

Provisionsfrei! Exklusive Villa in Top-Lage mit luxuriöser Ausstattung und schöne Garten - ideal für gehobene Ansprüche!



Objektnummer: 237

Eine Immobilie von Gaius Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	220,53 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	5
Terrassen:	2
Stellplätze:	4
Garten:	257,79 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,86
Kaufpreis:	1.850.000,00 €
Betriebskosten:	50,00 €
USt.:	5,00 €

Ihr Ansprechpartner



Manuel Gaia

Gaius Immobilien GmbH
Mitterweg 25
2486 Siegersdorf

H +43 676 6464720

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



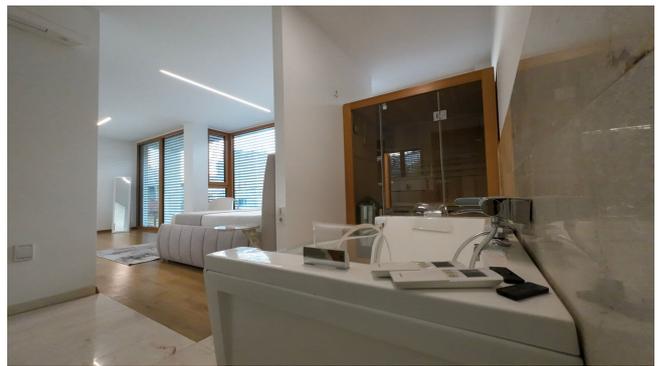










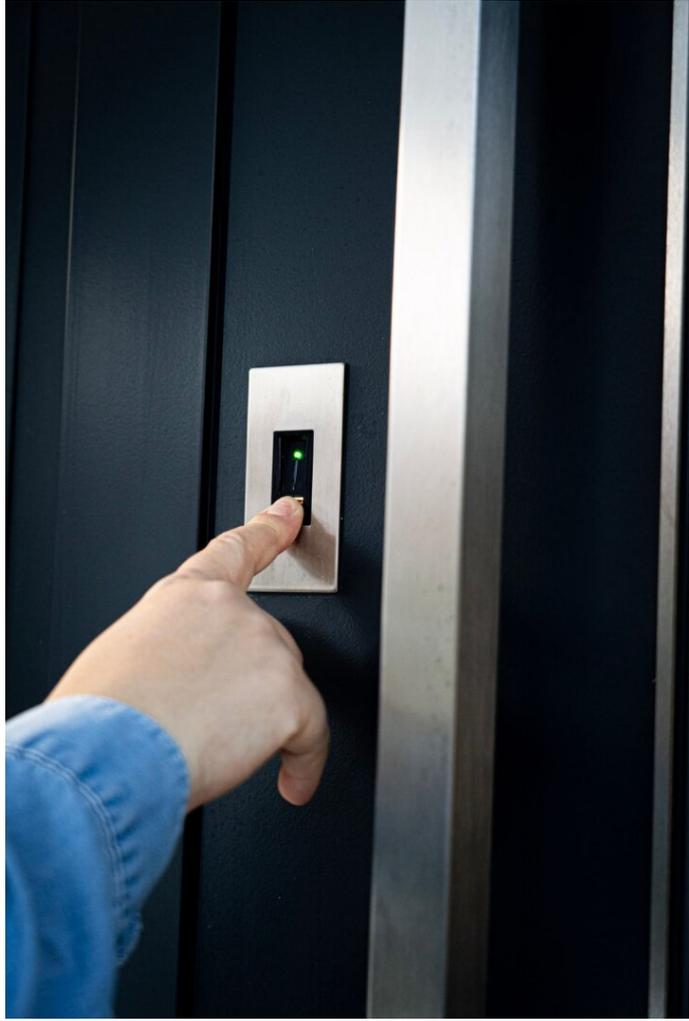




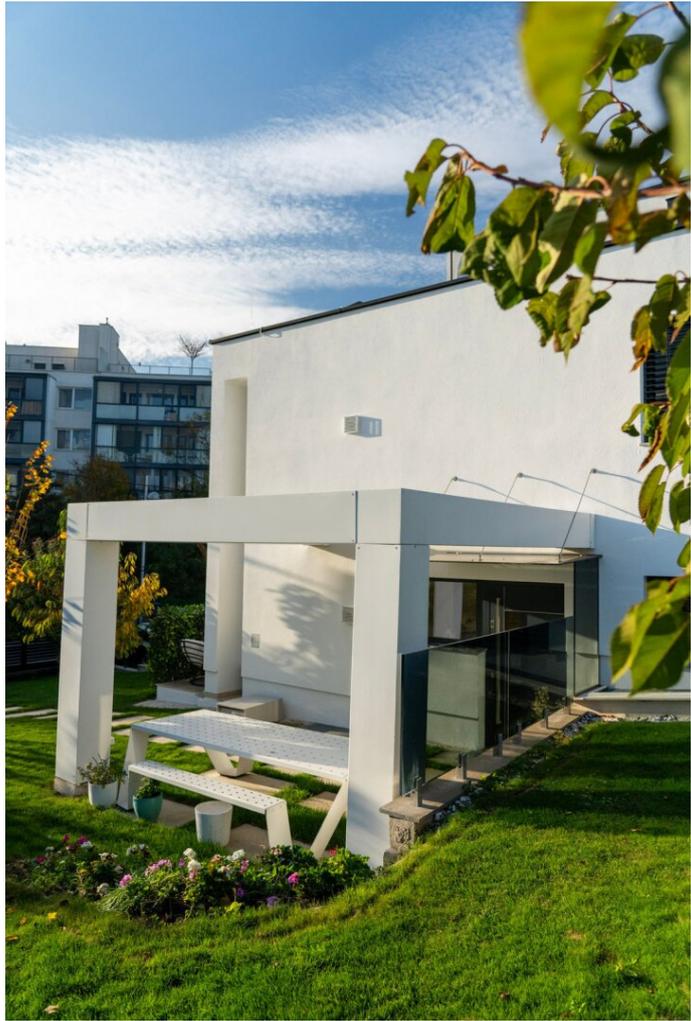












Objektbeschreibung

Moderne Villa zum Verkauf - Gartenviertel - Provisionsfrei!

Luxusimmobilie in ruhiger Lage, gelegen in einer Sackgasse, auf einem eigenen Grundstück von 475 qm mit gepflegtem Garten, ausgestattet mit automatischem Bewässerungssystem und Rasenmähroboter.

Haupteigenschaften:

- Nutzfläche: 220 qm
- Baujahr 2020: Ziegelbau, isoliert mit 20 cm Glaswolle
- Komplett möbliert

Optimale Raumaufteilung:

- Keller: Separate Wohneinheit mit Schlafzimmer, Wohnzimmer, Bad, Technikraum und Doppelgarage
- Erdgeschoss: Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche mit Speisekammer, Bad, Büro und Terrasse
- Obergeschoss: 3 Schlafzimmer, 3 Bäder, Sauna, begehbare Kleiderschrank

Hochwertige Ausstattung:

- Holz-Aluminium-Fenster von Katzbeck
- Vollholztüren im Innenbereich
- Bodenbelag in den Zimmern: Holzparkett
- Bodenbelag in den Bädern: Marmor
- Glasgeländer innen und außen
- Klimaanlage und Fußbodenheizung mit Erdwärmepumpe
- Dezentrale Lüftung + Zentralstaubsaugeranlage + Video-Überwachung
- Intelligentes Beleuchtungssystem (Smart Home)

- PV-Anlage 9 kW und Batteriespeicher 15 kW Parkmöglichkeiten:
- 2 Stellplätze (36 qm) im Keller
- 4 Stellplätze auf der Rampe

Das Haus steht auf einem eigenen Grundstück und ist vollständig möbliert. Es bietet höchsten Komfort und modernste Technik – ideal für ein entspanntes Wohnen in einer exklusiven und grünen Umgebung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
 Apotheke <500m
 Klinik <2.000m
 Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
 Kindergarten <500m
 Universität <1.000m
 Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
 Bäckerei <500m
 Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
 Bank <1.500m
 Post <1.500m
 Polizei <500m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap