

**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 m²
Nutzfläche:	468,40 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	4
Keller:	145,28 m²
Heizwärmebedarf:	B 25,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	1.399.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

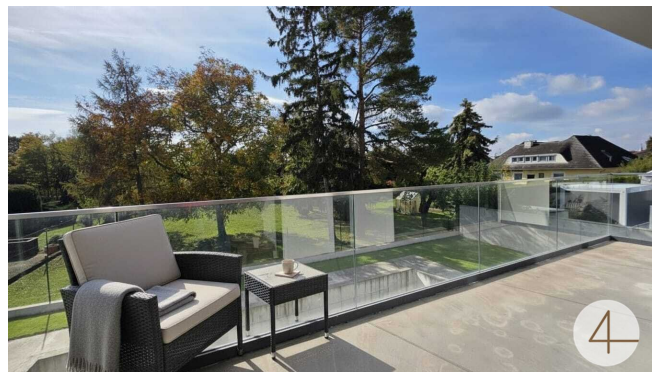


**Michael Hellebrand**

4immobilien  
Bahnstraße 35  
2230 Gänserndorf

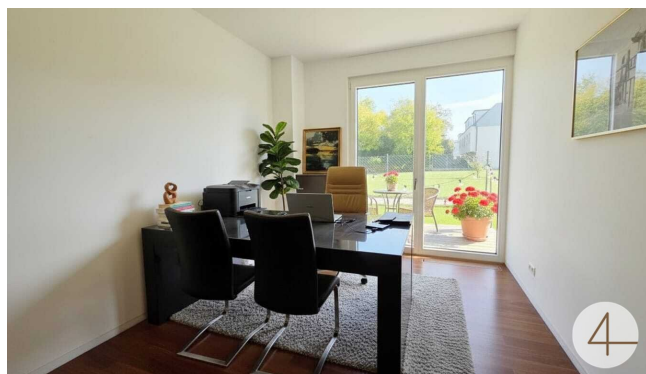


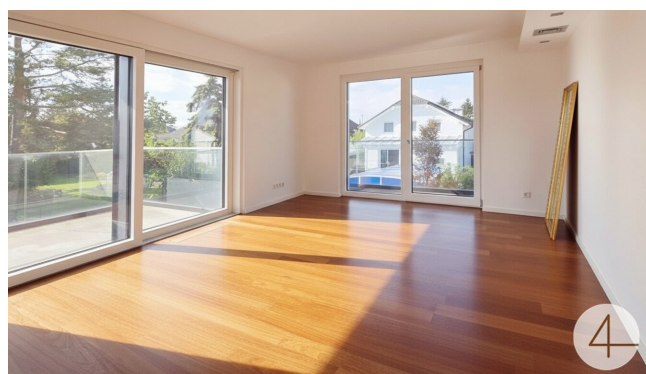
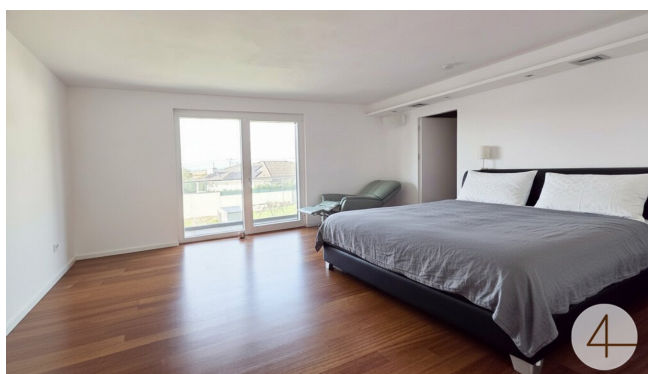


















# ERDGESCHOSS

The floor plan is titled "ERDGESCHOSS" (Ground Floor). It shows a complex layout with various rooms and outdoor spaces. Key features include:

