UNIQUE RESIDENCE - Luxusvilla mit Pool und traumhaften Fernblick



Objektnummer: 690

Eine Immobilie von BARLEY'S Real Estate & Relocation

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	435,37 m²
Nutzfläche:	435,37 m²
Zimmer:	6
Bäder:	6
Balkone:	1
Terrassen:	2
Garten:	402,73 m²
Keller:	106,97 m²
Heizwärmebedarf:	B 29,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	3.400.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Baris Basaran

BARLEY'S Real Estate & Relocation
Trattnerhof 2 / 308-312


KI-bearbeitet












KI-bearebitet





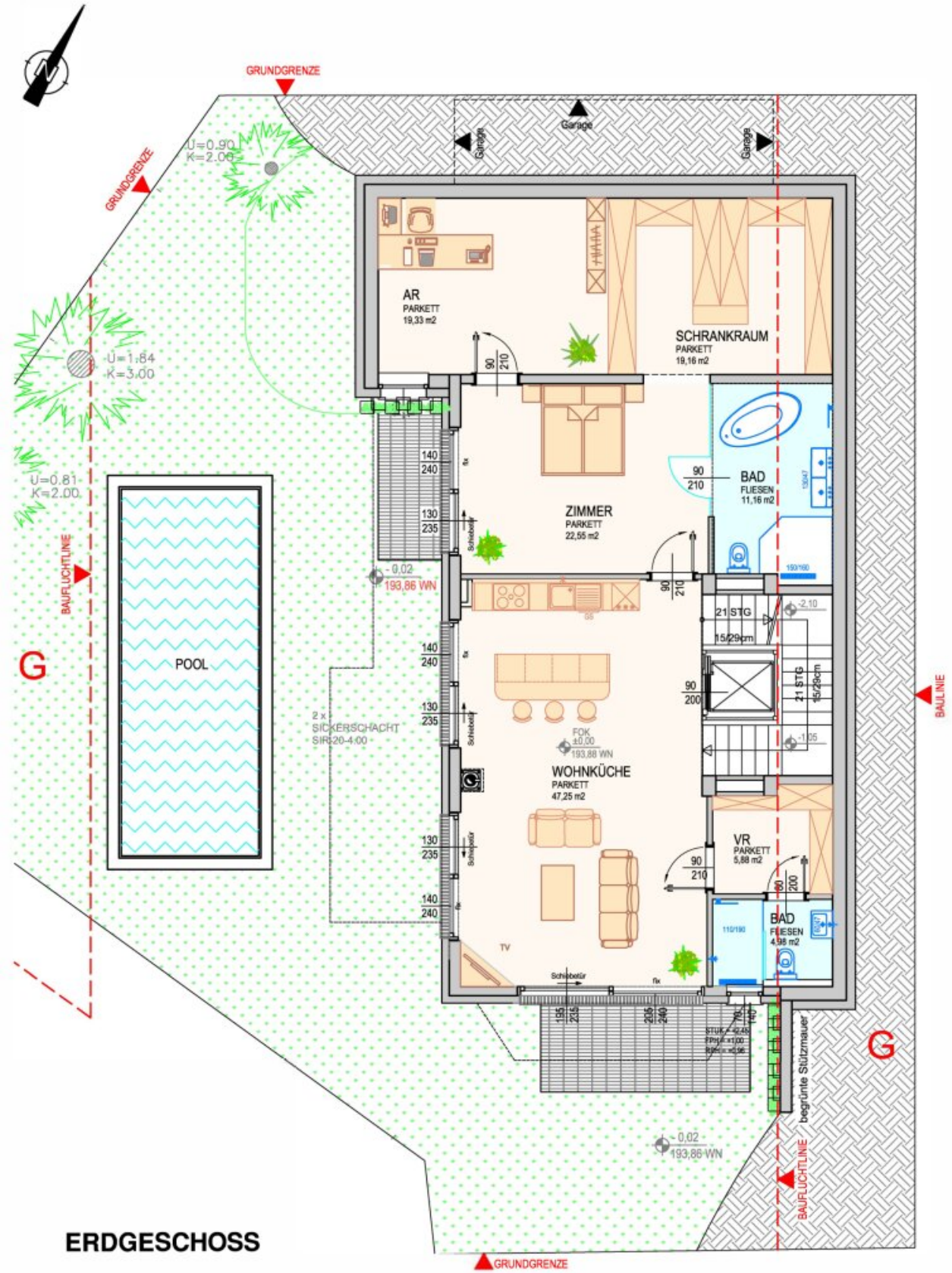

KI-bearebitet



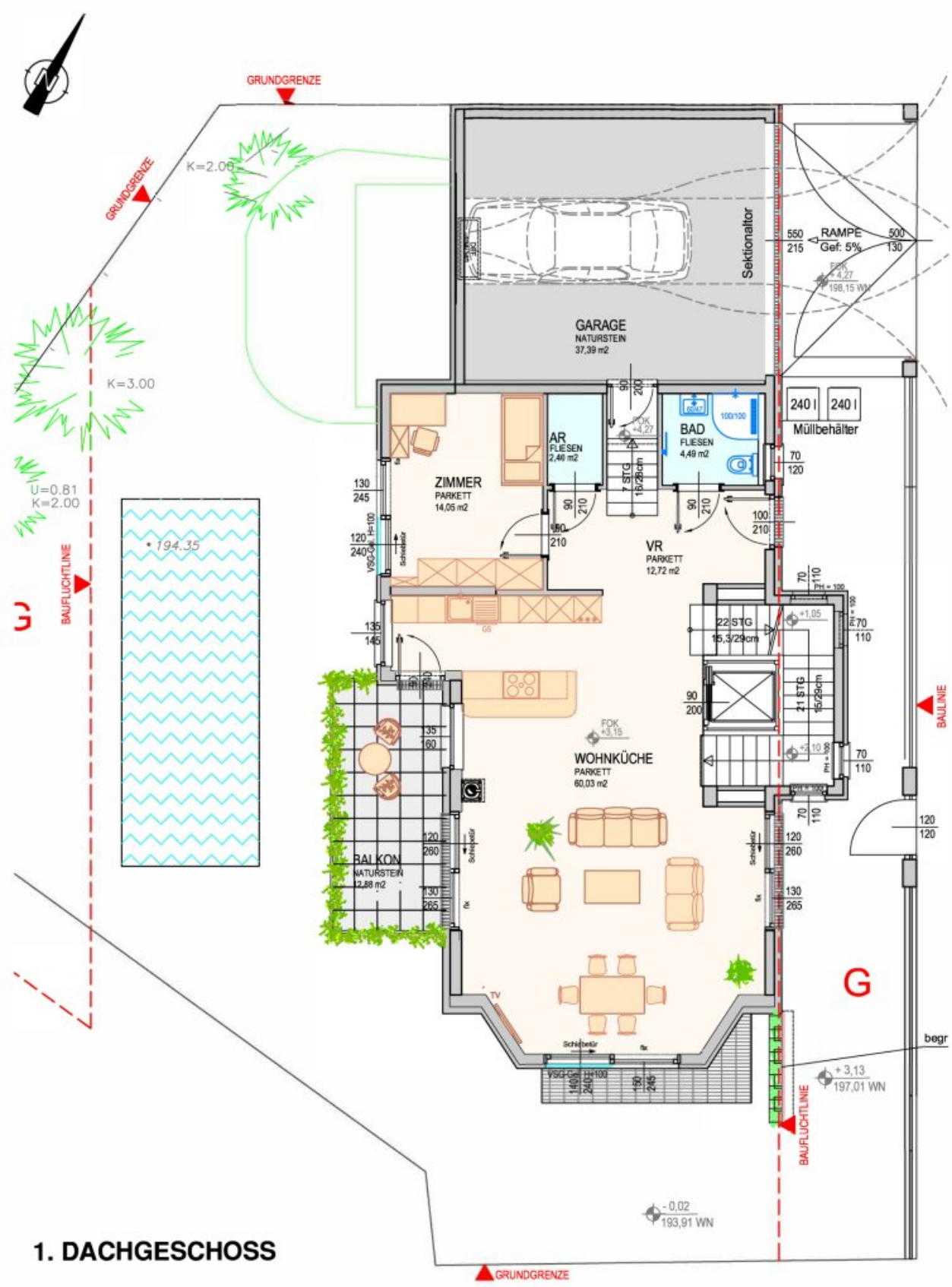


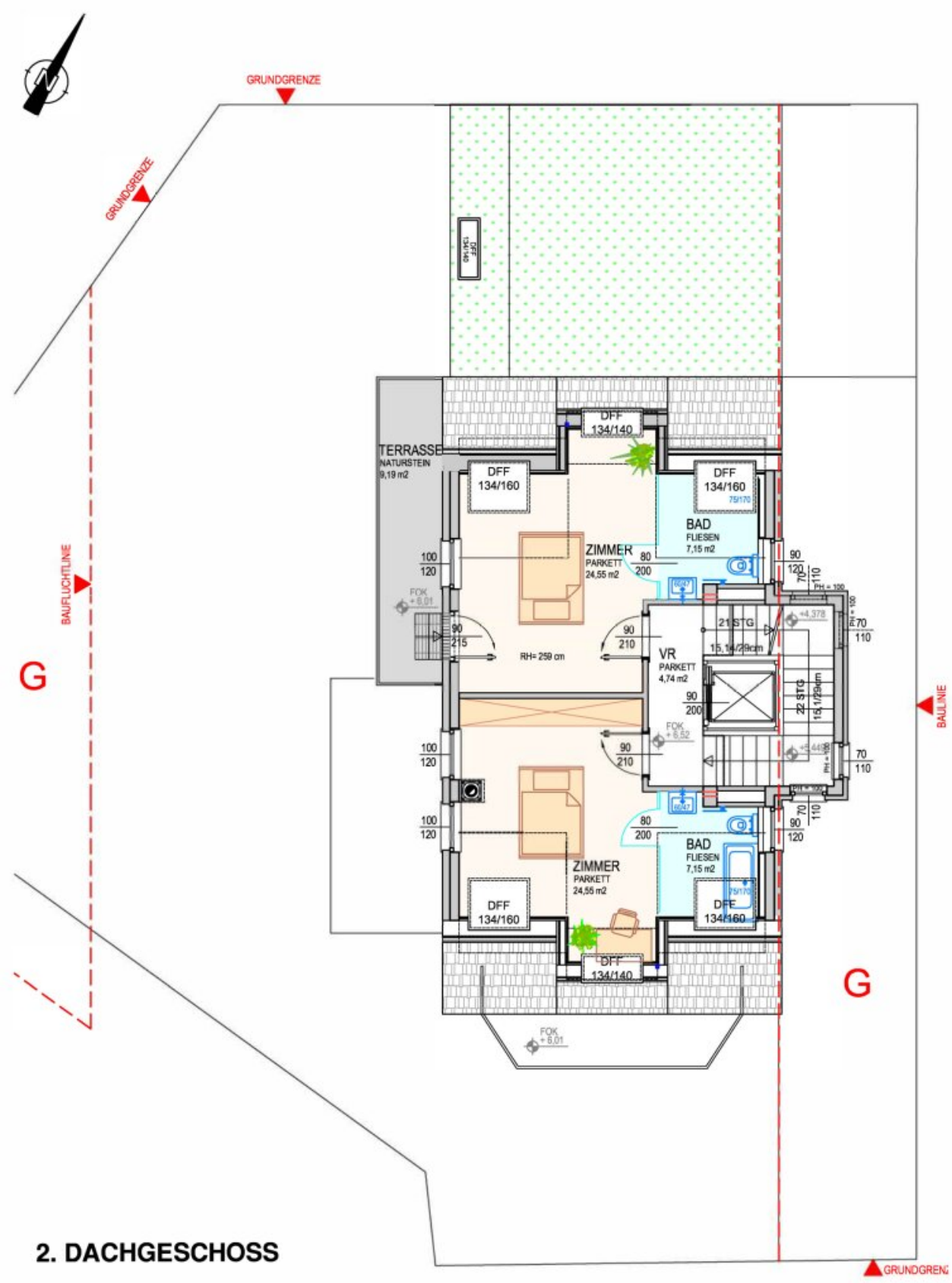




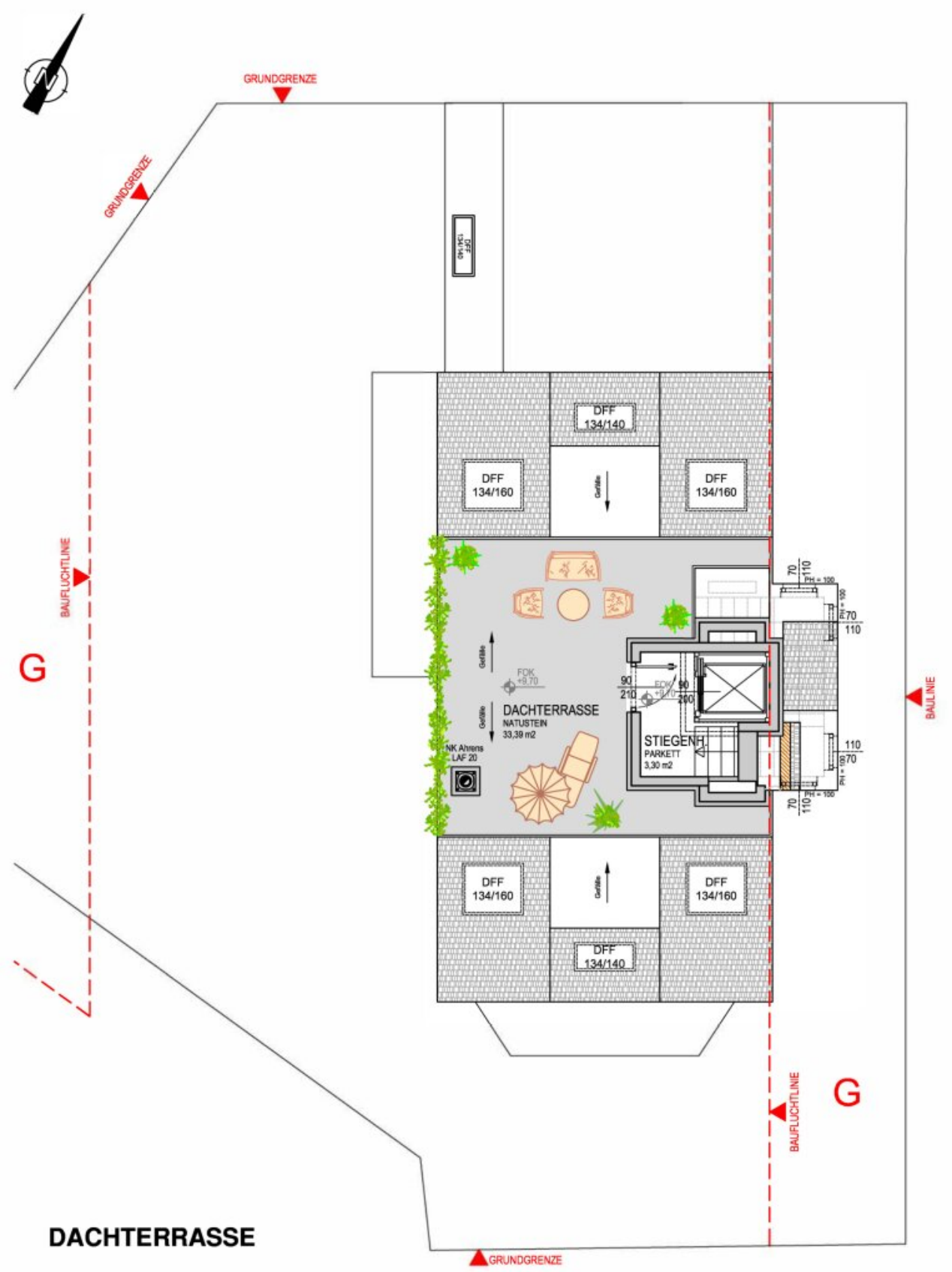


ERDGESCHOSS

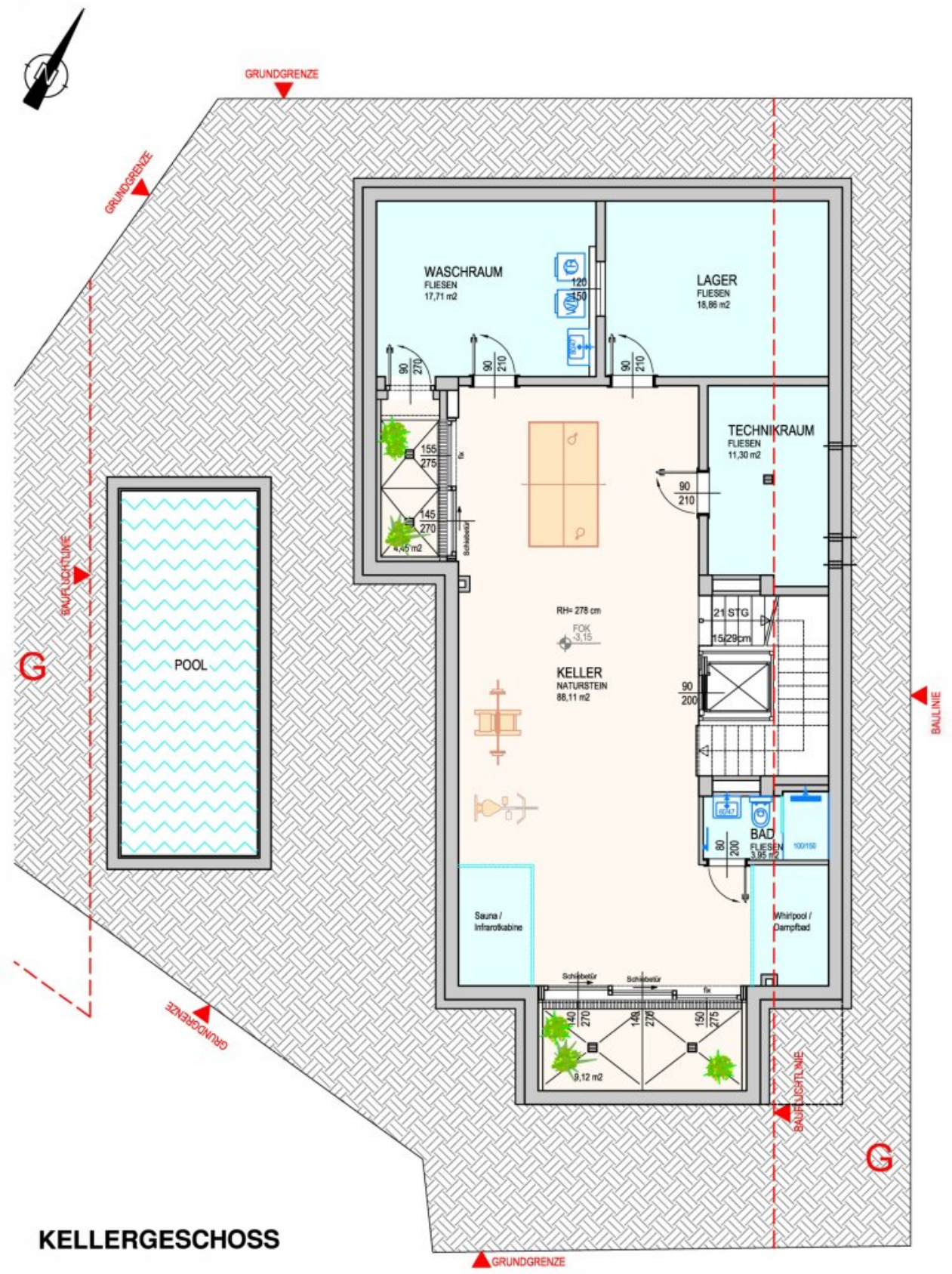

GRUNDGRENZE
GRUNDGRENZE
K=2.00
K=3.00
U=0.81
K=2.00
194.35
BAUFLUCHTLINIE
GARAGE
NATURSTEIN
37,39 m2
Sektionaltor
RAMPE
Gef: 5%
550
215
500
130
FOK
+4,27
198,15 WN
240 l
240 l
Müllbehälter
ZIMMER
PARKETT
14,05 m2
AR
FLIESEN
2,46 m2
BAD
FLIESEN
4,49 m2
7 STG
16/28cm
VR
PARKETT
12,72 m2
WOHNKÜCHE
PARKETT
60,03 m2
FOK
+3,15
22 STG
15,3/29cm
21 STG
15/29cm
+1,05
+2,10
BALKON
NATURSTEIN
12,88 m2
TV
Schiebetür
fix
VSG-G
BAULINIE
BAUFLUCHTLINIE
begr
+ 3,13
197,01 WN
- 0,02
193,91 WN
GRUNDGRENZE
1. DACHGESCHOSS



2. DACHGESCHOSS



DACHTERRASSE



KELLERGESCHOSS

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine Luxusvilla mit einem Pool und traumhaften Fernblick in der Nähe von Neustift am Walde, Pötzleinsdorf und der American International School. Die viergeschossige Villa wird schlüsselfertig übergeben. Alle Ebenen sind mit einem Aufzug verbunden. Die Raumaufteilung und Ausstattung könnte noch mit Absprache individuell verändert werden.

Raumaufteilung

Kellergeschoss: Keller (Fitness/ Aufenthaltsraum), Sauna/ Infrarotkabine, Whirlpool/ Dampfbad, Bad (Dusche/ WC), Technikraum, Lager, Waschraum und Lichtschacht (Aussenbereich 9,12 m² + 4,45 m²)

Erdgeschoss: Wohnküche mit Zugang zum Garten (357,81 m²), Pool (3 x 8m mit Anschlüssen), Vorraum, Bad (Dusche/ WC), Schlafzimmer mit en-suite Bad (Wanne/ Dusche/ WC), Schrankraum und Arbeitszimmer

1. Dachgeschoss: Vorraum, Wohnküche mit Zugang zum Balkon (12,88 m²), Garten (44,92 m²), Zimmer, Abstellraum, Bad (Dusche/ WC) und Garage (37,39 m²)

2. Dachgeschoss: Schlafzimmer mit en-suite Bad (Dusche/ WC), Terrasse (9,19 m²) und Schlafzimmer mit en-suite Bad (Dusche/ WC)

Dachterrasse (33,39 m²)

Ausstattung

Erdwärmepumpe mit Tiefensonden, Fußbodenheizung, Deckenkühlung, Anschlüsse für Klimaanlage Innen- und Außengeräte im 2. DG, Vollwärmeschutzfassade mit 16 cm Baumit OPEN AIR, Sageder Holz/ Alu- Fenster/ Türen (3-fach Verglasung), elektrische Außenrollladen mit Unterputz-Rollkasten, Velux Dachflächenfenster, Sanitärausstattung Villeroy & Boch, Grohe, Innen liegende Zwischenwände aus 10 und 12 cm Ziegel mit beidseitigem Verputz sorgen für angenehmes Raumklima (keine Gipskartonständerwand), Alarmanlage, Bus-System, Weitzer Parkett und Aufzug.

Lage und Infrastruktur

Die Villa befindet sich in einer ruhigen Lage umgeben von Einfamilienhäusern. In unmittelbarer Nähe befindet sich Neustift am Walde mit Schulen, Ärzte, Geschäfte des täglichen Bedarfs, zahlreiche Heurigen und das Naherholungsgebiet Wienerwald.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Hr. Baris Basaran

tel: +43 699 1522 4635

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Apotheke <2.500m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <4.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Bank <3.500m
Geldautomat <3.500m
Post <2.500m
Polizei <4.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <4.500m
Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <4.500m
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap