

## **UNIQUE RESIDENCE - Luxusvilla mit Pool und traumhaften Fernblick**



**Objektnummer: 688**

**Eine Immobilie von BARLEY'S Real Estate & Relocation**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	435,37 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	435,37 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	6
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	402,73 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	106,97 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 29,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,62
<b>Kaufpreis:</b>	3.500.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



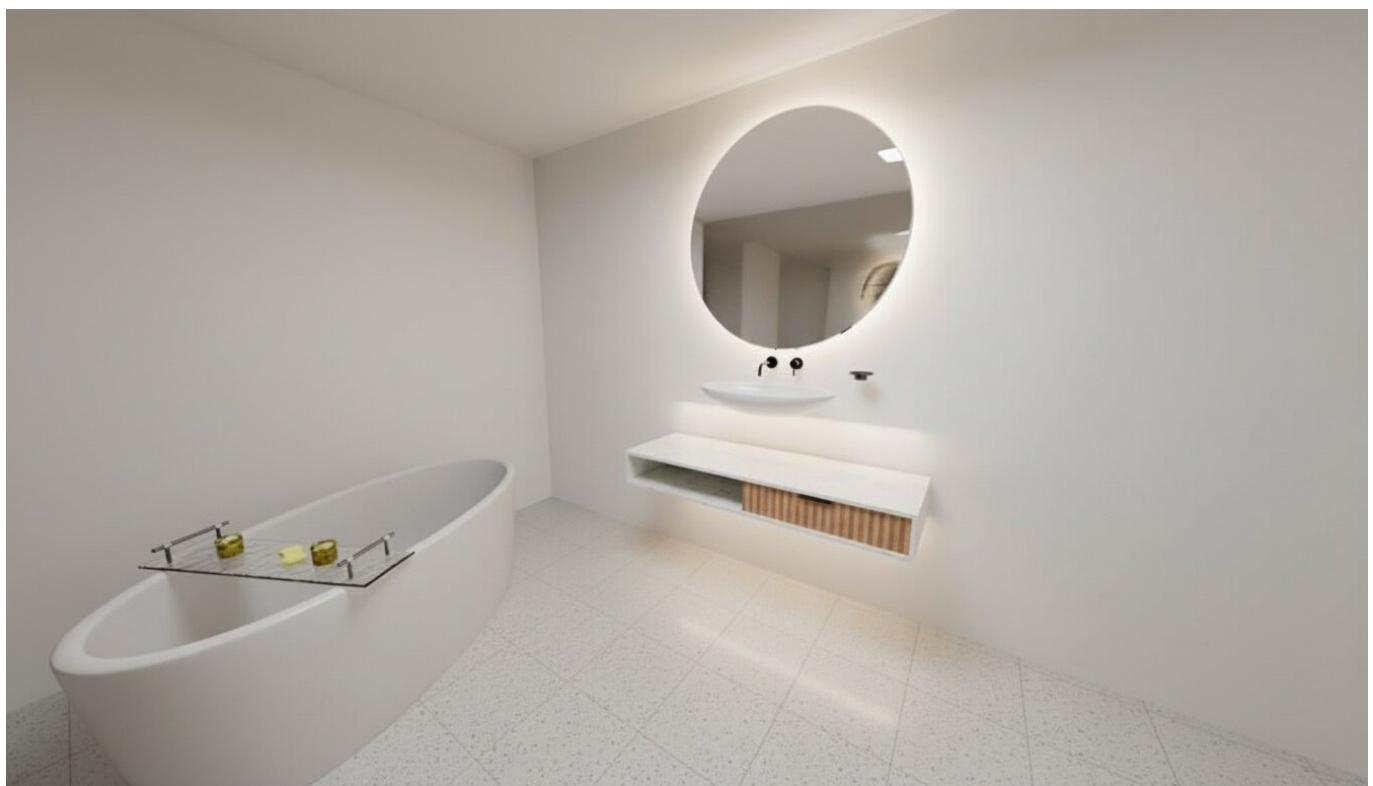
**Baris Basaran**

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



