

**Architektur trifft Luxus - Infinity-Pool - grüne Ruhelage -
Doppelgarage - private Einfahrt**



Objektnummer: 8314

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	277,00 m ²
Nutzfläche:	468,40 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	4
Keller:	145,28 m ²
Heizwärmebedarf:	B 25,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	1.399.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

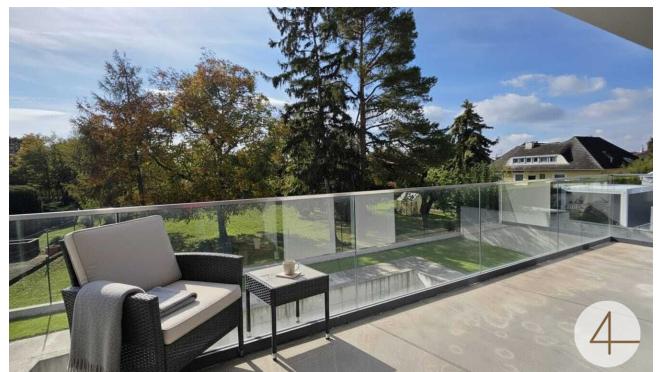
Ihr Ansprechpartner



Michael Hellebrand

4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf







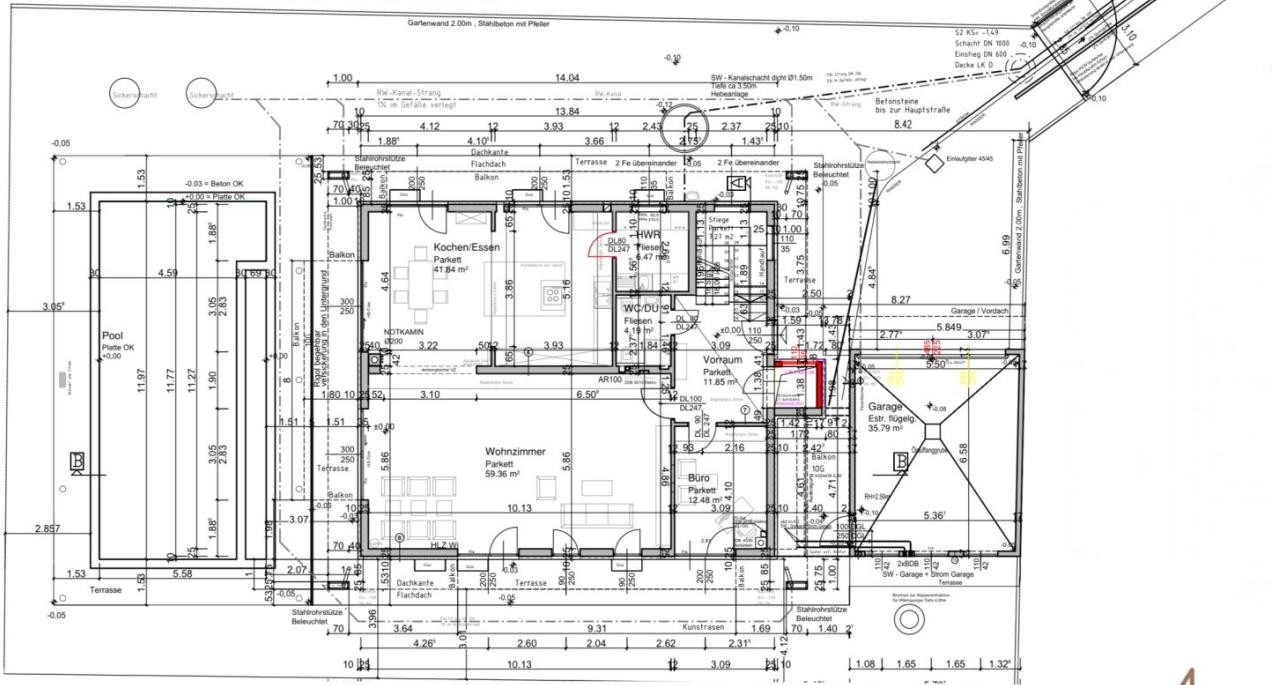






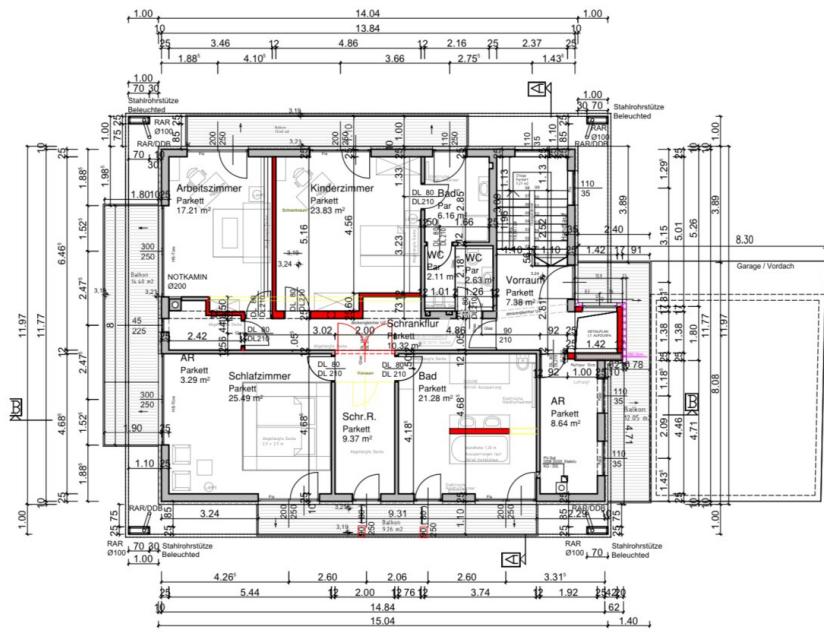


ERDGESCHOSS



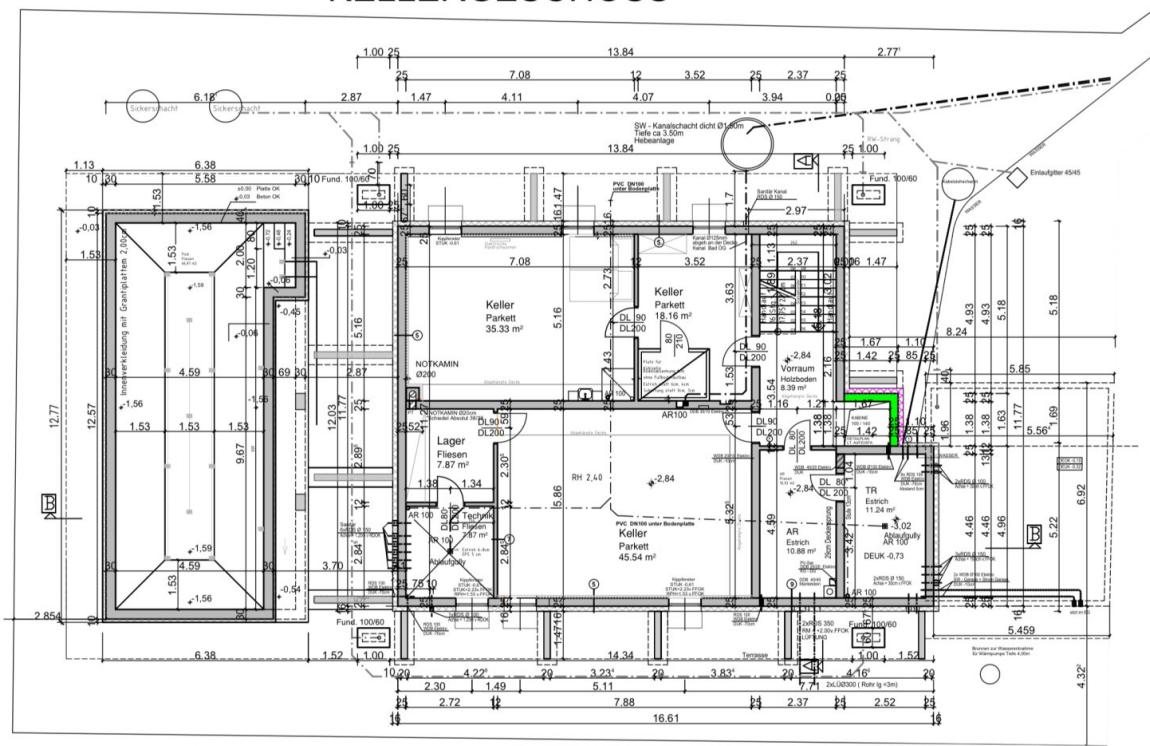
4

OBERGESCHOSS



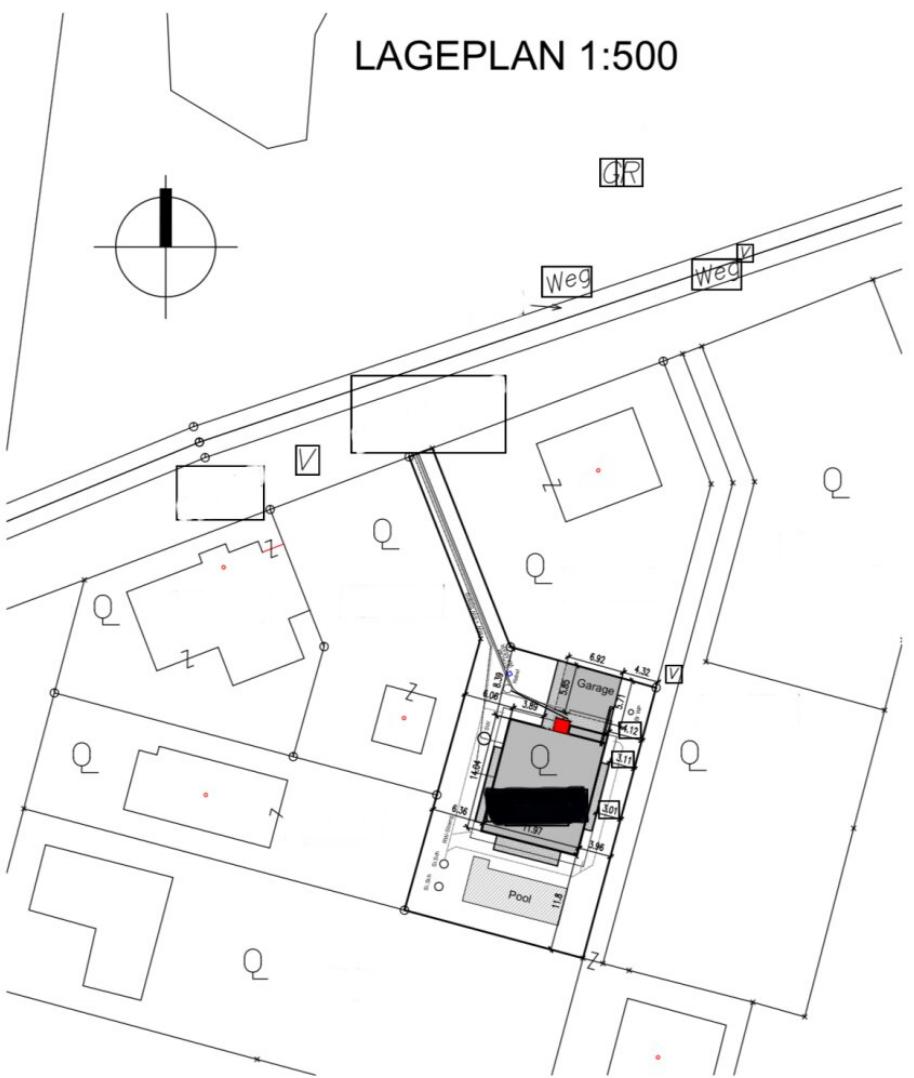
4

KELLERGESCHOSS



4

LAGEPLAN 1:500



4

Objektbeschreibung

Diese 2022 errichtete **Design-Villa** verbindet moderne Architektur mit höchstem Wohnkomfort und diskreter Privatsphäre. Großzügige Glasfronten, elegante Materialien und ein offenes Raumkonzept schaffen ein luxuriöses Ambiente voller Licht und Leichtigkeit. Der beeindruckende **Infinity-Pool**, weitläufige Terrassen und ein eigener Spa-Bereich bieten Erholung auf höchstem Niveau. Dank **intelligentem Energiekonzept** mit Wärmepumpe und vorbereiteter Photovoltaik ist diese Villa nicht nur exklusiv, sondern auch nachhaltig ein Refugium für anspruchsvolles Wohnen in ruhiger Grünlage.

Raumaufteilung & Ausstattung

Gesamtnutzfläche: **ca. 468,4 m²**

Gesamtwohnfläche: **ca. 277 m²**

Wohn- und Essbereich - **offenes Raumkonzept mit Kamin und direktem Zugang zum Garten**

Küche - **hochwertig ausgestattet mit Kochinsel und modernem Design**

Hauptschlafzimmer mit **Ankleide und luxuriösem Bad en suite**

Hauptbad mit **freistehender Badewanne, doppel Regendusche und edler Sanitärausstattung**

Drei weitere Schlafzimmer, davon **ein zweiter Masterbedroom mit Balkonzugang**

Separates Gäste-WC auf jeder Ebene

SPA-Bereich mit Sauna, Dusche und Ruhezone (im Keller möglich)

Mehrzweckraum (Fitness, Hobby oder Heimkino)

Kühl- und Vorratsraum

Garage für **zwei PKW**

Mehrere **Terrassen und Balkone**

Garten mit **12 m Infinity-Pool, Sonnendeck und gepflegter Grünfläche**

Hochwertige Materialien: **Iroko-Vollholzparkett, Naturstein, Glas & Sichtbeton**

Wasser/Wasser-Wärmepumpe mit Betonkernaktivierung für Heizen und sanftes Kühlen

Vorbereitung für Photovoltaikanlage & Gründach

Elektrisches Zutrittssystem & Sicherheitstor

Lage

Eingebettet in eine ruhige, grüne Villengegend im 22. Bezirk verbindet diese Liegenschaft naturnahes Wohnen mit exklusiver Privatsphäre. Die Umgebung bietet weitläufige Spazier- und Radwege, charmante Heurige sowie Naherholungsgebiete in unmittelbarer Nähe – ideal für alle, die Ruhe und Natur schätzen. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Restaurants rasch erreichbar, und die Anbindung an das Wiener Stadtzentrum ist hervorragend. Diese Lage vereint Erholung, Sicherheit und urbanen Komfort auf höchstem Niveau.

Öffentliche Verkehrsanbindungen

350 m zur Autobuslinie 89A – „Invalidensiedlung“

11 Minuten mit der Autobuslinie 89A zur U-Bahn U2 - „**Aspern Nord U**“

Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 75346995 zur Verfügung.

www.4immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Die dargestellten Bilder können digital optimiert oder virtuell eingerichtet sein. Die gezeigte Einrichtung ist nicht im Kaufpreis enthalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.