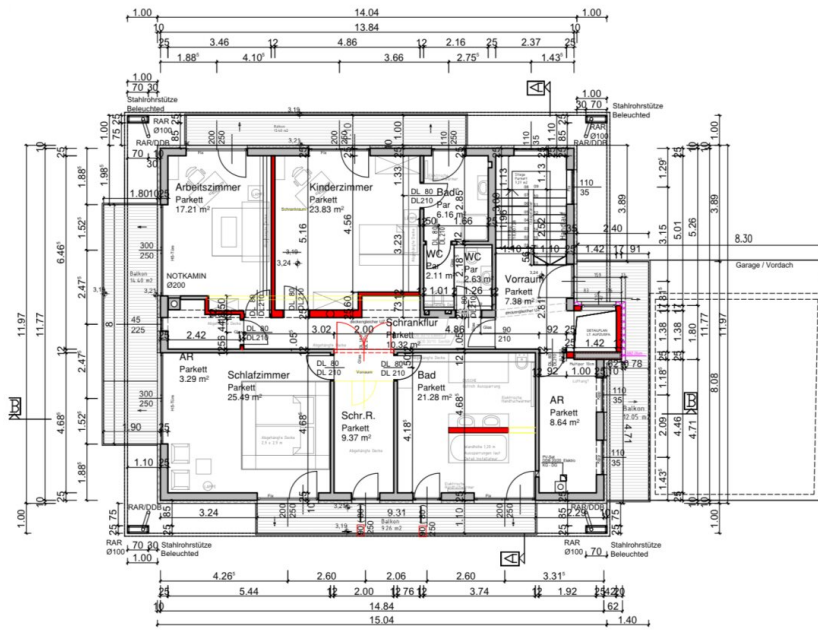
- Pool:** Located on the left side, with a depth of 1.53m and a width of 11.97m. It is surrounded by a concrete deck (Beton CK) and has a depth of 3.05m.
- Kitchen (Kochen/essen):** Located in the upper central part, with a floor area of 41.84 m². It includes a sink (Wasser) and a stove (Kochfeld).
- Living Room (Wohnzimmer):** Located in the lower central part, with a floor area of 59.36 m². It includes a fireplace (Kamin) and a television (TV).
- Office (Büro):** Located in the lower right part, with a floor area of 12.48 m². It includes a desk and a chair.
- Garages:** There are several garages, including a large one on the right (35.79 m²) and smaller ones in the upper right and lower right.
- Structural Elements:** The plan shows various structural elements such as walls, columns, and beams. It also includes annotations for materials like concrete (Beton CK) and steel reinforcement (Stahlgewürze).
- Dimensions:** Numerous dimensions are provided throughout the plan, including room sizes, wall thicknesses, and overall building dimensions.

The plan is drawn at a scale of 1:100. It includes a north arrow and a scale bar. The drawing is a technical architectural plan, likely for construction purposes.

4



## OBERGESCHOSS



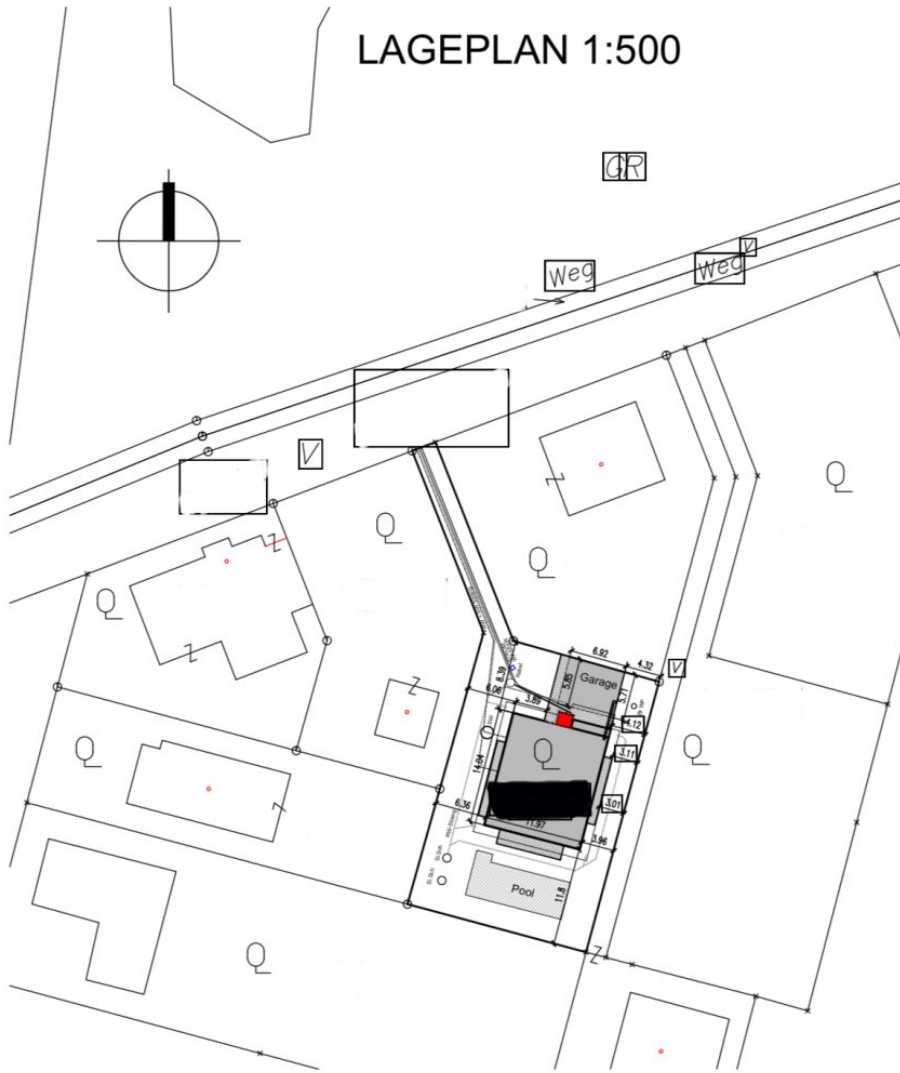
4

[illegible]

4



# LAGEPLAN 1:500



## 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](http://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.