# Wohntraum in bester Lage!



Objektnummer: 4796 Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Einfamilienhaus

Land: Österreich PLZ/Ort: 1130 Wien

Baujahr: 2001

Zustand: Neuwertig
Alter: Neubau
Wohnfläche: 268,94 m²

Nutzfläche: 284,66 m²
Zimmer: 4
Bäder: 3

WC: 4
Terrassen: 1
Stellplätze: 1

**Garten:** 348,00 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: C 94,60 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**Gesamtenergieeffizienzfaktor:** 1,36

Kaufpreis: 2.490.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# **Ihr Ansprechpartner**

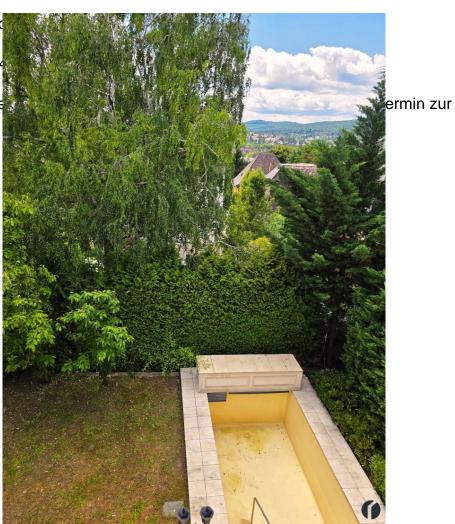


## **Karl Popp**

Immobilien86 KG Rudolfstraße 4 3430 Tulln an der Do

H ?+43 660 1551964

Gerne stehe ich Ihne Verfügung.



































# **Objektbeschreibung**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses **exklusive Anwesen** wurde von seinem Erbauer als **kompromissloser Wohntraum** realisiert und lässt keine Wünsche offen. Errichtet in Massivbauweise und hervorragend wärmegedämmt, bietet das Haus auf drei Geschoßen, die bequem mit einem **Lift** verbunden sind, **höchsten Wohnkomfort.** 

Außenbereich

Überdachter **PKW-Abstellplatz** mit zusätzlichem Extraraum für Motorräder und Fahrräder.

Ein **Pool** gehört einfach dazu.

Eingangsbereich, Terrassen und Poolumrandung mit hochwertigen Steinplatten befestigt.

Süd/Westterrasse mit **Außenküche** – perfekt für gesellige Sommerabende.

Eine elektrisch ausfahrbare **Markise** sorgt für angenehmen Schatten.

Obergeschoß – Rückzugsort mit Stil

Schlaf- und Aufenthaltsräume mit edlem Parkettboden.

Haupt- und Gästezimmer mit en-suite Badezimmern mit Fenstern und **hochwertigem Mosaikbelag**.

Begehbare Schränke für großzügigen Stauraum.

Atemberaubender Ausblick aus dem Schlafzimmer – ein perfekter Start in den Tag.

Erdgeschoß – Wohnen und Genießen

Eingangshalle mit hochwertigem keramischem Belag.

Über 60 m² großes Wohn- und Esszimmer mit offener Küche und Parkettboden.

**Luxusküche** mit Miele-Geräten, großzügiger Stein-Arbeitsplatte und integrierter Zapfanlage für Bier und Soda.

Im Anschluss findet sich eine **Speis** mit Weinkühler, zweitem Kühlschrank und Stauraum.

Wohnzimmer mit offenem Kamin, installiertem Fernseher und Surroundsystem.

Große Fensterfronten mit Blick ins Grüne, den Garten und den Pool.

Untergeschoß – Wellness und Entspannung

Gartenebene mit 30 m² großem Wohnraum, **offenem Kamin** und bodentiefen Verglasungen. Zugang zu Terrasse, **Garten und Pool.** 

Wellnessoase mit **Sauna**, **Dampfbad**, Badezimmer und WC – **Iuxuriöse Ausstattung** inklusive.

Praktische Waschküche und Technikraum.

Von außen begehbarer klimatisierter Weinkeller.

Technik und Ausstattung

Gaszentralheizung mit Fußbodenheizung und Radiatoren.

Elektrische Rollläden bei Fenstern im ganzen Haus.

Warmwasseraufbereitung mit Elco Klöckner Speicherkessel und Sonnenkollektoren am Dach.

Zentrale **Klimaanlage**, **Alarmanlage** mit akustischem Glasbruchsensor und **BUS-Steuerung** für die Haustechnik.

Personenlift der Marke Kone für alle drei Geschosse.

Satellitenantenne.

Garten und Umgebung

Großzügiger Garten mit Platz für Kinder, Gäste und Freizeitaktivitäten.

Außenküche, Pool und sonnige Terrassen – der Sommer kann kommen!

Genießen Sie die perfekte Verbindung von urbanem **Leben und Natur**. Lassen Sie sich von diesem **außergewöhnlichen Anwesen** begeistern und vereinbaren Sie noch **heute** Ihren **exklusiven Besichtigungstermin**.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

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

#### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <2.000m Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <3.000m

### Sonstige

Geldautomat <500m Bank <500m Post <1.000m Polizei <500m

#### Verkehr

Bus <500m U-Bahn <1.500m Straßenbahn <500m Bahnhof <1.000m Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap