

**2 Premium-Villen direkt nebeneinander - mit grünem
Weitblick - sonnige Ausrichtung - hochwertige
Ausstattung - Salzwasserpool - Garage - Lift**



Objektnummer: 8138

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	405,56 m²
Zimmer:	11
Bäder:	5
WC:	8
Balkone:	1
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	A 23,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	3.746.800,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Hellebrand

4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf

T 0664 / 753 46 995









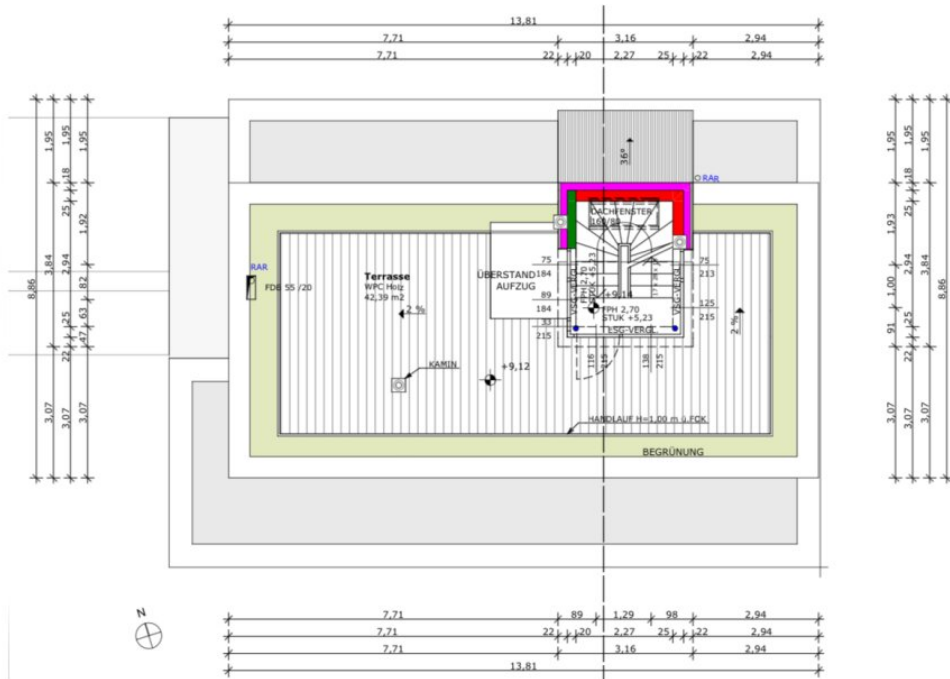


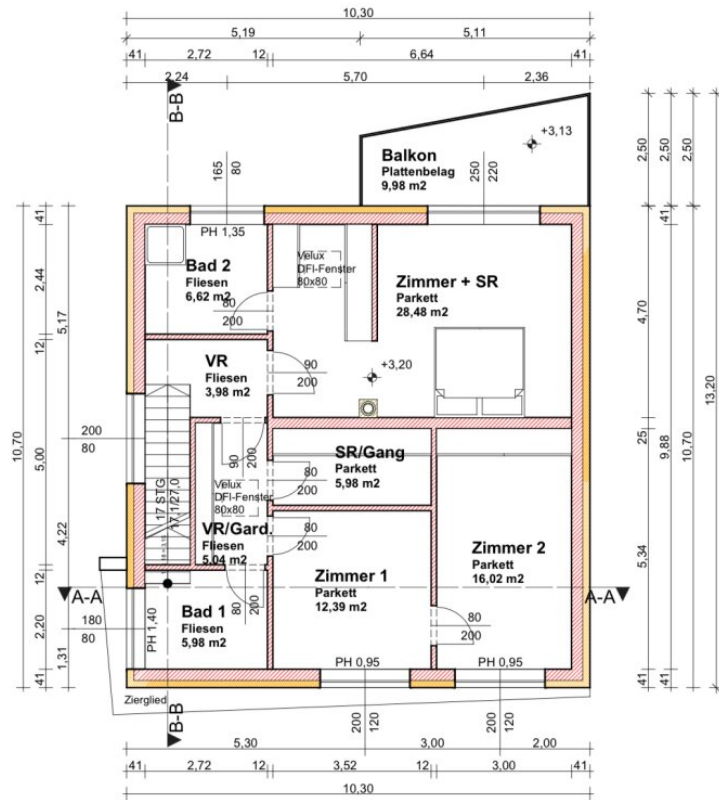




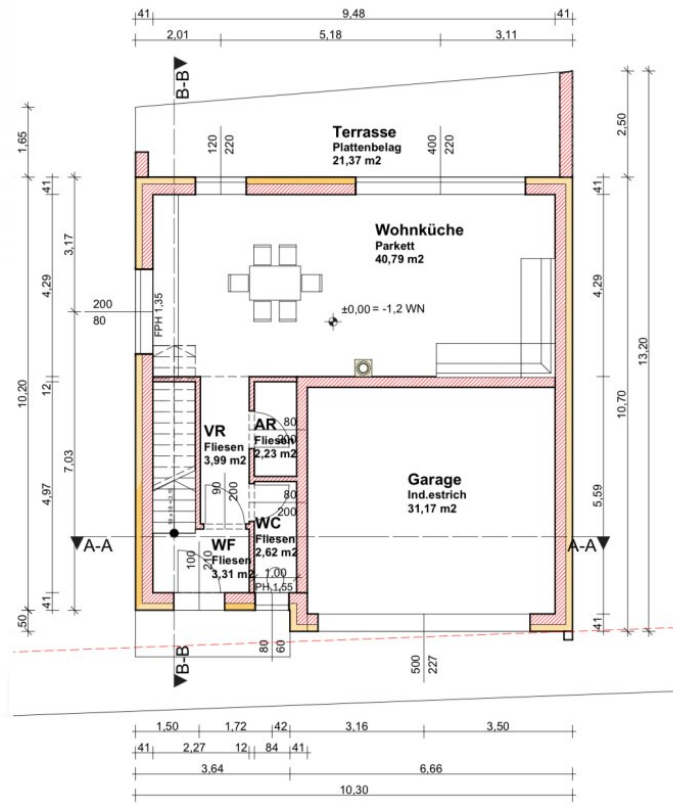








Grundriss 1. OG



4

Schneideplan

Objektbeschreibung

Schon mal an den 22. Bezirk gedacht? Mehr fürs gleiche Geld. Zwei Häuser. Ein Rückzugsort. Unendlich viele Möglichkeiten.

Inmitten einer ruhigen, grünen Wohngegend erwartet Sie ein außergewöhnliches Ensemble: Eine exklusive Villa mit **privatem Aufzug, Sonnendeck, Salzwasserpool** und einem **offenen Kamin im Wohnbereich**, der Wärme und Atmosphäre schafft. Mit rund **268 m² Wohnfläche**, mehreren Terrassen und einem großzügigen Garten bietet diese Villa höchsten Wohnkomfort auf drei Ebenen.

Ergänzt wird das Anwesen durch ein zweites Haus auf dem Nachbargrundstück mit ca. **137 m² Wohnfläche** – ideal als **Gästehaus, Homeoffice, Atelier oder Bedienstetenhaus**. Zwei großen Garagen, rund **480 m² Wohnfläche** und über **480 m² Gartenfläche** machen dieses Doppelobjekt zu einer seltenen Gelegenheit für Menschen mit Weitblick, die Wert auf Raum, Ruhe und Privatsphäre legen.

Kurzinfo Ausführung und Ausstattung

- 11-Zimmer mit Garten und Terrassen
- Ziegelmassiv
- Vollwärmeschutzfassade
- hochwertige Fenster mit 3-Schichtverglasung und Aussenjalousien
- Wärmeluftpumpe
- Gasetagenheizung
- Fußbodenheizung
- 2 Garagen mit Platz für 3 Kraftfahrzeuge

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
- Garage mit 1 Stellplatz
- Platz für weitere Pkw
- Wäscheschacht
- Massivbau (hochwertiger Ziegel)

- Große Terrasse im Garten
- Salzwasserpool mit Gegenstromanlage (für dauerhaftes Schwimmen) und Luftwärmepumpe (beheizt)
- Outdoorküche

Haus 2

- Großzügige Raumgestaltung
- Luftwärmepumpe mit Kühlfunktion
- 3 Schlafzimmer, 2 Badezimmer
- Einliegerwohnung wäre möglich (durch Abtrennung)
- Doppelgarage
- Platz für weitere Pkw vorhanden
- Fußballplatz mit Flutlicht im Garten
- Massivbau (hochwertiger Ziegel)
- Ca. 100 qm PV-Anlage ist möglich
- Brunnen mit Grundwasser vorhanden
- Autarke Versorgung für beide Häuser mit Strom und Wasser ist möglich

Jedes Haus steht auf einem eigenen Grundstück. Beide Häuser sind im Garten voneinander zugänglich.

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"

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.