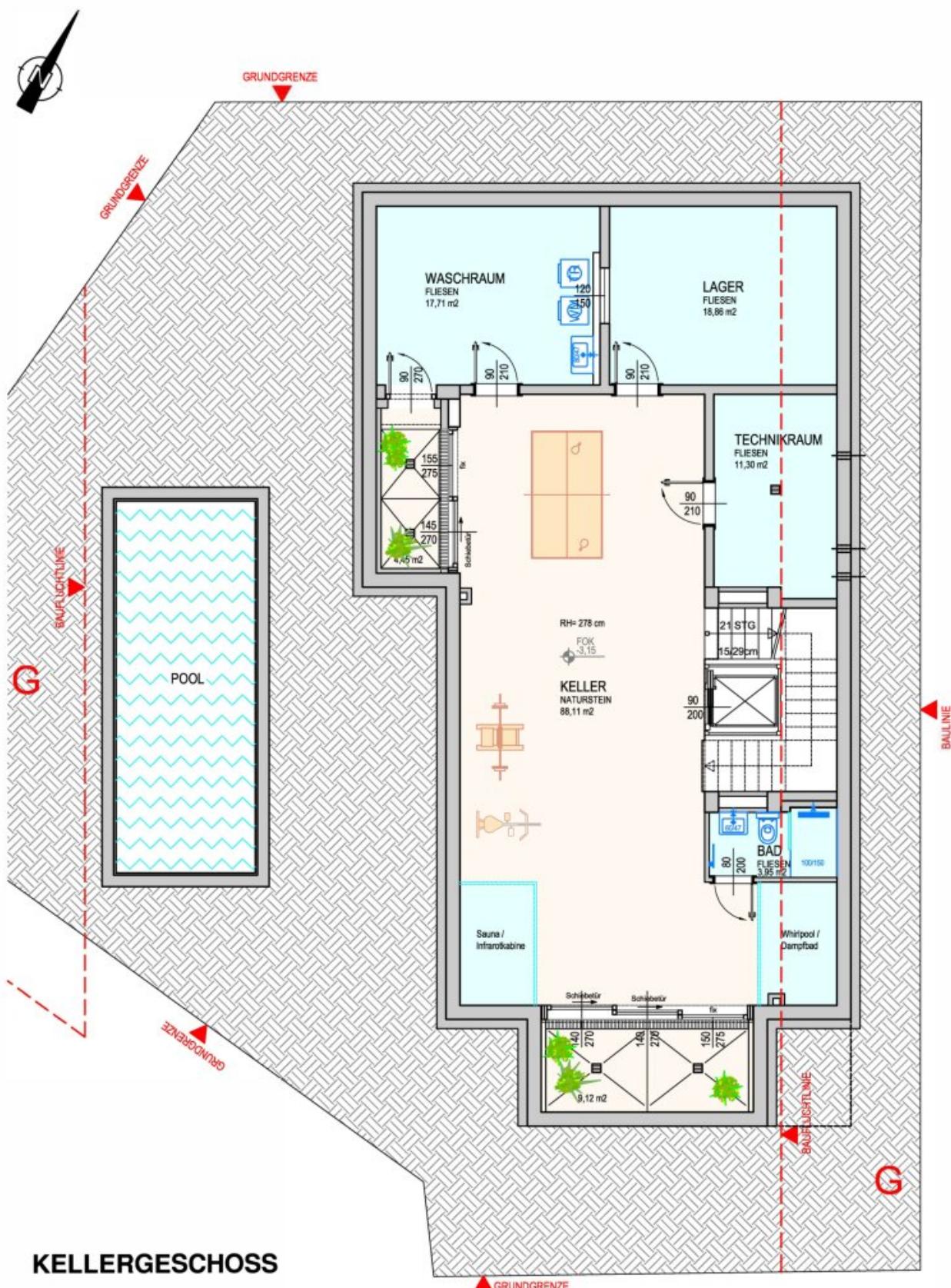


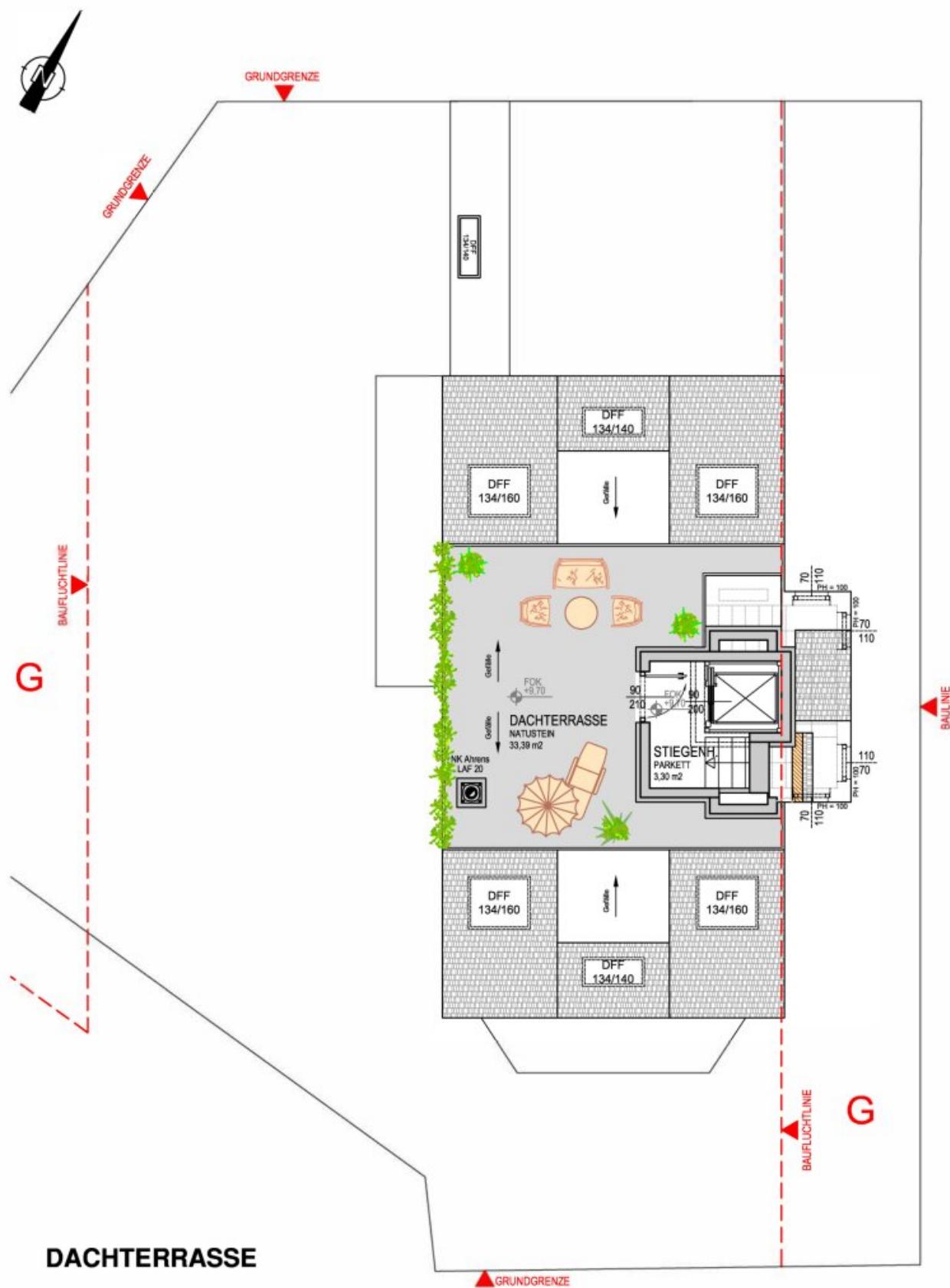


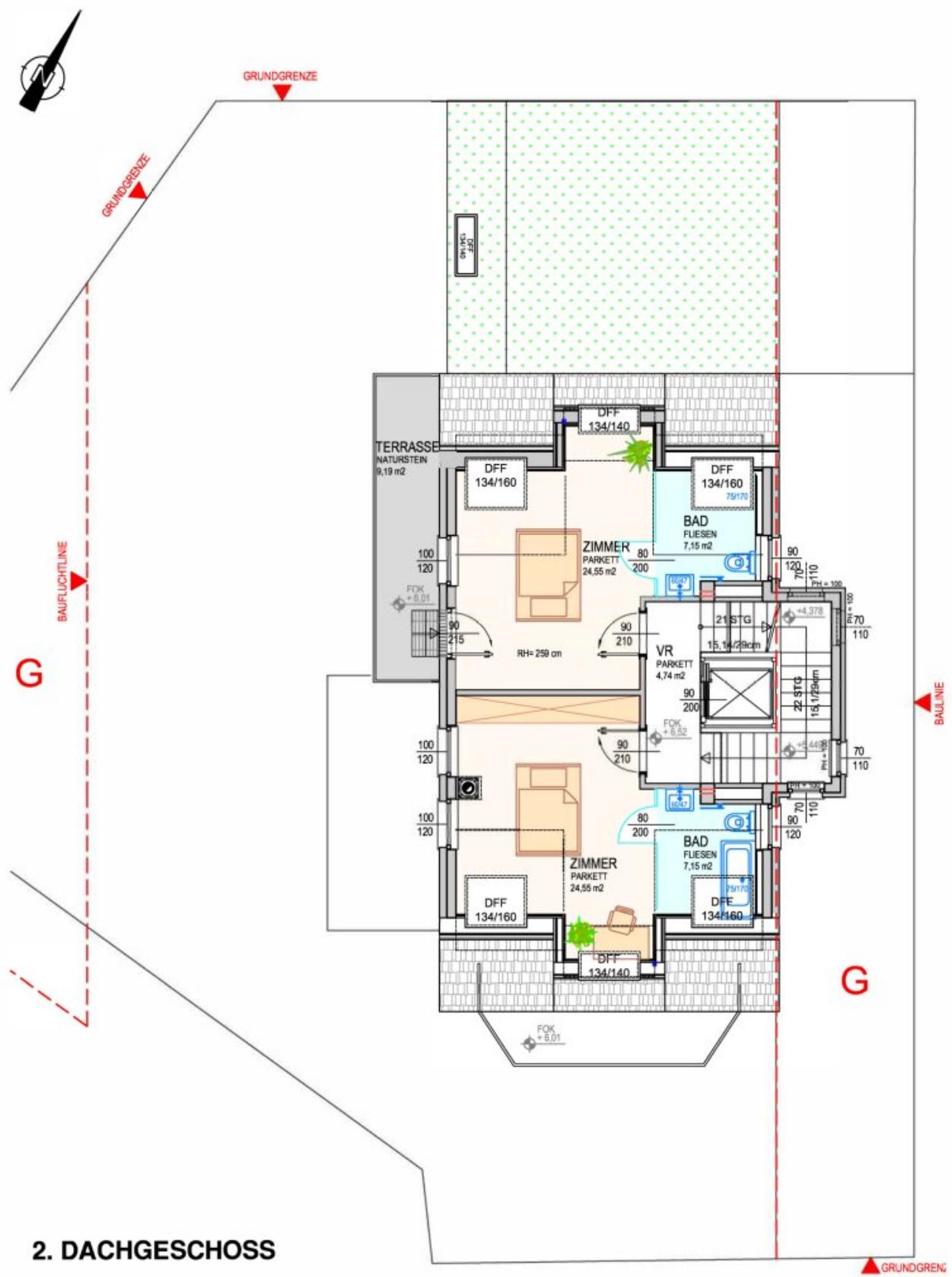




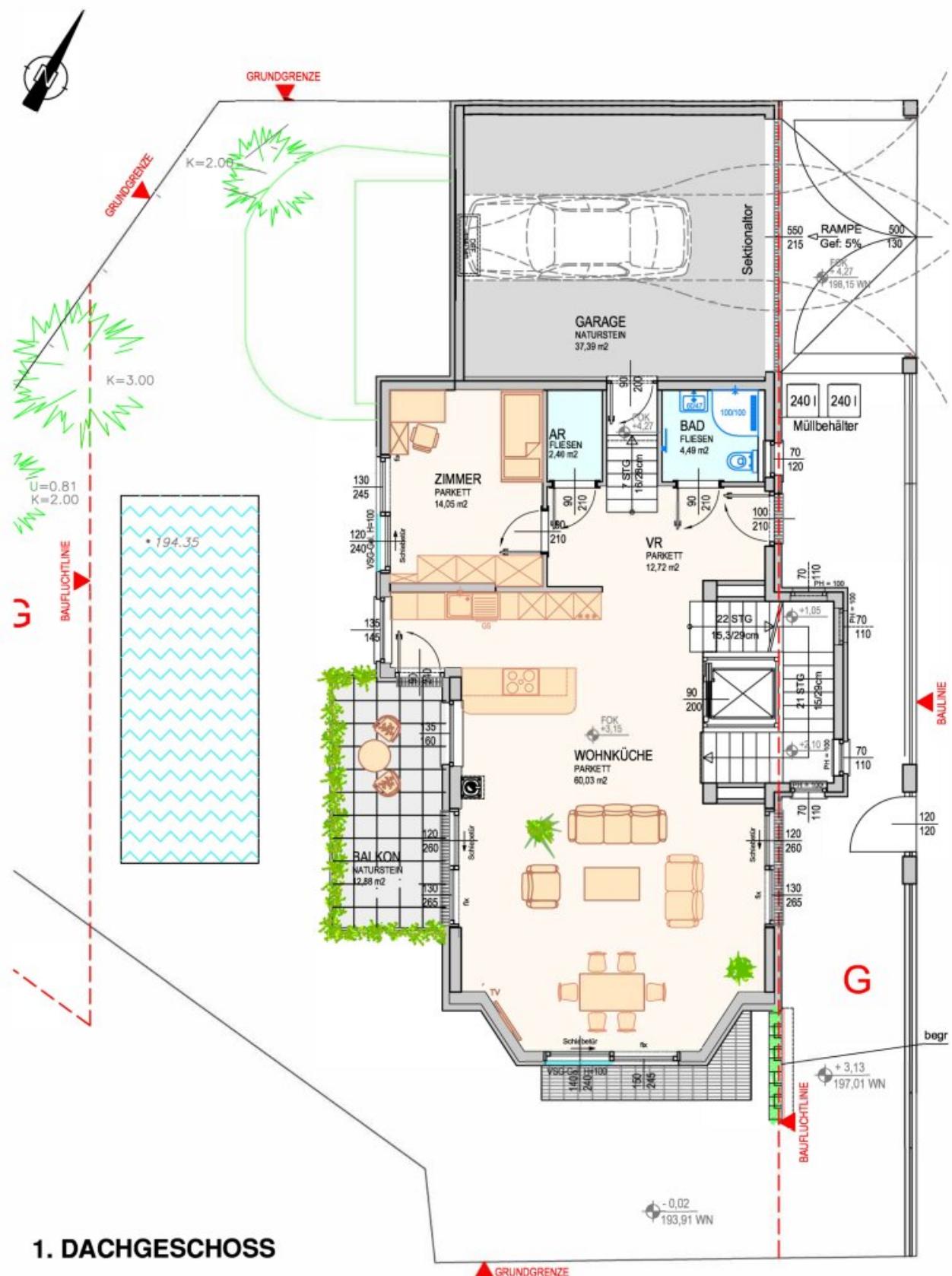




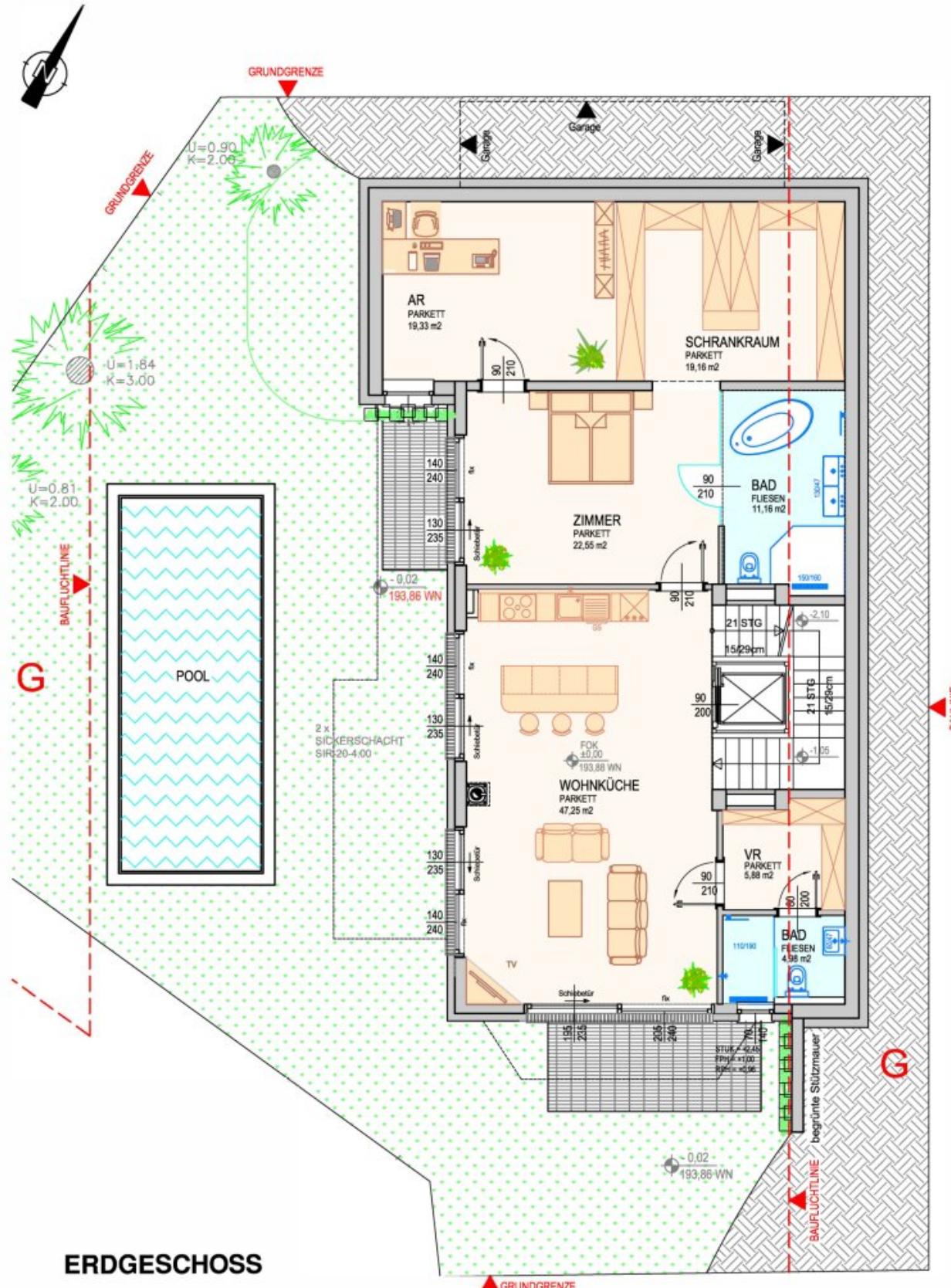




## **2. DACHGESCHOSS**



## **1. DACHGESCHOSS**



# 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 Raumauflistung und Ausstattung könnte noch mit Absprache individuell verändert werden.

## Raumauflistung

**Kellergeschoss:** Keller (Fitness/ Aufenthaltsraum), Sauna/ Infrarotkabine, Whirlpool/ Dampfbad, Bad (Dusche/ WC), Technikraum, Lager, Waschraum und Lichtschacht (Aussenbereich 9,12 m<sup>2</sup> + 4,45 m<sup>2</sup>)

**Erdgeschoss:** Wohnküche mit Zugang zum Garten (357,81 m<sup>2</sup>), Pool (3 x 8m mit Anschlässen), Vorräum, Bad (Dusche/ WC), Schlafzimmer mit en-suite Bad (Wanne/ Dusche/ WC), Schrankraum und Arbeitszimmer

**1. Dachgeschoss:** Vorräum, Wohnküche mit Zugang zum Balkon (12,88 m<sup>2</sup>), Garten (44,92 m<sup>2</sup>), Zimmer, Abstellraum, Bad (Dusche/ WC) und Garage (37,39 m<sup>2</sup>)

**2. Dachgeschoss:** Schlafzimmer mit en-suite Bad (Dusche/ WC), Terrasse (9,19 m<sup>2</sup>) und Schlafzimmer mit en-suite Bad (Dusche/ WC)

## Dachterrasse (33,39 m<sup>2</sup>)

## 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 <1.500m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.500m

Höhere Schule <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <4.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m

Bank <2.500m

Post <1.000m

Polizei <3.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap