

LUXUS - NEUBAUVILLA - RUHE LAGE



Objektnummer: 7618/793

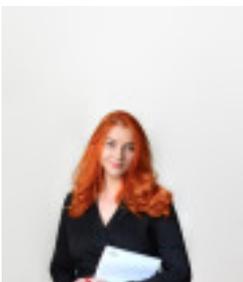
Eine Immobilie von Vigo Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Baujahr:	2004
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	232,00 m ²
Nutzfläche:	430,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	4
WC:	4
Balkone:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	4
Keller:	121,18 m ²
Heizwärmebedarf:	C 51,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Kaufpreis:	1.559.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Anastasiia Tomilovych

VigoImmobilien GmbH











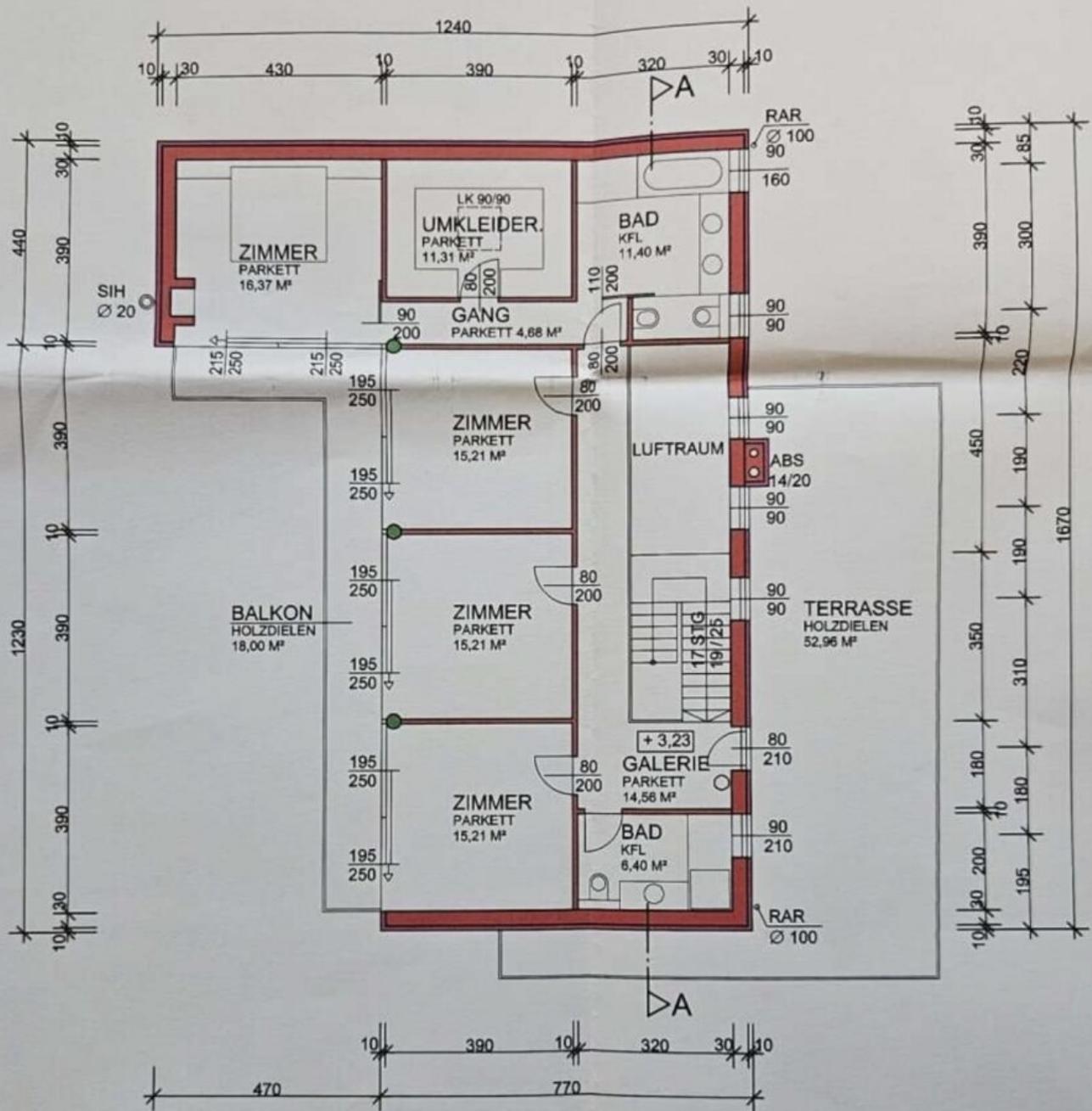






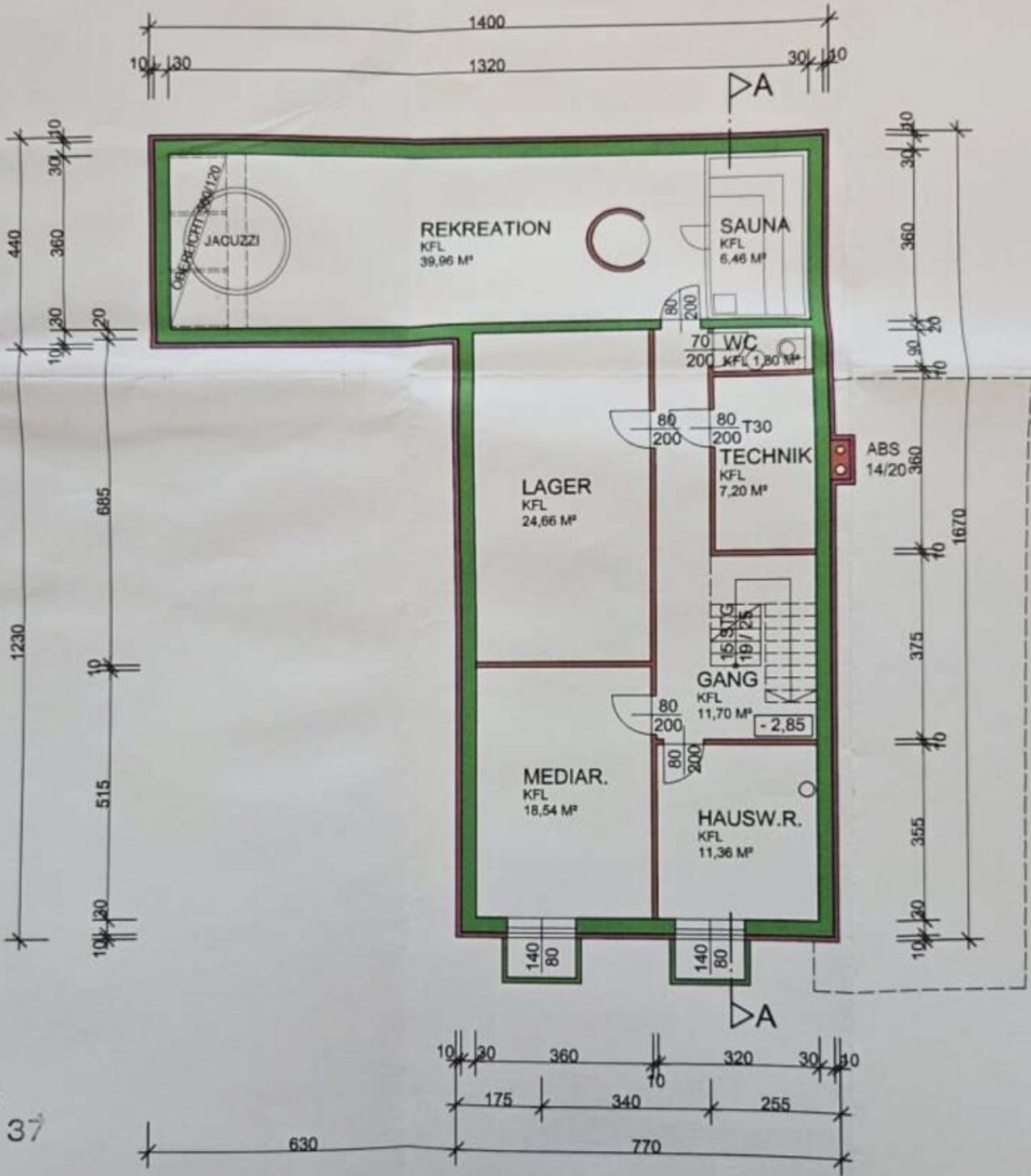






OBERGESCHOSS
110,35 M²

GRUN
BEB. F
GARAG
WOHN



KELLERGESCHOSS
121,68 M²

en
g 37
scheid
4817-1/04
ingsleiter

Objektbeschreibung

Modernes Design trifft höchste Wohnkultur

In einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens erwartet Sie dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus mit ca. 430 m² Gesamtnutzfläche. Die Kombination aus modernster Architektur, hochwertiger Ausstattung und privatem Wellnessbereich erfüllt höchste Ansprüche an exklusives Wohnen im Grünen.

Objekthighlights

- **Wohnfläche:** ca. 232 m², **Nutzfläche gesamt:** ca. 430 m²
- **Grundstück:** 605 m², liebevoll angelegter Garten
- **Zimmeranzahl:** 7 – großzügiger Wohn-/Essbereich, Büro, 5 Schlafzimmer, 4 Bäder
- **Outdoorflächen:**
 - Terrasse: ca. 52,33 m²
 - Balkon: ca. 71 m²
- **Garage für 2 Autos + 2 Außenstellplätze**, vorbereitet für E-Mobilität

Wohnen mit Stil und Raumgefühl

Erdgeschoss – Licht, Weite & Eleganz

Der offene Wohn-Essbereich mit Designerküche und bodentiefen Fensterfronten schafft ein helles, einladendes Ambiente.

- Natursteinfliesen & Sichtkamin mit Glasverkleidung
- Hochwertige Küche mit zwei Induktionsfeldern, Backofen, Dampfgarer, Doppelspüle
- Gästezimmer & Gäste-WC

Obergeschoss – Rückzug & Privatsphäre

- 4 Schlafzimmer, darunter Master-Bedroom mit Ankleide & Bad
- Zugang zum durchgehenden Balkon von allen Zimmern
- Badezimmer mit Dusche
- Großzügige Südwest-Terrasse (ca. 53 m²)

Kellergeschoss – Private Wellnessoase & mehr

- Luxuriöser **Spa-Bereich** mit Sauna, Whirlpool (Jacuzzi) & Regenwalddusche
- Medienraum, Hauswirtschaftsraum & Technikräume
- Fitnessraum

Ausstattung & Technik auf Top-Niveau

- Fußbodenheizung mit Gaszentralheizung
- **Smart Home (GIRA-Bus-System)** – Licht, Jalousien & Beschattung steuerbar
- **Integrierte Soundsysteme** von JBL & Bose
- Alarmanlage mit Glasbruch- & Bewegungsmeldern
- Zentraler Wäscheabwurf, Gartenbewässerung vorbereitet
- Außenpool

Vorteile auf einen Blick

- **Neubau** mit hochwertigster Ausstattung
- **Private Spa-Zone** mit Sauna & Whirlpool
- **Smarte Wohntechnologie** für Komfort & Sicherheit
- Großzügige Außenflächen & gepflegter Garten
- Garage für 2 PKW & 2 zusätzliche Stellplätze

Nebenkosten:

- Grunderwerbssteuer: 3,50 % vom Kaufpreis

- Eintragungsgebühr: 1,10 % vom Kaufpreis
- Vertragserrichtungskosten und Treuhändlerhonorar: % des Kaufpreises zzgl. 20% USt und Barauslagen
- Vermittlungsprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wir würden uns über ein persönliches Gespräch mit Ihnen sehr freuen!

Weitere verfügbare Wohneinheiten mit zahlreichen aktuellen TOP Projekten! Mehr Details findet Sie auf unsere Homepage!

www.vigoimmobilien.at | [+43 664 99 877 599](tel:+4366499877599)

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 <500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap