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

























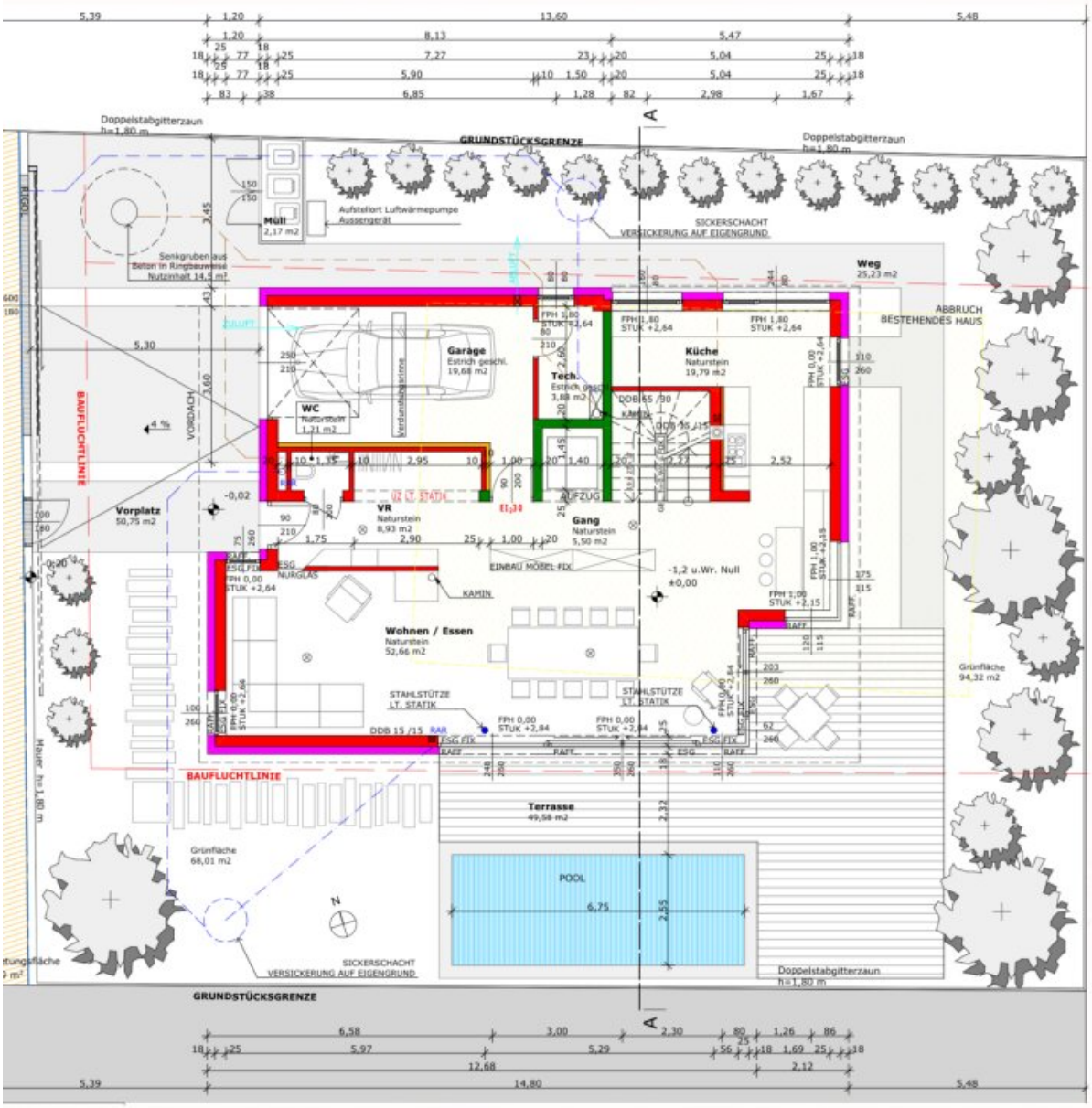




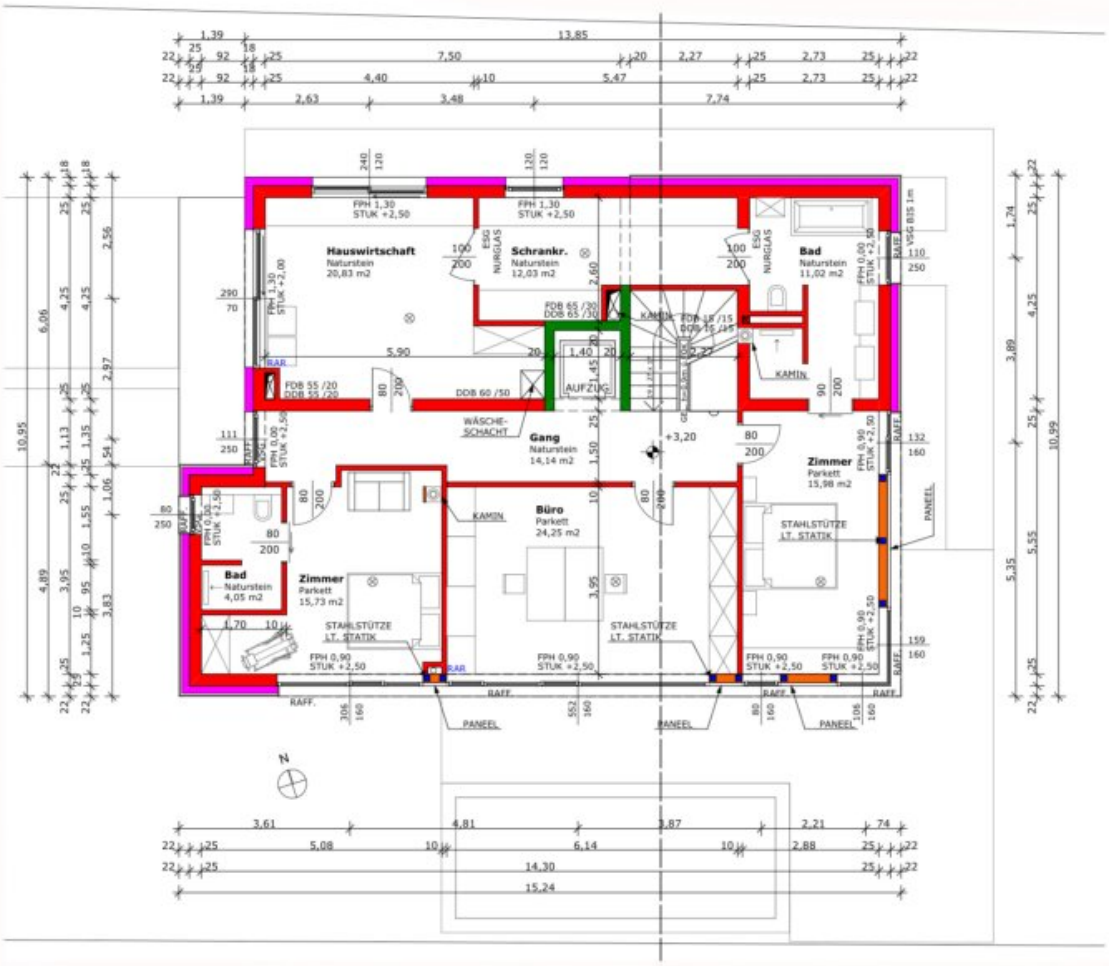







GRUNDSTÜCKSGRENZE
Doppelstabgitterzaun h=1,80 m
Müll 2,17 m2
Aufstellort Luftwärmepumpe Aussengerät
SICKERSCHACHT VERSICKERUNG AUF EIGENGRUND
Senkgruben aus Beton in Ringbauweise Nutzinhalt 14,5 m3
Weg 25,23 m2
ABBRUCH BESTEHENDES HAUS
Garage Estrich geschl. 19,68 m2
Tech. Estrich gebl. 3,88 m2
Küche 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

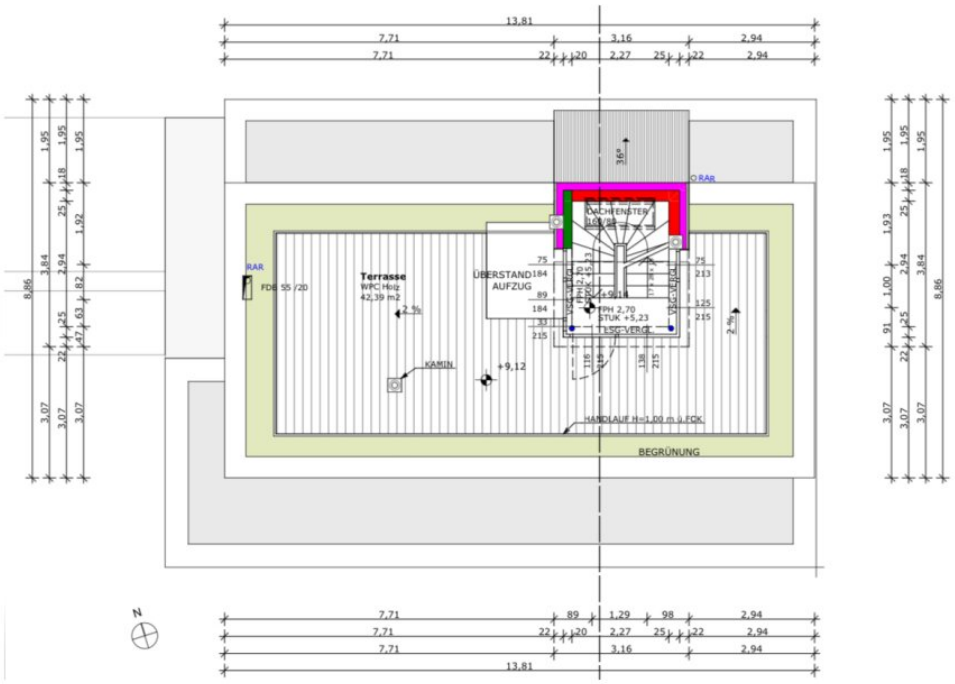
4


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

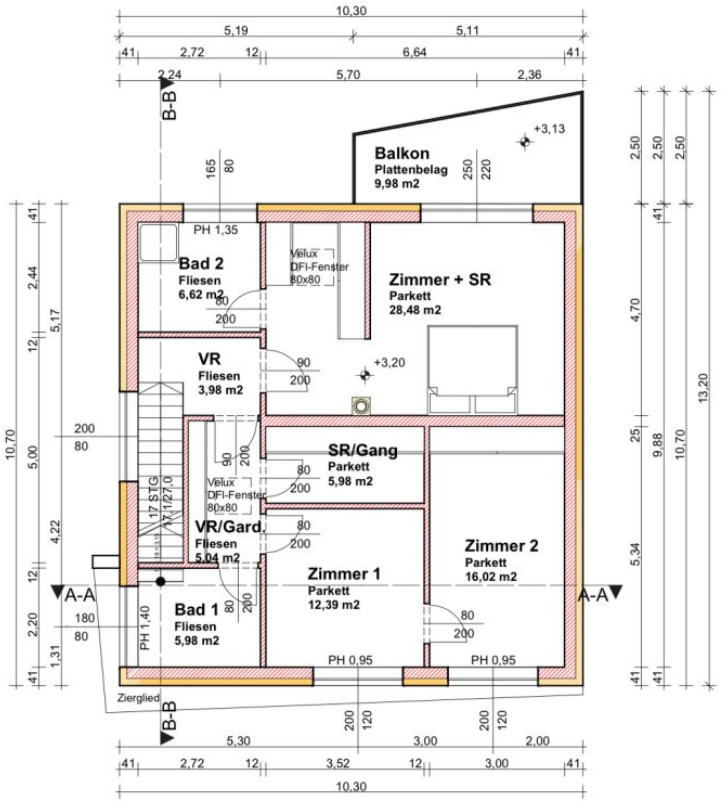
4


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
+6,21
RIGOL
RAFF
FPH 0,18
STUK +2,50
KAMIN
RAR
FDB 60 /30
FDB 55 /20
DDB 18 /15
Bad
Naturstein
3,94 m2
FDB 60 /50
AUFZUG
Bad
Naturstein
4,29 m2
WÄSCHE-
SCHACHT
Gang
Naturstein
6,79 m2
+6,06
Zimmer
Parkett
21,43 m2
Sch.
Parkett
5,29 m2
Zimmer
Parkett
20,26 m2
STUFE
+6,24
FPH 0,18
STUK +2,50
FPH 1,17
STUK +1,97
Terrasse
WPC Holz
23,87 m2
+6,23
Brüstung, h=0,98 m ü.FOK; Tiefe=50 cm
N

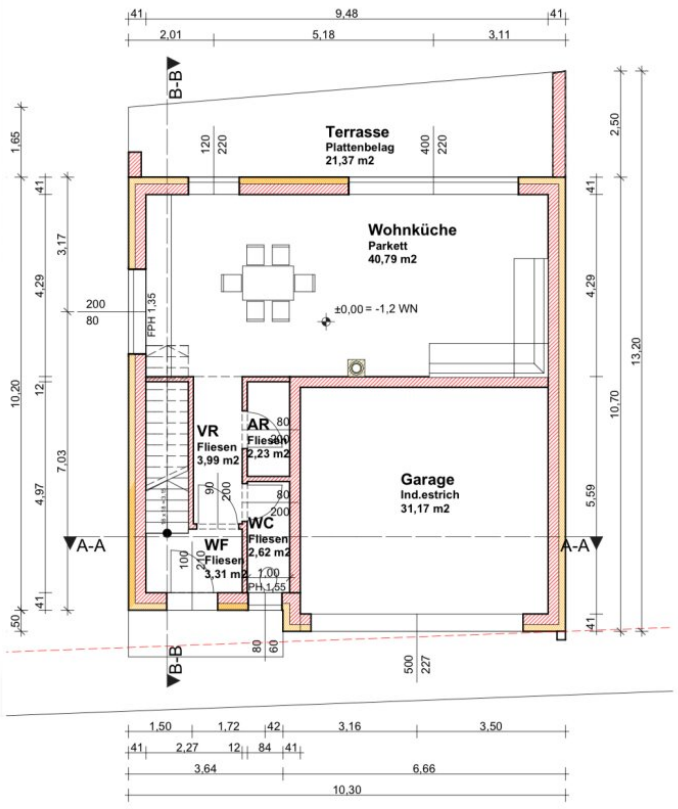
4


13,81
7,71
3,16
2,94
7,71
22
20
2,27
25
22
2,94
36°
RAR
DACHFENSTER
Terrasse
WPC Holz
42,39 m2
2,5%
ÜBERSTAND
AUFZUG
FPH 2,70
STUK +5,23
FLSC VERGL
KAMIN
+9,12
FDE 55 /20
HANDLAUF H=1,00 m ü FOK
BEGRÜNUNG
N
7,71
89
1,29
98
2,94
7,71
22
20
2,27
25
22
2,94
7,71
3,16
2,94
13,81

4



Grundriss 1. OG


Terrasse
Plattenbelag
21,37 m2
Wohnküche
Parkett
40,79 m2
±0,00 = -1,2 WN
VR
Fliesen
3,99 m2
AR
Fliesen
2,23 m2
WC
Fliesen
2,62 m2
WF
Fliesen
3,31 m2
Garage
Ind.estrich
31,17 m2
A-A
B-B
FPH 1,35
FPH 1,55
9,48
2,01
5,18
3,11
10,30
13,20

4

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 - "Plattensteinergasse"

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.