# 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 m² |
| **Zimmer:** | 8 |
| **Bäder:** | 4 |
| **WC:** | 5 |
| **Terrassen:** | 3 |
| **Heizwärmebedarf:** | A 23,30 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,65 |
| **Kaufpreis:** | 2.445.000,00 € |

**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















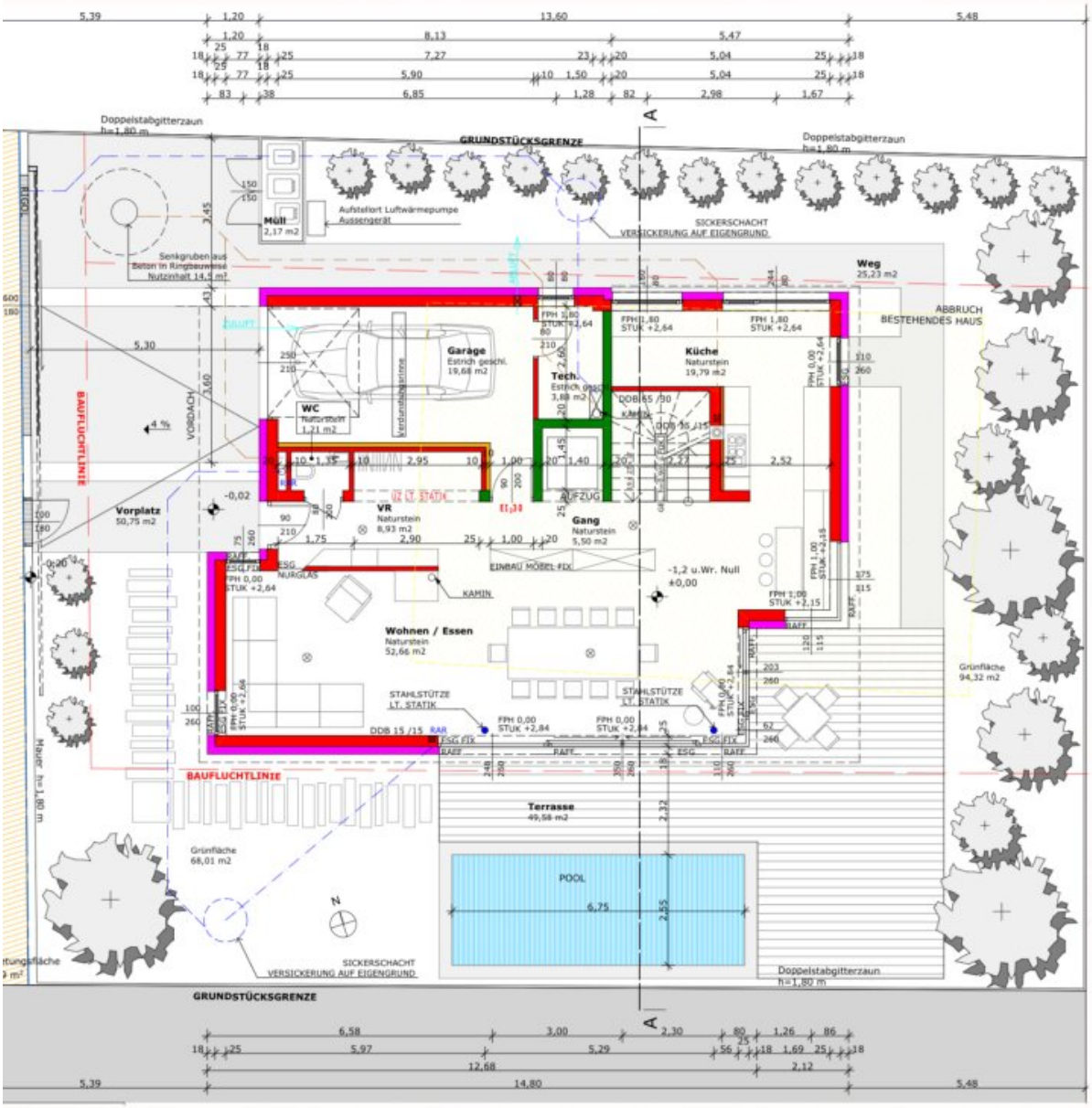




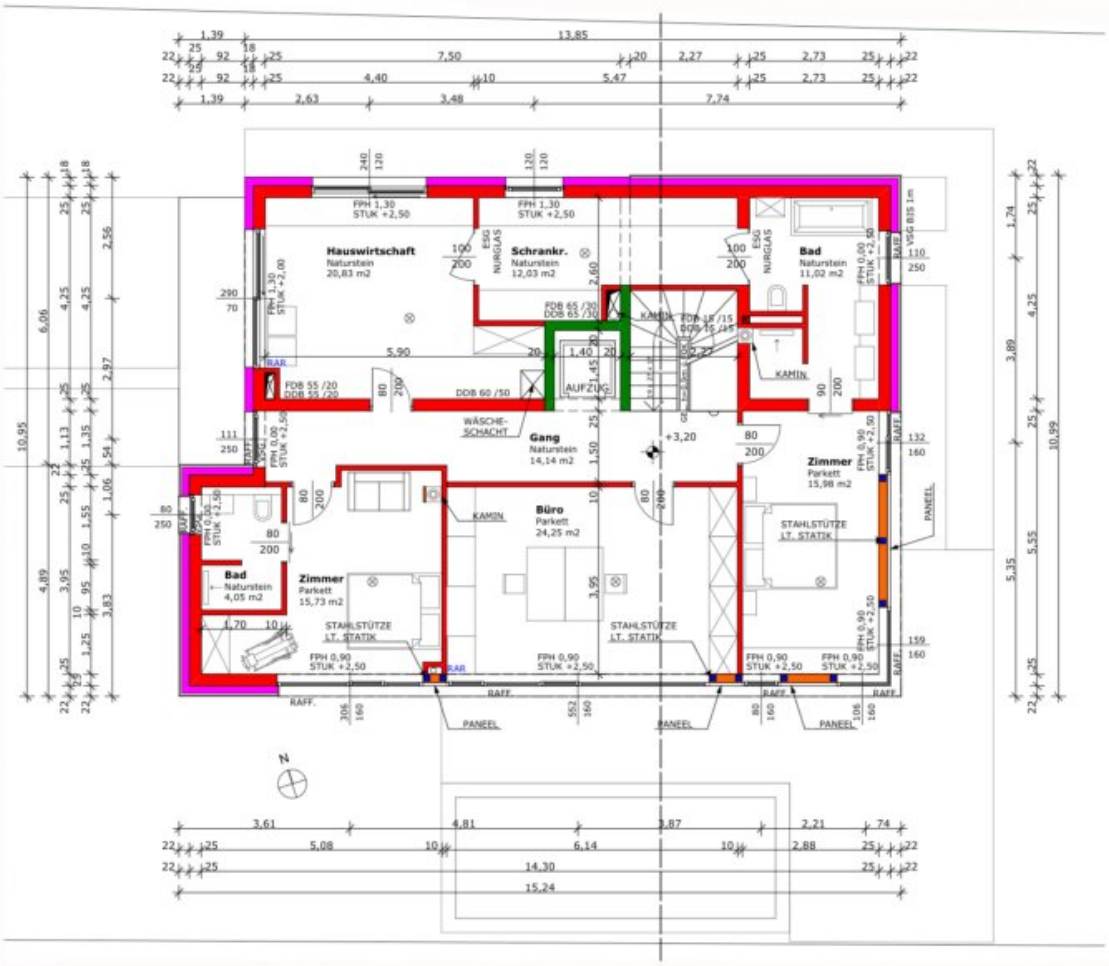







GRUNDSTÜCKSGRENZE
Doppelstabgitterzaun h=1,80 m
Müll 2,17 m2
Aufstellort Luftwärmepumpe Aussengerät
SICKERSCHACHT VERSICKERUNG AUF EIGENGRUND
Senkgruben aus Beton in Ringbauweise Nutzinhalt 14,5 m3
Weg 25,23 m2
ABBRUCH BESTEHENDES HAUS
Garage Estrich geschl. 19,68 m2
Tech. Estrich gebl. 3,88 m2
Küche Naturstein 19,79 m2
WC Naturstein 1,21 m2
VORDACH
BAUFLUCHTLINIE
Vorplatz 50,75 m2
VR Naturstein 8,93 m2
Gang Naturstein 5,50 m2
AUFZUG
EINBAU MÖBEL FIX
KAMIN
-1,2 u.Wr. Null ±0,00
Wohnen / Essen Naturstein 52,66 m2
STAHLSTÜTZE LT. STATIK
Terrasse 49,58 m2
POOL
Grünfläche 68,01 m2
Grünfläche 94,32 m2
SICKERSCHACHT VERSICKERUNG AUF EIGENGRUND
Doppelstabgitterzaun h=1,80 m
GRUNDSTÜCKSGRENZE

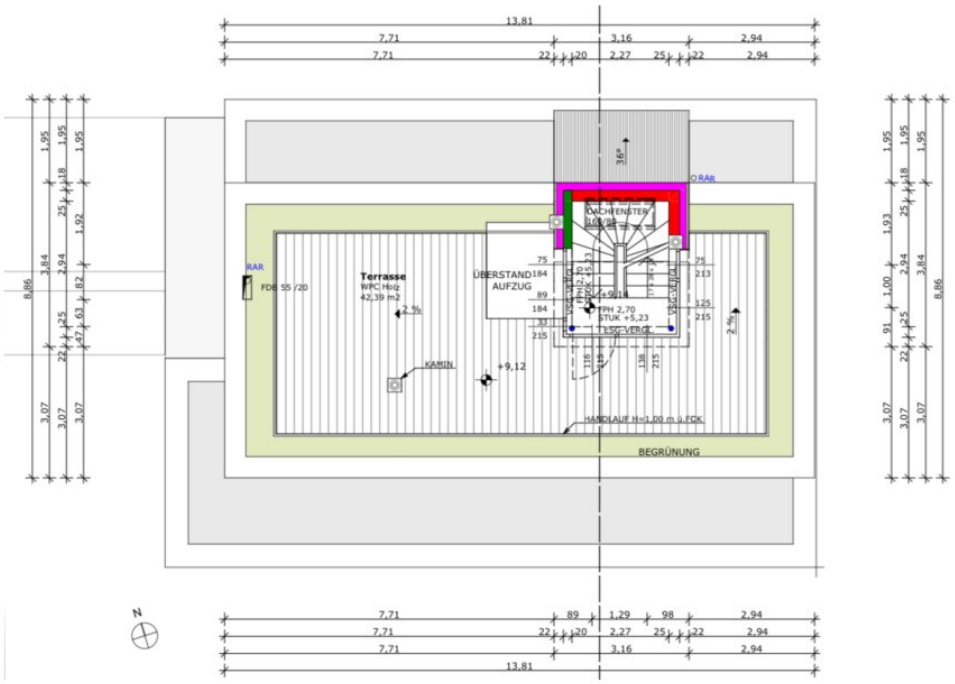
4


Hauswirtschaft
Naturstein
20,83 m2
Schrankr.
Naturstein
12,03 m2
Bad
Naturstein
11,02 m2
Gang
Naturstein
14,14 m2
Zimmer
Parkett
15,98 m2
Büro
Parkett
24,25 m2
Zimmer
Parkett
15,73 m2
Bad
Naturstein
4,05 m2
AUFZUG
WÄSCHE-
SCHACHT
KAMIN
STAHLSTÜTZE
LT. STATIK
PANEEL
RAFF.
BAR
FPH 1,30
STUK +2,50
FPH 0,90
STUK +2,50
+3,20
N

4


Brüstung. h=0,98 m ü.FOK; Tiefe=50 cm
Terrasse
WPC Holz
10,45 m2
AR
WPC Holz
4,23 m2
Terrasse
WPC Holz
3,49 m2
Bad
Naturstein
3,94 m2
Bad
Naturstein
4,29 m2
Gang
Naturstein
6,79 m2
Zimmer
Parkett
21,43 m2
Zimmer
Parkett
20,26 m2
Sch.
Parkett
5,29 m2
Terrasse
WPC Holz
23,87 m2
KAMIN
AUFZUG
WÄSCHE-
SCHACHT
RIGOL
RAFF
STUFE
ESG-VERGL
Brüstung. h=0,98 m ü.FOK; Tiefe=50 cm

4


13,81
7,71
3,16
2,94
Terrasse
WPC Holz
42,39 m2
ÜBERSTAND
AUFZUG
KAMIN
+9,12
HANDLAUF H=1,00 m ü.FCK
BEGRÜNUNG
RAR
FDE 55 /20
FPH 2,70
STUK +5,23
LSG-VERGL
N

4

# Objektbeschreibung

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

Inmitten einer ruhigen, **grünen Wohngegen**d 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**

- 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

**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  - "Plattensteinergasse"

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 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.