

## Exklusives Refugium am Königlberg!



Wohnzimmer

**Objektnummer: 4907**

**Eine Immobilie von Immobilien 86 KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	2001
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	268,94 m²
<b>Nutzfläche:</b>	284,66 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	348,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 94,60 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,36
<b>Kaufpreis:</b>	2.490.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Karl Popp**

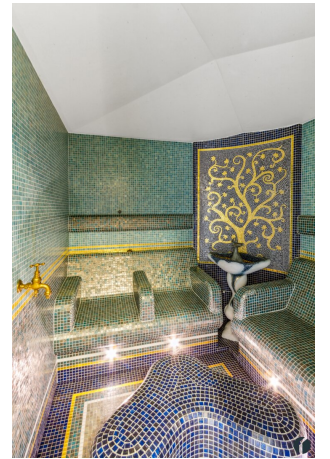
Immobilien86 KG  
Rudolfstraße 4



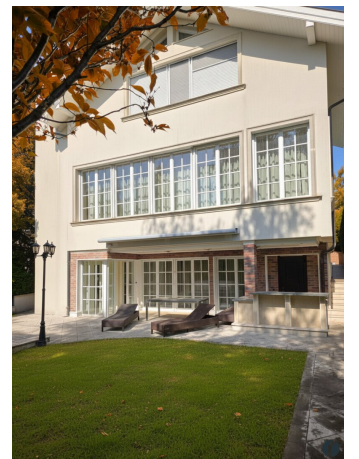
















# Objektbeschreibung

## Luxus, Lebenslust und Lage in Vollendung!

Willkommen in einem Zuhause, das mehr ist als eine Adresse – es ist eine Lebenseinstellung, wurde mit großer Sorgfalt geplant und in Massivbauweise errichtet – ein Wohnsitz, der Beständigkeit ausstrahlt und gleichzeitig alle Annehmlichkeiten modernen Wohnens bietet. Drei Etagen, auch bequem mit einem Lift verbunden, ermöglichen ein barrierearmes und äußerst komfortables Leben.

Ein Ausdruck moderner Eleganz und kompromisslosen Komforts – geschaffen für ein Paar, das das Leben in all seinen Facetten genießt. Das Haus beeindruckt durch eine **zeitlos-moderne Architektur**, klare Linien und eine Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt. Großzügige Fensterflächen fluten die Räume mit Licht und öffnen den Blick auf das satte Grün von Hietzing – ein täglicher Luxus, der Ruhe und Kraft schenkt.

## Erdgeschoß – Leben, genießen, ankommen

Das Herz des Hauses schlägt hier – warm, einladend und großzügig.

- Repräsentative Eingangshalle mit hochwertigem keramischem Belag
- Die weitläufige Wohnlounge mit über 60m<sup>2</sup>, edlen Parkettböden und offenem Kamin bildet das Herzstück des Hauses – ein Ort, an dem sich Eleganz und Behaglichkeit vereinen
- Die Designküche mit modernster Technik wird zum Schauplatz kulinarischer Leidenschaft
- Stein-Arbeitsplatte, Miele-Geräte und die integrierte Zapfanlage für Bier und Soda – für Gastgeber mit Anspruch
- Praktische Speis mit Weinkühler, zusätzlichem Kühlschrank und viel Stauraum
- Große Fensterfronten, die den Blick ins Grüne und zur Poollandschaft öffnen



- Begehbare Garderobe ist ebenso vorhanden wie ein Gäste-WC mit Pissoir

### **Obergeschoß – Wohnen mit Ruhe & Weitblick**

Das Obergeschoß bietet eine angenehme Privatheit und hochwertige Ausstattung.

- Edle Parkettböden in Schlaf- und Aufenthaltsräumen
- Großzügiges Hauptschlafzimmer mit angrenzendem Badezimmer, WC getrennt, Tageslicht und ansprechendem Mosaikdesign, Dusche und Whirlpool
- Gästezimmer mit en-suite Badezimmer mit Dusche und WC sowie ausreichend Schränken und Stauraum
- Begehbare Schränke sorgen für übersichtlichen Stauraum
- Ein besonders schöner Ausblick über den Westen von Wien über die Fensterfront im Schlafzimmer – ein täglicher Moment der Ruhe

### **Untergeschoß – Entspannung auf höchstem Niveau**

Die Gartenebene bietet wertvolle Rückzugsräume und Erholung auf komfortable Weise.

- 30 m<sup>2</sup> Wohnraum mit offenem Kamin und direktem Zugang zu Terrasse und Garten
- Wellnessbereich mit Sauna, Dampfbad, Badezimmer und WC
- Funktionale Waschküche und Technikraum
- Von außen zugänglicher, klimatisierter Weinkeller – ideal für Sammlung und Lagerung

## **Technik & Ausstattung – für ein bequemes, sicheres Leben**

- Gaszentralheizung mit Fußbodenheizung und Radiatoren
- Elektrische Rollläden im gesamten Haus
- Warmwasseraufbereitung mittels Speicherkessel und Sonnenkollektoren
- Zentrale Klimaanlage
- zentrale Staubsaugeranlage
- Alarmanlage mit akustischem Glasbruchsensor
- BUS-System für komfortable Haustechniksteuerung
- Personenlift von Kone für alle Etagen
- Satellitenanlage
- Elektrisch ausfahrbare Markise im Garten

## **Garten & Umgebung – gepflegt, uneinsehbar & angenehm ruhig**

Der Garten ist uneinsehbar und bietet Raum für Entspannung, Gäste und Aktivitäten im Freien.

Sonnige Terrasse, die Außenküche und der Pool schaffen ein angenehmes Ambiente, das den Alltag spürbar bereichert.



Dieses Anwesen verbindet Wertbeständigkeit mit Komfort, Ruhe und einem hohen Maß an Lebensqualität und richtet sich an Menschen, die gerne mit allen Sinnen genießen.

Gerne laden wir Sie zu einer exklusiven Besichtigung ein, um die Vorzüge des Hauses in Ruhe kennen zu lernen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme per Mail oder telefonisch unter 0660 1551964.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap