

VILLA BLOOM- Exklusive Einfamilien-Villa in Mauer!



Objektnummer: 5964

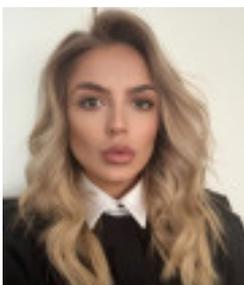
Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	239,17 m ²
Nutzfläche:	250,68 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	469,17 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaufpreis:	2.090.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Vassilena Valkova

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9
1010 Wien







NOVEL
REAL



NOVEL
REAL



NOVEL
REAL









Karl-Schwed-Gasse



Parkvilla

1636 Wien, Karl-Schwed-Gasse 42

NOVAREAL

Flächenangaben liegen dem Illustrierten aufzuliegen, Technische und gestalterische Änderungen vorbehalten

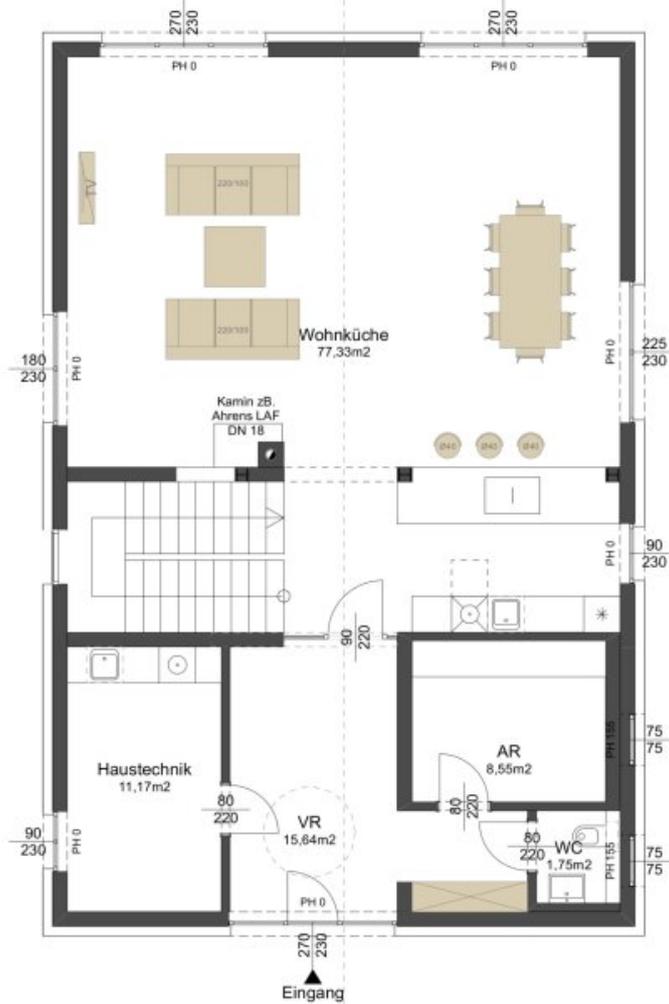
freenthal
real estate management



ARCH. DIPL.-ING. THOMAS WAGENSOMMERER
STAATLICH-BEFUGTER UND BEEDETER ZVLTECHNIKER
WWW.WASO.COM | 2340 MÖDLING, BAHNHOFPLATZ 3
OFFICE@WASO.COM | 0699-10044511 | 02236-893 555-0

Garten Stand: 03.04.2025

EG
114,44m²



Parkvilla

1030 Wien, Karl-Schwed-Gasse 42

NOV
REAL

Flächenangaben und Angaben über die Nutzung sind nur Richtwerte. Technische und gestalterische Änderungen vorbehalten

 **freyenthal**
real estate management

 **zt:**

ARCH. DIPL.-ING. THOMAS WAGENSOMMERER
STAATLICH-BEFUGTER UND BEEDETER ZIVILTECHNIKER
WWW.WASO.COM | 2310 MÖDLING, BAHNHOFPLATZ 3
OFFICE@WASO.COM | 0699-10044511 | 02236-893 555-0

Erdgeschoss Stand: 03.04.2025



Parkvilla

1030 Wien, Karl-Schwed-Gasse 42

NOVAREAL

Flächenangaben und Angaben über die Nutzflächen, Technische und gestalterische Änderungen vorbehalten

 **freyenthal**
real estate management

 **zt:**

ARCH. DIPL.-ING. THOMAS WAGENSOMMERER
STAATLICH-BEFUGTER UND BEEIDETER ZVLTECHNIKER
WWW.WASO.COM | 2310 MÖDLING, BAHNHOFPLATZ 3
OFFICE@WASO.COM | 0699-10044511 | 02236-893 555-0

Obergeschoss Stand: 03.04.2025

FLÄCHENAUFSTELLUNG

PARKVILLA

Grundstücksfläche:	618,67 m ²
Nutzfläche Gesamt ca.:	250,68 m ²
Freifläche Gesamt:	469,17 m ²

Wohnfläche Oberirdisch ca.:	239,17 m ²
Wohnfläche Erdgeschoß ca.:	114,44 m ²
Wohnfläche Obergeschoß ca.:	124,73 m ²

Garten / Freifläche:	469,17 m ²
Terrasse:	37,19 m ²
Pool:	19,5 m ²
Gartenhaus:	11,51 m ²
PKW Stellplatz und Zufahrt:	54 m ²

Parkvilla

1636 Wien, Karl-Schwed-Gasse 42

NOVEL
REAL

Flächenangaben und Angaben über die Flächen sind nur Richtwerte. Technische und gestalterische Änderungen vorbehalten

 **freyenthal**
real estate management



ARCH. DIPL.-ING. THOMAS WAGENSOMMERER
STAATLICH-BEFUGTER UND BEEDETER ZIVILTECHNIKER
WWW.WASO.COM | 2310 MÖDLING, BAHNHOFPLATZ 3
OFFICE@WASO.COM | 0699-10044511 | 02236-893 555-0

Flächen Stand: 03.04.2025

Objektbeschreibung

Willkommen in der exklusiven Einfamilien-Gartenvilla VILLA BLOOM im charmanten Stadtteil Wien Mauer – ein Ort, an dem stilvolles Wohnen auf höchsten Komfort trifft!

Unsere luxuriöse Einfamilienhaus-Gartenvilla, eingebettet in eine bezaubernde, aufblühende Umgebung, vereint elegante Architektur mit einer komfortablen Atmosphäre. Diese geräumige Villa bietet den perfekten Rückzugsort für Familie und Freunde, mit reichlich Platz zum Entspannen und Unterhalten.

Unsere **Villa BLOOM** verkörpert ein besonderes Lebensgefühl und symbolisiert das Aufblühen zu etwas Neuem.

Hier erwartet Sie modernes Wohnen in einer erstklassigen Umgebung, die keine Wünsche offenlässt. Die neu errichtete **Villa BLOOM** verbindet stilvolle Architektur mit durchdachter Raumaufteilung und bietet ein Zuhause, das Komfort, Funktionalität und Lebensqualität vereint.

Durchdachte Raumaufteilung - VILLA BLOOM

Erdgeschoss:

Die Villa verfügt über ein großzügiges und sonniges Wohnzimmer im Erdgeschoss, das Ihnen viel Platz zum Entspannen und Genießen bietet. Die offene Wohnküche ist der ideale Treffpunkt für Familie und Freunde und lädt zu gemeinsamen Kochabenden ein. Ein Abstellraum, ein Technikraum eine Toilette und ein Vorraum komplettieren das Erdgeschoss und bieten Ihnen zusätzlichen Komfort und Funktionalität.

Obergeschoss:

Das Obergeschoss umfasst eine gut durchdachte Raumaufteilung, die sowohl praktische als auch großzügige Bereiche vereint. Beim Betreten gelangt man in einen geräumigen Flur der als zentraler Zugang zu den anderen Zimmern dient. Drei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltung und Entspannung. Ein Arbeitszimmer oder Gästezimmer wäre ebenfalls eine Gestaltungsmöglichkeit. Ein weiteres Zimmer eignet sich hervorragend als Wohnzimmer, da es viel Raum bietet.

Das Obergeschoss verfügt über zwei Badezimmer mit komfortablen Dimensionen was ideal für eine Familie oder für Gäste ist. Zusätzlich gibt es einen Abstellraum sowie einen Stauraum welcher perfekt geeignet ist für die Organisation des Haushalts.

Besonders hervorzuheben sind die zwei Balkone welche großzügige Außenbereiche zum Entspannen und für frische Luft bieten. Die gut strukturierte Raumaufteilung lässt keine

Wünsche offen und verbindet Funktionalität mit Komfort.

Garten:

Ein Highlight der Immobilie ist der ruhige und sonnige Garten, der Ihnen viel Platz im Freien bietet. Hier können Sie die warmen Sonnenstrahlen genießen, Ihre Kinder spielen lassen oder gemütliche Grillabende mit Freunden veranstalten. Ein PKW-Stellplatz steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung, sodass Sie bequem und sicher Ihr Fahrzeug abstellen können.

- Eine vergrößerte Terrasse für mehr Gartenkomfort.
- Ein Gartenhaus zur individuellen Nutzung.
- Auf Wunsch ist ein Pool möglich.

Fakten auf einen Blick:

- Einladender Eingangsbereich mit großzügiger Garderobe.
- Schönes Entree in die offene Wohnküche mit Gartenblick.
- Durchdachte Küchenplanung.
- Viel Platz für alle wichtigen Dinge im Essbereich.
- Entspannende Wohlfühloase im Wohnzimmer mit offenem Kamin.
- Durchdachte Stauraumlösungen für optimalen Komfort.
- Zusätzliches Badezimmer und gut zugängliches WC.

Highlights für Sie:

- Unser Niedrigenergiehaus-Konzept senkt Ihren Energieverbrauch.
- Die Luft Wasser Wärmepumpe spart Heizungskosten.
- Saubere eigene Energie mit Photovoltaik auf dem Dach.
- Ein extensiv begrüntes Flachdach als natürliche Klimaanlage.
- Frische Luft durch innovative Sommernachtskühlung.
- E-Autoladestation.
- Raffstores mit Windwächter für alle Fenster.

Die neu errichtete Villa in Wien Mauer vereint modernes Wohnen, erstklassige Ausstattung und eine traumhafte Lage. Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit, um sich Ihren Wohntraum zu erfüllen. Kontaktieren Sie uns noch heute und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese beeindruckende Immobilie persönlich zu präsentieren! Die Villa kann im Basispaket, Belags- oder Schlüsselfertig gekauft werden. Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, so ersuchen wir Sie in aller Höflichkeit um Ihre Anfrage über dieses Webportal. Wir senden Ihnen dann zeitnah sämtliche Unterlagen, Bau- & Ausstattungsbeschreibungen, Pläne und Fotos zu.

Die VILLA BLOOM kann Belags- oder Schlüsselfertig gekauft werden. Der angegebene Preis bezieht sich auf den belagsfertigen Zustand bei Übergabe:

Kaufpreis Schlüsselfertig

- Eigennutzer € 2.190.000
- Anleger € 1.990.000 zzgl. Ust.

Kaufpreis Belagsfertig

- Eigennutzer € 2.090.000
- Anleger € 1.890.000 zzgl. Ust.

Lage:

Die Lage in Wien Mauer überzeugt durch ihre Nähe zur Natur und die gleichzeitig hervorragende städtische Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, der Lainzer Tiergarten als Naherholungsgebiet sowie zahlreiche Heurige und Restaurants bieten eine perfekte Kombination aus Alltag und Freizeit.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten decken den täglichen Bedarf ab, und die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit des Wiener Stadtzentrums. Darüber hinaus bietet die Umgebung eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten, von kulinarischen Erlebnissen in lokalen Restaurants bis hin zu kulturellen Veranstaltungen. Genießen Sie auch die Vielfalt der heimischen Gastronomie in der Umgebung. Bekannte Heurige und zahlreiche gute Restaurants bieten Ihnen eine große Auswahl an kulinarischen Köstlichkeiten. Hier können Sie gemütliche Abende mit Ihren Liebsten verbringen und sich verwöhnen lassen.

Insgesamt bietet Wien Mauer eine perfekte Symbiose aus naturnahem Wohnen und städtischem Komfort, ideal für alle, die das Beste aus beiden Welten suchen.

Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses Traumhaus zu entdecken, und kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Wir freuen uns, Ihnen alle Unterlagen und Details persönlich vorzustellen.

Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Frau **Vassilena Valkova** telefonisch unter **+43 650 58 70 011** oder per E-Mail: **vv@novel-real.at**.

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Mieter an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter hin.

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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap