

Modernes Familienparadies mit Pool in TOP Lage



Fassade

Objektnummer: 1684/59

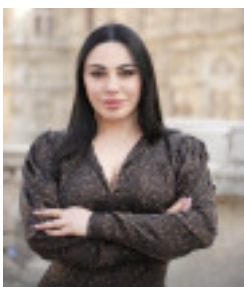
Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	294,66 m²
Gesamtfläche:	356,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	5
WC:	5
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 42,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	3.199.000,00 €
Kaufpreis / m²:	8.985,96 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

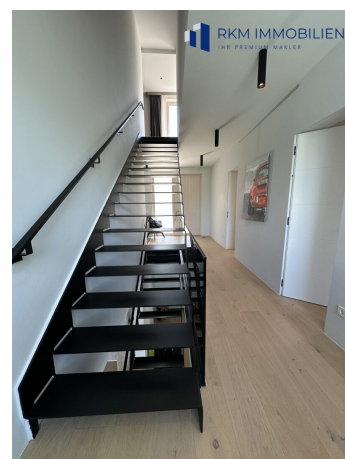
Ihr Ansprechpartner



Mag. Karina Mansour

RKM Immobilien e.U.
Margaretenstraße 38 / 7
1040 Wien













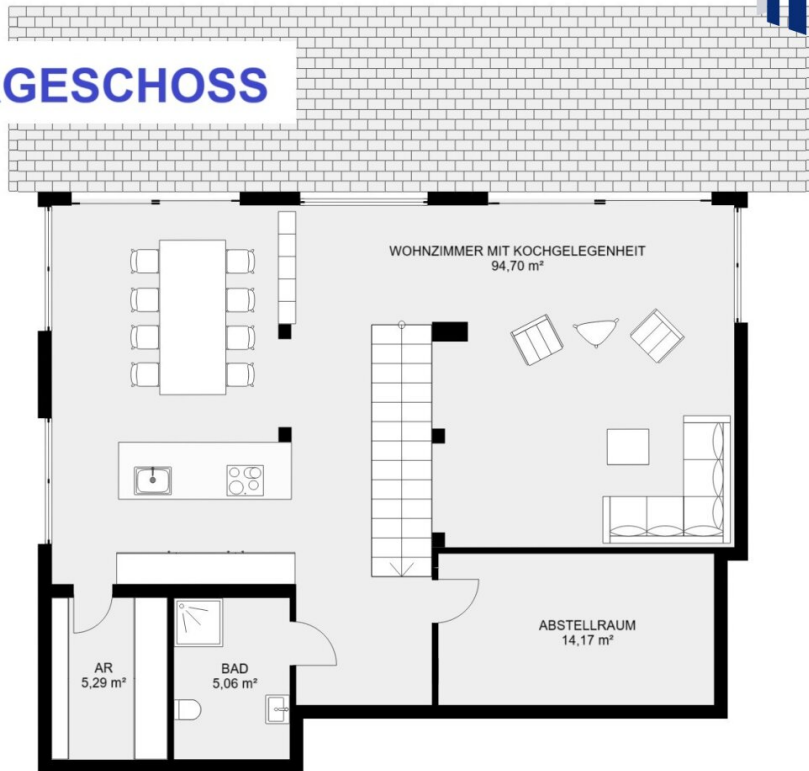
ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



UNTERGESCHOSS



Objektbeschreibung

Willkommen in dieser modernen und exquisiten Villa im begehrten 13. Bezirk von Wien! Mit einem Kaufpreis von € 3.199.000 erwerben Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Lebensstil voller Komfort und Eleganz.

Objektbeschreibung:

Diese beeindruckende Immobilie erstreckt sich über **294,66 m²** und bietet Ihnen großzügige **6 Zimmer** – ideal für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Raum und Individualität legen. Der Erstbezug garantiert Ihnen ein frisches und modernes Ambiente, das durch hochwertige Materialien und eine durchdachte Raumaufteilung besticht.

Ausstattung:

Die Villa verfügt über **5 WCs** und **5 Bäder**, was optimalen Komfort für Ihre Familie und Gäste gewährleistet. Genießen Sie die offene Wohnküche mit Einbauküche, die zum geselligen Beisammensein einlädt. Die edlen Fliesen und Parkettböden sowie die Fußbodenheizung sorgen für ein angenehmes Wohnklima.

Ein besonderes Highlight dieser Villa ist der **Schwimm-Pool**, der im Außenbereich für erfrischende Stunden im Sommer sorgt. Zusätzlich erwartet Sie ein **Whirlpool auf der Terrasse**, der zu entspannenden Stunden im Freien einlädt. Der großzügige Garten bietet viel Platz für Aktivitäten und eine idyllische Rückzugsmöglichkeit.

Die Villa ist mit **Technik führender Weltmarken** ausgestattet: Miele, Bora, Aquavia, Sunsquare u. a. – zudem wurde ein Smart-Home-System von Loxone implementiert.

Die **Garage für 2 Autos** ist bequem direkt im Haus zugänglich, was zusätzlichen Komfort bietet; darüber hinaus stehen **zwei private Stellplätze** direkt vor der Garage zur Verfügung.

Lage:

Die Lage dieser Villa ist hervorragend: Ein Bus hält direkt vor der Haustür und ermöglicht Ihnen eine schnelle Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. In der näheren Umgebung finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und eine Bäckerei.

Für Naturliebhaber ist der nahegelegene **Lainzer Tiergarten** mit seinen zahlreichen Wanderwegen ein wahres Paradies. Genießen Sie Ausflüge in die Natur und besuchen Sie die traditionellen Heurigen der Umgebung, die für ihre gemütliche Atmosphäre und hervorragenden Weine bekannt sind.

Fazit:

Diese exklusive Villa in 1130 Wien ist der perfekte Ort für Käufer, die ein modernes, komfortables und elegantes Zuhause suchen. Nutzen Sie die Chance, Eigentümer dieser einzigartigen Immobilie zu werden! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem traumhaften Angebot begeistern!

Hinweis: Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich zusammengestellt. Dennoch können Abweichungen nicht ausgeschlossen werden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich sind ausschließlich die vertraglich festgehaltenen Vereinbarungen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <3.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap