

**Exklusive Luxus-Villa mit Pool & Garten - Top - Grünlage
nahe Donaupark, UNO City & International School**



Objektnummer: 7939/2300162126

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1970
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	465,00 m ²
Nutzfläche:	465,00 m ²
Zimmer:	7
Garten:	758,00 m ²
Keller:	120,00 m ²
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Kaufpreis:	4.490.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Elena Trapitsyna

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410051

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.









Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**



**Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine exklusive, vollständig renovierte Villa in einer der begehrtesten und grünsten Wohnlagen Wiens – im idyllischen Bruckhaufen, nur wenige Schritte vom Donaupark, der UNO City und der Vienna International School entfernt.

Diese Lage vereint Ruhe, Natur und Privatsphäre mit bester Infrastruktur und schneller Anbindung an das Stadtzentrum – perfekt für Familien und internationale Käufer.

Das Haus wurde mit höchster Sorgfalt modernisiert und bietet Wohnkomfort auf Premium-Niveau.

Ein Smart-Home-System (GIRA, App-gesteuert), Daikin-Klimaanlage mit Deckenkühlung, dreifach verglaste Sicherheitsfenster, Alarmanlage, Videoüberwachung, Solaranlage, Fußbodenheizung, beheizbarer Pool und Sauna garantieren höchsten Komfort, Energieeffizienz und Sicherheit.

Die luxuriöse Ausstattung mit edlen Parkettböden, maßgefertigten Massivholzmöbeln und einer stilvollen Innenarchitektur verleiht dem Haus einen zeitlos eleganten Charakter.

Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Großzügiges Wohnzimmer (ca. 49 m²) mit Kamin und direktem Zugang zur Terrasse, beheiztem Pool und gepflegtem Garten.

Ein Schlafzimmer mit eigenem Bad, ein helles Büro, eine moderne Küche mit separater Speisekammer sowie ein Gäste-WC.

(Raumhöhe 2,8 m)

Obergeschoss:

Drei Schlafzimmer – jeweils mit eigenem Bad – sowie zwei begehbarer Garderoben.

Kellergeschoss:

Garage für ein Auto, Weinkeller mit Degustationsraum, Sauna mit direktem Zugang zum Alpinum, Werkstatt und Technikräume.

Außenbereich:

Beheizbarer Pool mit Massagedüsen, überdachter Stellplatz für 1–2 Autos und zusätzliche Parkmöglichkeiten für bis zu 3 Fahrzeuge.

? Besondere Highlights

- **Smart-Home-System (GIRA, App-gesteuert)**
- **Alarmanlage und Videoüberwachung**
- **Daikin-Klimaanlage mit Deckenkühlung**
- **Dreifachverglasung mit Panzergläsern im Erdgeschoss**
- **Fußbodenheizung und Klimasteuerung**
- **Hochwertige Parkettböden und maßgefertigte Massivholzmöbel**
- **Beheizbarer Pool mit Massagedüsen**
- **Sauna, Kamin und Grillbereich**
- **Eigener Brunnen und automatische Bewässerungsanlage**
- **Garage mit elektrischem Tor und zusätzliche Stellplätze**

? Fazit:

Diese Villa vereint Luxus, Technologie und Lebensqualität in Perfektion.

Ein Rückzugsort mit internationalem Flair – modern, elegant und energieeffizient.

Ein Zuhause, das in Wien seinesgleichen sucht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap