

Beeindruckendes Paradies!



Objektnummer: 4882

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 m²
Heizwärmebedarf:	C 94,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,36
Kaufpreis:	2.490.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Karl Popp

Immobilien86 KG
Rudolfstraße 4













Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem persönlichen Narnia!

Dieses **exklusive Anwesen** wurde von seinem Erbauer als **kompromissloser Wohnraum** realisiert und lässt keine Wünsche offen. Errichtet in Massivbauweise und hervorragend wärmegeklämt, 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, auch wenn das Wasser vom Grafiker eingelassen wurde.

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, ebenfalls einem **offenem Kamin** und bodentiefen Verglasungen. Zugang zu Terrasse, **Garten und Pool**.

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

Praktische **Waschküche** und **Technikraum**.

Von außen begehbare **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

Uneinsehbarer Garten mit ausreichend Platz für Entspannung, Gäste und Freizeitaktivitäten.

Außenküche, Pool und sonnige Terrassen – der Sommer kommt wieder!

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