

**LUXUSVILLA MIT POOL | VIENNA INTERNATIONAL
SCHOOL | UNO CITY | DONAUPARK | ABSOLUTE
PRIVATSPHÄRE**



Pool

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:	416,00 m ²
Nutzfläche:	416,00 m ²
Zimmer:	7
Garten:	758,00 m ²
Keller:	120,00 m ²
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Kaufpreis:	3.999.999,00 €
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





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 Luxusvilla in absoluter Toplage von 1210 Wien – im begehrten Brückhaufen, nur wenige Minuten von Donaupark, UNO City und der Vienna International School entfernt.

Diese einzigartige Immobilie vereint ruhiges, naturnahes Wohnen mit höchster Privatsphäre und einer erstklassigen internationalen Infrastruktur – ideal für anspruchsvolle Familien, Expats und internationale Käufer.

Die Villa wurde mit höchstem Qualitätsanspruch umfassend modernisiert und bietet modernsten Wohnkomfort auf Premium-Niveau. Hochwertige Materialien, durchdachte Architektur und neueste Haustechnik schaffen ein exklusives Wohngefühl.

Ein intelligentes Smart-Home-System (GIRA, App-gesteuert), Daikin-Klimaanlage mit Deckenkühlung, Fußbodenheizung, dreifach verglaste Sicherheitsfenster, Alarmanlage, Videoüberwachung sowie eine energieeffiziente Solaranlage garantieren höchsten Komfort, Sicherheit und nachhaltige Betriebskosten.

Der Außenbereich überzeugt mit einem beheizbaren Pool mit Massagedüsen, einem gepflegten Garten, einem Grillbereich sowie einer Sauna – eine private Wohlfühloase auf höchstem Niveau.

Die luxuriöse Innenausstattung mit edlen Parkettböden, maßgefertigten Massivholzmöbeln und stilvoller Innenarchitektur verleiht der Villa einen zeitlos eleganten und repräsentativen Charakter.

Raumaufteilung

Erdgeschoss (Raumhöhe ca. 2,80 m):

Großzügiger Wohnbereich (ca. 49 m²) mit Kamin und direktem Zugang zur Terrasse, zum Pool und in den Garten

Schlafzimmer mit eigenem Bad

Helles Büro

Moderne Küche mit separater Speisekammer

Gäste-WC

Obergeschoss:

Drei Schlafzimmer, jeweils mit eigenem Bad

Zwei begehbare Garderoben

Kellergeschoss:

Garage für ein Fahrzeug

Weinkeller mit Degustationsraum

Sauna mit direktem Zugang zum Alpinum

Werkstatt und Technikräume

Außenbereich

Beheizbarer Pool mit Massagedüsen

Überdachter Stellplatz für 1–2 Fahrzeuge

Zusätzliche Parkmöglichkeiten für bis zu 3 Autos

Highlights

Smart-Home-System (GIRA, App-gesteuert)

Alarmanlage und Videoüberwachung

Daikin-Klimaanlage mit Deckenkühlung

Fußbodenheizung und intelligente Klimasteuerung

Dreifachverglasung (Erdgeschoss mit Sicherheitsglas)

Hochwertige Parkettböden und maßgefertigte Möbel

Beheizbarer Pool, Sauna, Kamin und Grillbereich

Eigener Brunnen und automatische Bewässerungsanlage

Garage mit elektrischem Tor sowie zusätzliche Stellplätze

Fazit

Eine außergewöhnliche Luxusvilla in einer der exklusivsten Wohnlagen Wiens.

Perfekt geeignet als repräsentativer Hauptwohnsitz für anspruchsvolle Eigennutzer oder als hochwertige Investmentimmobilie mit langfristiger Wertbeständigkeit.

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