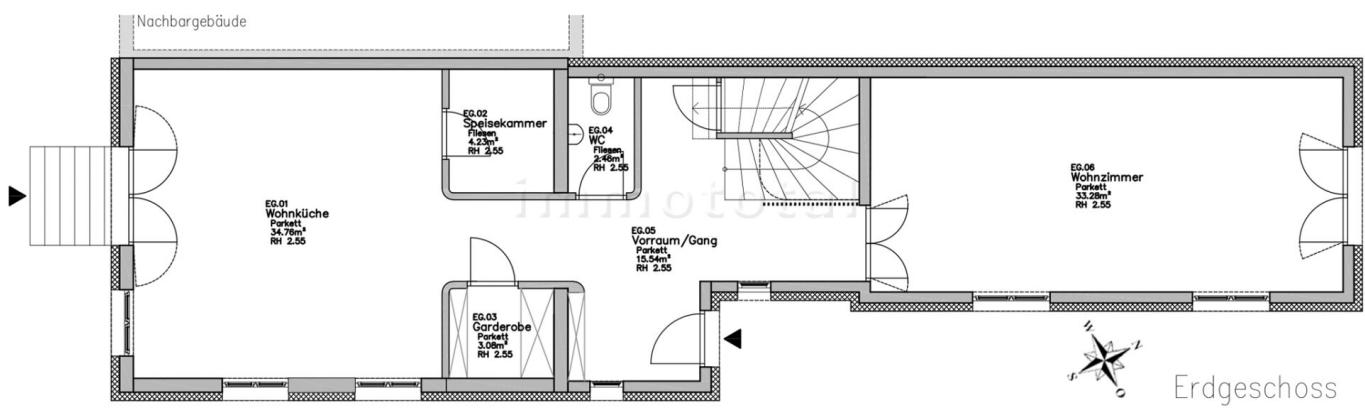
Obergeschoss

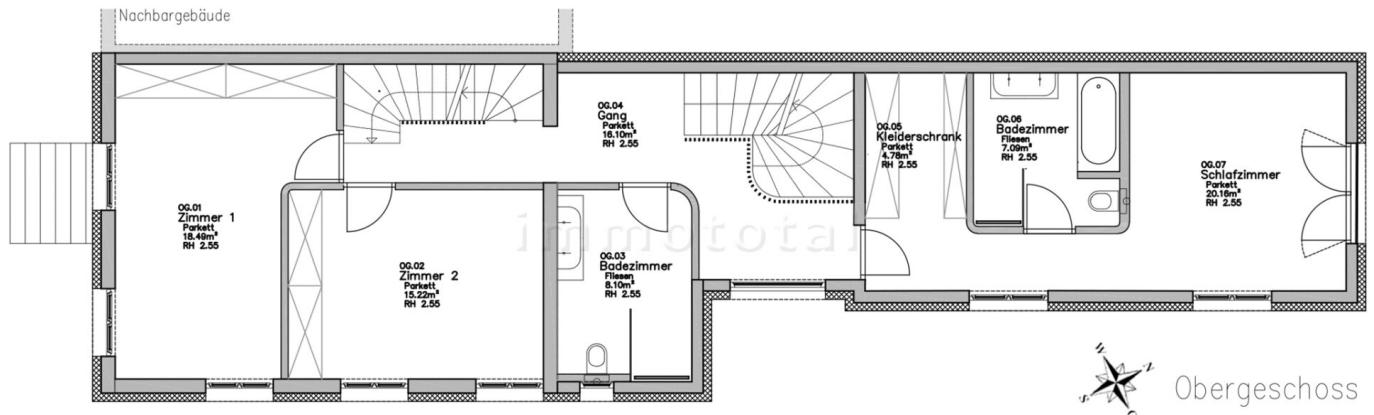


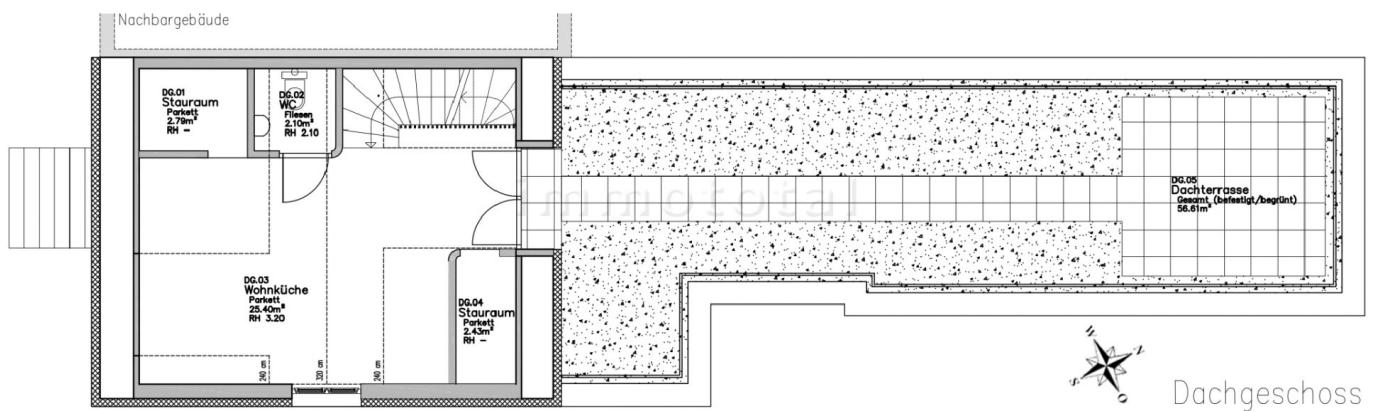
Dachgeschoss

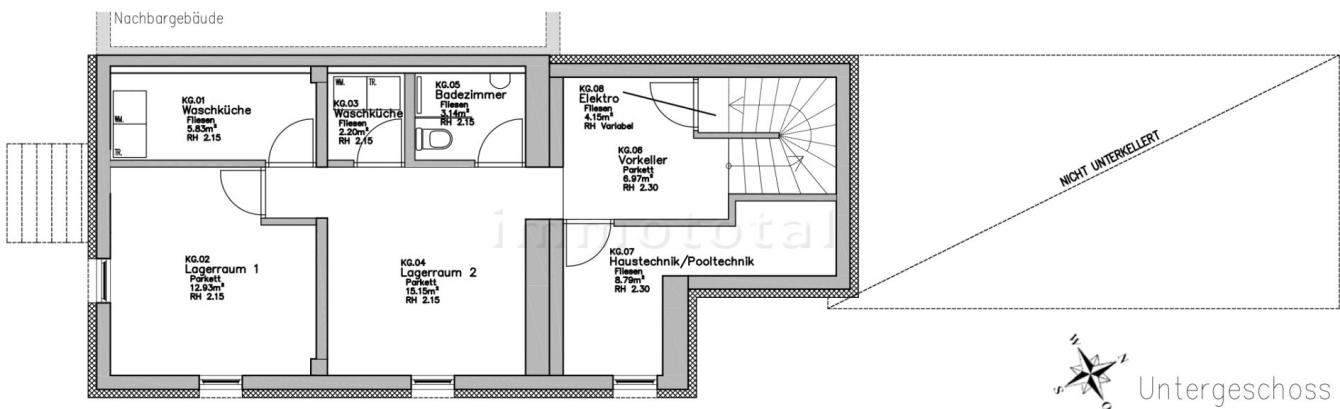


Untergeschoß









## Objektbeschreibung

Am Fuße des Wolfersberges, situiert in einer **traumhaften Mikrolage mit Fernblick** auf den Kordon und den Wolfersberg, wurde eine **architektonische Besonderheit** auf vier Ebenen mit ~280 m<sup>2</sup> Nutzfläche geschaffen.

Die **großzügigen Glasflächen** und das offene Raumkonzept lassen die Villa den ganzen Tag über von hellem Tageslicht durchströmen. Diese einzigartige Liegenschaft bietet **drei Terrassen** (Vorgarten-, Garten- und Dachterrasse), einen **Garten mit Poolvorbereitung** (alle Anschlüsse in den Technikraum verlegt) und eine **25 m<sup>2</sup> große Garage** mit E-Ladeanschluss. Die Villa beeindruckt mit **zwei vorbereiteten Küchen** sowie einer **exklusiven Mastersuite**. Diese ist gekonnt abgeschottet und verfügt über eine Walk-In-Garderobe und ein ensuite Wannenbad. Insgesamt verfügt die Liegenschaft über **drei Badezimmer** und zwei separate WCs.

Den Ursprung des Projektes bildet das **100 Jahre alte Siedlungshaus von Architekt Ernst Egli**, welches von Grund auf renoviert und in harmonischer **Erweiterung um einen Zubau** wieder zum Leben erweckt wurde. Der Bestand wurde **fast zur Gänze komplett neu aufgebaut**. Die südseitigen und nordseitigen Wände (EG und OG) wurden komplett entfernt und erneuert, der **bestehende Dachstuhl (DG) wurde entfernt und komplett neu aufgebaut**. Die ostseitige Wand (EG und OG) wurde saniert und mit Einblasdämmung auf den aktuellen Stand der Technik gehoben. Das Bestandsfundament wurde abgegraben und eine neue gedämmte Fundamentplatte wurde gegossen. Die Kellerwände wurden umseitig ausgegraben, gedämmt und abgedichtet. Im Bereich des Nachbarhauses (westseitig) wurde eine Vorsatzschale mit Hinterlüftung hergestellt.

**360°-GRAD TOUR:** Besichtigen Sie diese traumhafte Liegenschaft mittels einer » [virtuellen 360°-Tour](#) auf unserer Website.

### AUSSTATTUNG:

- KAVALA Quarzit in den Aussenbereichen und Terrassen
- STARKL Pflanzen sorgen für intensive Begrünung (Rasen, Stauden, Gräser und Bäume) mit 6 Bewässerungspunkten auf dem Grundstück
- JABLOTRON Alarmanlage mit Bewegungsmeldern, integrierten Kontakten an

sämtlichen Fenstern und Türen und 2 Innenstellen

- BUDERUS **Luft-Wärmepumpe** für Fussbodenheizung und Warmwasser (jährlicher Wartungsvertrag) sowie 300L Speicher
- Zentral gesteuerte **Fussbodenheizung in jedem Geschoss** und Raum
- BILDAU & BUSSMANN Holz-Alu Fenster mit 3-fach Verglasung und versteckten Raffstorekästen innerhalb der WDVS
- Elektrisch steuerbare Beschattung im gesamten Haus
- Raumhohe Innentüren im gesamten Haus
- CASALGRANDE PADANA **Feinsteinzeug in Badezimmern, Nassräumen und WCs** (raumhoch)
- DORNBRACHT META Armaturen in Badezimmern und WCs
- PROGETTO BAGNO und ALAPE Keramiken in Badezimmern und WCs
- KARTELL BY LAUFEN Wandtiefspül WCs
- Alle Badezimmer verfügen über **Walk-In Duschen**
- WEITZER **Fischgrätparkett in Doppelstabverlegung** und Schweizer Leiste
- CAT 7 Lanverkabelung im gesamten Haus
- GIRA E2 Schalterserie weiß

- **NIKO Videogegensprechanlage**
- JUICE CHARGER E-Ladestation in Garage mit 2 RFID Karten
- PLATEK Aussen- und Gartenbeleuchtung
- **Poolvorbereitung** mit sämtlichen Anschlüssen im Technikraum
- **Photovoltaik** – Verkabelung bis zum Dach bereits **vorbereitet**
- **Hauptküche und Teeküche vorbereitet** (GS, Starkstrom, Warm- und Kaltwasser)

#### **BAUJAHR:**

Fertigstellung nach Generalsanierung und Zubau: 2024

Bestandsgebäude: 1922

#### **ÖFFENTL. VERKEHRSANBINDUNG:**

Bus 52A (Haltestelle in ca. 120 m), 52B, 43B

Lokalbahnhof Wolf in der Au, (ca. 1,8 km)

U-Bahn Hütteldorf (ca. 2,5 km)

#### **INFRASTRUKTUR:**

Gastronomie, Kinderbetreuung und Schulen, ärztliche Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten in naher Umgebung. Ein SPAR-Markt ist in nur 7 Gehminuten zu erreichen,

#### **BEZUG:**

Ab sofort

## **MÖBLIERUNG:**

unmöbliert

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <2.500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap