

## **Idyllische Landhausvilla mit Pool in Grünruhelage am Kahlenberg**



**Objektnummer: 6352/2479**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	280,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	1.070,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 92,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,68
<b>Kaufpreis:</b>	1.990.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	250,00 €
<b>Heizkosten:</b>	400,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	100,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Mario Zenaty**

AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1  
1010 Wien

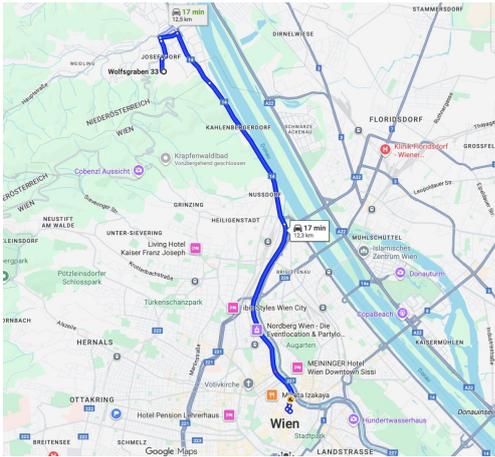
T +43 664 8171051

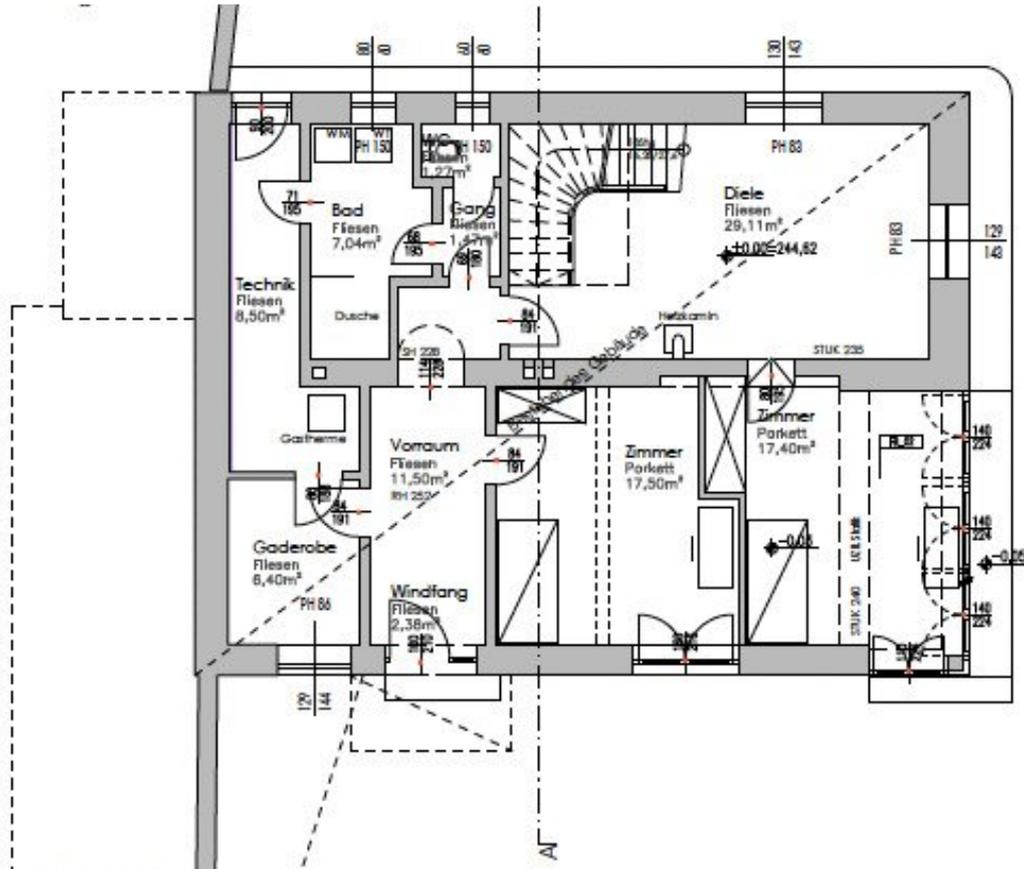






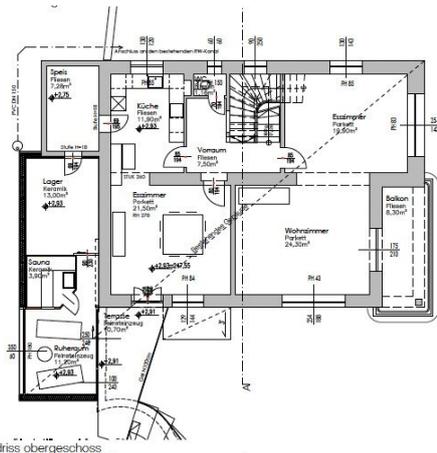






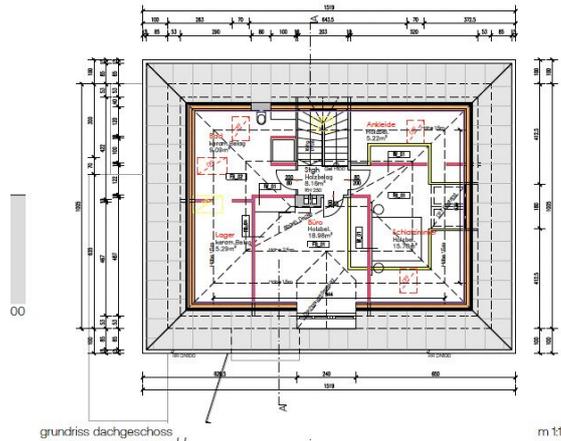
0 grundriss erdgeschoss

m 1:100



grundriss obergeschoss

m 1:100



grundriss dachgeschoss

m 1:100

ansicht nord m 1:300  
ansicht west m 1:300  
ansicht ost m 1:300  
ansicht nord m 1:300

grundris obergeschoss m 1:100  
grundris obergeschoss m 1:100  
grundris obergeschoss m 1:100

Foto Bestand

**Legende**  
 ■ Ziegel  
 ■ Steinblende  
 ■ Beton  
 ■ Holz  
 ■ Gips  
 ■ Dachziegel  
 ■ Metallblech  
 ■ Stroh

**aufbauen**  
 ■ Ziegel  
 ■ Steinblende  
 ■ Beton  
 ■ Holz  
 ■ Gips  
 ■ Dachziegel  
 ■ Metallblech  
 ■ Stroh

**Restaurierungsmaß**  
 ■ Ziegel  
 ■ Steinblende  
 ■ Beton  
 ■ Holz  
 ■ Gips  
 ■ Dachziegel  
 ■ Metallblech  
 ■ Stroh

**Restaurierungsmaß**  
 ■ Ziegel  
 ■ Steinblende  
 ■ Beton  
 ■ Holz  
 ■ Gips  
 ■ Dachziegel  
 ■ Metallblech  
 ■ Stroh

**einreichplan**

Projektname: **altbau obergeschoss eines ehemaligen Kindergartenes**  
 Standort: **Wolfgangstr. 33, 8-3400, Kitzbühel**

Architekt: **Agippen / Grubis / Schrot / Ancherl / Maßberechnung**  
 Auftraggeber: **pharm.kayal wolfgangstr.33 8-3400, Kitzbühel**

Standort: **Wolfgangstr. 33, 8-3400, Kitzbühel**  
 Projektphase: **a b c d e f**

Maßstab: **1:100**  
 Datum: **2011.08.12**

Blatt: **03B**  
 Blattgröße: **100 x 150**  
 Blattnummer: **1001/201/1001**

**buero gruber architektur**  
 Büro: **Wolfgangstr. 33, 8-3400, Kitzbühel**  
 Telefon: **+43 3562 20110**  
 E-Mail: **office@gruber-architektur.at**  
 Web: **www.gruber-architektur.at**

## Objektbeschreibung

Diese idyllische **Landhausvilla**, erbaut im Jahr 1969 und liebevoll saniert und ausgebaut in den Jahren 2001 und 2014, erstreckt sich über ein großzügiges Grundstück von ca. 4.788 m<sup>2</sup>, das absolute Privatsphäre und eine unverbaubare **Grünruhelage** garantiert. Ein besonderes Highlight ist der **eigene Waldanteil**, der Ihnen ein Stück unberührter Natur direkt am Haus schenkt. Der uneinsehbare, gepflegte Garten beherbergt einen großzügigen **Swimmingpool**, der an warmen Tagen zur erfrischenden Abkühlung einlädt, sowie einen stilvoll angelegten **Grillplatz** für gesellige Stunden im Freien. Im diesem westlich ausgerichteten Garten genießt man im Sommer bis nach 21h die weiche, goldene Abendsonne bei einem Abendessen oder Drink im Grünen.

### **Erdgeschoss: auf Wunsch ein eigener, separater Wohnbereich**

Mit einer **Nutzfläche von ca. 280 m<sup>2</sup>** und insgesamt **neun Zimmern** bietet diese Residenz ausreichend Raum für eine anspruchsvolle Familie und die Bewirtung von Gästen. Die Liegenschaft präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung über drei Ebenen, wobei das Erdgeschoss sowie das Obergeschoss **jeweils einen separaten Eingang** haben.

Dadurch lässt sich das Erdgeschoss als getrennter Wohnbereich mit 3 Zimmern, Garderobe, Abstellraum, Bad und WC vielseitig nutzen für Kinder, Gäste, als Praxis oder als Büro.

### **Obergeschoss: Leben mit Fern- und Grünblick in alle Richtungen**

Das Obergeschoss begeistert mit einem lichtdurchfluteten Wohnbereich, der direkten Zugang zu einem **Balkon** mit atemberaubendem Blick in den Garten und auf den Swimmingpool bietet. Die offene, moderne **Wohnküche mit Markengeräten von NEFF** und einer angrenzenden Speis ist das Herzstück des Hauses und führt direkt auf die weitläufige **Terrasse**, von der aus Sie über eine Stiege bequem in den Garten gelangen. Hier wird das Gefühl, inmitten der Natur zu leben, auf einzigartige Weise verstärkt. Ein besonderes Highlight ist die **Sauna mit gemütlichem Ruheraum** und direktem Terrassenzugang – Ihre private Wellness-Oase. Eine Gästetoilette und ein praktischer Lagerraum ergänzen diese Ebene.

### **Dachgeschoss: Private Rückzugsorte**

Das Dachgeschoss beherbergt ein **großzügiges Schlafzimmer** mit angrenzendem **Schrankraum** und einem Arbeitszimmer, das einen inspirierenden Blick auf die Weingärten des Buchbergs bietet. Ein weiteres großes Badezimmer mit Wanne, Dusche und Waschbecken sowie eine Toilette und ein weiterer geräumiger Schrankraum bieten höchsten Komfort und viel Stauraum.

## Exklusive Ausstattung und Details

- **Hochwertige Küche:** Ausgestattet mit Markengeräten von NEFF.
- **Fenster:** Holzfenster mit 2-fach Verglasung für optimale Energieeffizienz und Schallschutz.
- **Böden:** Edler Echtholzparkett (Eiche, Merbau) und hochwertige Fliesen (Granit) verleihen den Räumen eine zeitlose Eleganz.
- **Heizung:** Gaszentralheizung und ein charmanter Schvedenofen sorgen für wohlige Wärme.
- **Parken:** Ein Carport bietet Platz für zwei PKW.
- **Extras:** Swimmingpool, Sauna, Grillstelle, Waldanteil, Abstellräume

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.