

**Stilvolle Villa mit Pool in 1110 Wien | Viel Platz für  
Großfamilien oder zwei Generationen!**



**Objektnummer: 21819**

**Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	215,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	280,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	166,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	890.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

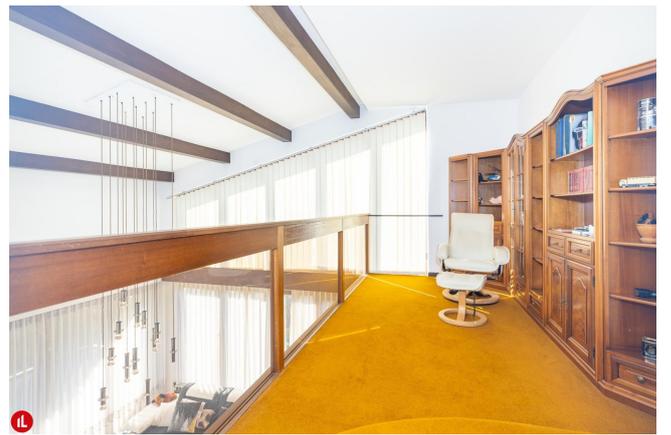


### **Monika Steinmetz**

Immobilienwelt Leiner  
Himberger Straße 1  
2320 Schwechat

H +43 664 190 11 11

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





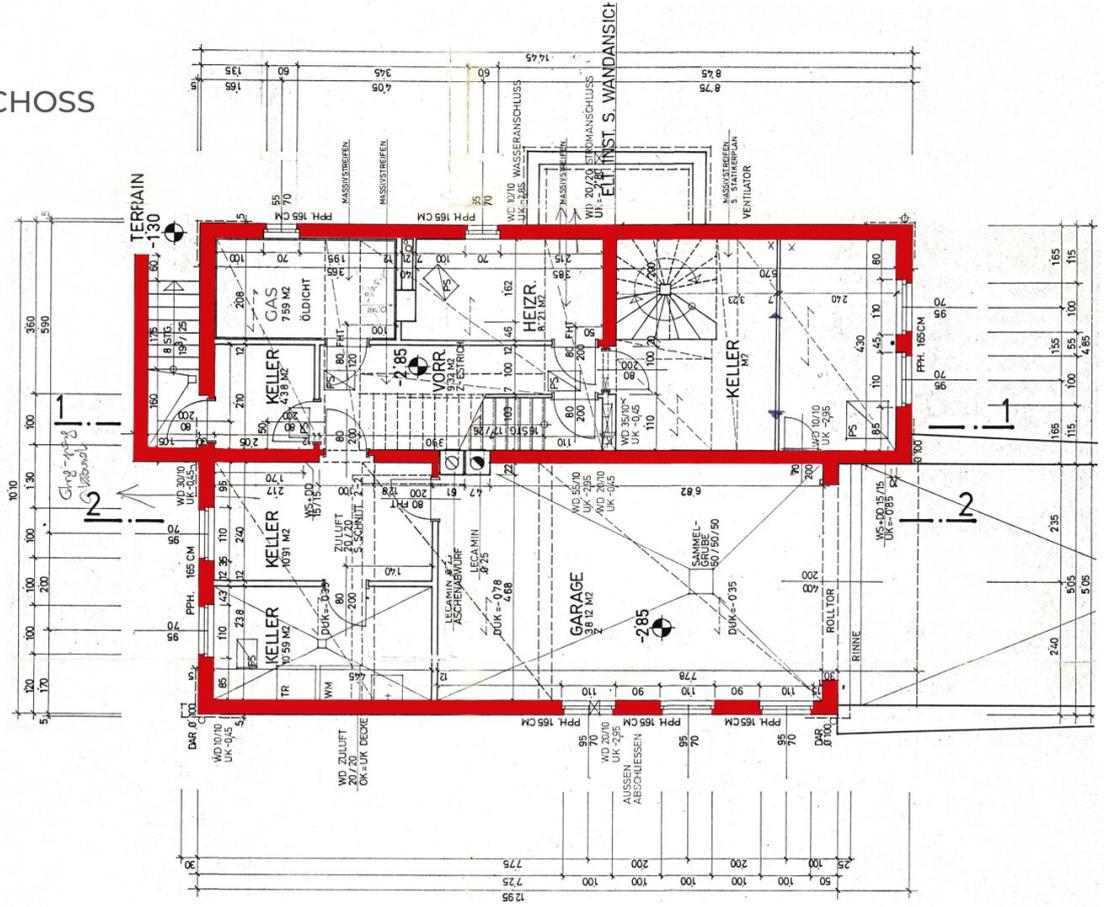








# KELLERGEHOSS



# Objektbeschreibung

Diese Villa vereint zeitlosen Stil mit praktischer Funktionalität und schafft ein Zuhause, das sowohl durch seine Größe als auch durch seine Aufteilung besticht – ideal für Familien, die Wert auf Raum, Ruhe und Lebensqualität legen.

[Hier geht's zur Videobesichtigung](#)

## ALLGEMEIN

In absolut ruhiger Wohnlage von Wien-Kaiserebersdorf, eingebettet in ein gepflegtes Wohngebiet mit hervorragender Infrastruktur, steht diese großzügige Villa aus dem Jahr 1970 zum Verkauf. Mit einer beeindruckenden Wohnfläche von 215 m<sup>2</sup>, 7 lichtdurchfluteten Zimmern, einem weitläufigen Garten mit Pool sowie zahlreichen hochwertigen Ausstattungsdetails bietet dieses Anwesen ein einzigartiges Wohngefühl für Großfamilien oder zwei Generationen unter einem Dach. Das 568 m<sup>2</sup> große Grundstück eröffnet Ihnen vielfältige Möglichkeiten – ob zum Entspannen im Grünen, für gesellige Grillabende am Pool oder zum Spielen mit Kindern – hier findet jeder seinen persönlichen Freiraum.

## ERDGESCHOSS

Bereits im Erdgeschoß beeindruckt die Villa mit einem großzügigen 63 m<sup>2</sup> Wohnsalon, der durch hohe Räume, große Fensterflächen und einen stilvollen offenen Kamin besticht. Der Wohnbereich bietet Zugang zu einem Balkon mit Blick ins Grüne, während eine Galerie zusätzliche Großzügigkeit vermittelt. Ein Zimmer mit Wendeltreppe ins Untergeschoss eignet sich ideal als Arbeits- oder Gästezimmer. Die voll ausgestattete Küche, ein Badezimmer mit Dusche, ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum komplettieren diese Ebene.

## OBERGESCHOSS

Im Obergeschoß finden Sie vier separat begehbare, großzügige Zimmer, die sich flexibel als Schlafzimmer, Büro oder Kinderzimmer nutzen lassen. Das verflieste Badezimmer ist mit Wanne, WC und Fenster ausgestattet. Ein besonderes Highlight ist das Masterbedroom mit eigenem Badezimmer und begehbarem Schrankraum – Ihre private Wohlfühloase! Abgerundet wird das Raumangebot durch eine eingebaute Sauna, die Ihnen Wellness-Momente in den eigenen vier Wänden ermöglicht.

## KELLERGESCHOSS

Das Kellergeschoß mit 65 m<sup>2</sup> Nutzfläche bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Stauraumnutzung: Ein uriges Kellerstüberl mit Bar, ein Hobbyraum, eine Waschküche sowie die XXL-Garage mit Platz für zwei Fahrzeuge. Beheizt wird das Haus mittels Gasheizung. Die Doppelgarage sowie weitere Außenflächen machen das Parken mehrerer

Fahrzeuge problemlos möglich.

## **INVESTITION**

**Die Investition in diese stilvolle Immobilie beläuft sich auf EUR 890.000,- – ein faires Angebot für ein echtes Raumwunder in Wien!**

**Zögern Sie nicht – dieses großzügige Familiendomizil wartet auf Sie!**

## **RUFEN SIE AN!**

**Monika Steinmetz - [0664 190 11 11](tel:06641901111)**

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

Im Erfolgsfall beträgt unser Honorar 3% zuzüglich 20% USt.

## **Ihre Anfrage ist wichtig und wertvoll!**

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns nur möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren. Dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes. Wir danken für Ihr Verständnis und freuen uns, Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <5.500m

Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap