

**Premium-Villa - mit grünem Weitblick - sonnige
Ausrichtung - hochwertige Ausstattung - Salzwasserpool -
Garage - Lift**



Objektnummer: 8131

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	268,12 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	4
WC:	5
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	A 23,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	2.780.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Hellebrand

4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf

T 0664 / 753 46 995

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur













4

Objektbeschreibung

Eine Villa, die Maßstäbe setzt - exklusiv, großzügig, einzigartig.

Inmitten einer ruhigen, **grünen Wohngegend** erwartet Sie diese außergewöhnliche Villa mit ca. **268 m² Wohnfläche** auf drei Ebenen. Lichtdurchflutete Räume, ein privater Aufzug, ein stilvoller offener Kamin und hochwertige Ausstattung schaffen ein **Wohngefühl der Extraklasse**. Mehrere Terrassen erweitern den Wohnraum ins Freie und bieten zusammen mit dem rund **272 m² großen Garten** ideale Möglichkeiten zum Entspannen, Genießen und Feiern. Ein **Salzwasserpool mit Gegenstromanlage** und ein sonniges Dachdeck runden das Angebot perfekt ab und machen diese Liegenschaft zu einem seltenen Refugium für höchste Ansprüche.

Kurzinfo Ausführung und Ausstattung

- 8-Zimmer mit Garten und Terrassen
- Ziegelmassiv
- Vollwärmeschutzfassade
- hochwertige Fenster mit 3-Schichtverglasung und Aussenjalousien
- Gasetagenheizung
- Garagenstellplatz
- Alarmanlage

Haus 1

- Vorgehängte hinterlüftete Fassade – für kühlenden & optischen Effekt
- Klimaanlage in allen Räumen

- Offener Kamin
- OTIS-6-Personen Lift – für gute Nutzung auch im Alter
- Große Dachterrasse mit einmaligem Blick
- Fußboden: Naturstein (Sandstein)
- Hochwertige EWE-Einbauküche mit doppeltem Geschirrspüler, doppeltem Backrohr, vollintegrierte Kaffeemaschine mit direktem Wasseranschluss. Alle Geräte von Miele
- Jedes Schlafzimmer (4 Stück) mit Bad en-suite und mit walk-in-Dusche
- Großes Bürozimmer mit Platz für 2 bis 3 Arbeitsplätze
- Wäscheschacht
- Große Terrasse im Garten
- Salzwasserpool mit Gegenstromanlage (für dauerhaftes Schwimmen) und Luftwärmepumpe (beheizt)
- Outdoorküche

Das Objekt steht auf dem eigene Grundstück, zugleich eröffnet sich die seltene Gelegenheit, beide Häuser als Ensemble zu erwerben, verbunden durch die Gartenanlage entsteht ein großzügiges Refugium mit besonderem Mehrwert. **Kontaktieren Sie mich gerne für nähere Details zu diesem besonderen Angebot.**

Lage

Inmitten des **grünen Mühlwasser** gelegen, vereint diese Lage naturnahes Wohnen mit hervorragender Infrastruktur. Die **U2-Station „Aspernstraße“** ist in rund **9 Minuten** mit dem Fahrrad erreichbar, Nahversorger wie ein Billa befinden sich in kurzer Gehdistanz. Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung sind schnell erreichbar, ebenso wie vielfältige Gastronomiebetriebe in der Umgebung. Die Nähe zu **Erholungsgebieten** wie der **Lobau** und der **Donauinsel** bietet ideale Bedingungen für Sport, Freizeit und Naturgenuss - vom Reiten über Fußball bis hin zum entspannten Baden.

Öffentliche Verkehrsanbindung

400m zum Autobus 93A - "Plattensteingasse"

650m zum Autobus 92A, 93A - "Aspern Sportplatz"

6 Autobusminuten mit der 93A zur U2 "Aspernstraße U"

Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 75346995](tel:066475346995) zur Verfügung.

www.4immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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.