

## **Einfamilienhaus mit Garten & Pool | Vollmöbliert**



**Objektnummer: 1819/38**

**Eine Immobilie von finallyHOMEreal GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	338,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	12,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	5
<b>Balkone:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,61
<b>Kaufpreis:</b>	5.200.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Bernhard Friedrich**

finallyHOMEReal GmbH  
Wipplingerstraße 24-26 / 1a  
1010 Wien

T +43 660 117 9020

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











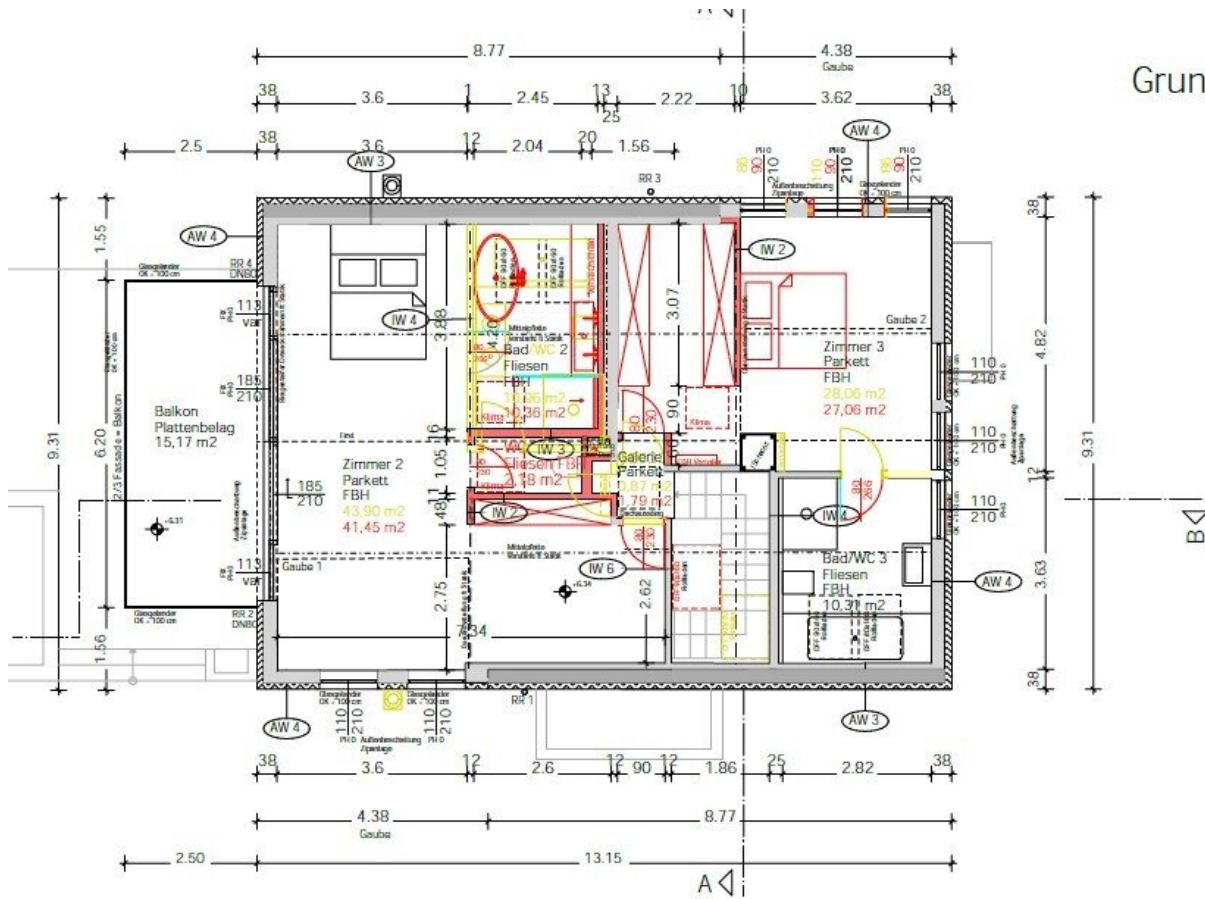


# Erdgeschoss



Obergeschoß

# Grundriss DG



## Objektbeschreibung

Exklusives Luxusdomizil am Stadtrand – **vollmöbliert** und hochwertig eingerichtet. Dieses außergewöhnliche Anwesen verbindet stilvolle Repräsentanz mit hohem Wohnkomfort auf ca. 340m<sup>2</sup> und besticht durch einen **weitläufigen Garten** mit **Außenpool**.

Im **Erdgeschoß** erwartet Sie ein großzügiger Wohnbereich mit einer edlen **Wohnküche** und einer zusätzlichen, modernen **Arbeitsküche**. Ebenerdig gelangt man auf die ca. 36m<sup>2</sup> große Terrasse mit Blick in den Garten.

Im **Obergeschoß** befindet sich ein gemütlicher Wohnbereich mit **offenem Kamin**, einem **Gäste- oder Kinderzimmer**, eigenem Bad und Süd-Balkon.

Im **Dachgeschoss** befindet sich das luxuriöse **Masterbedroom** mit direktem Zugang zum Balkon und elegantem Bad. Ein getrennt begehbarer Gäste- oder Kinderzimmer mit eigenem Bad bieten zusätzlich Platz zum Wohlfühlen.

Direkt vor dem Haus befinden sich zwei Kfz-Stellplätze. Die Station Salmannsdorf der Buslinie 35A ist nur wenige Gehminuten entfernt.

**Die Villa wird vollmöbliert verkauft!**

Für Detailinformationen oder einen Besichtigungstermin stehe ich jederzeit zur Verfügung.

**Bernhard FRIEDRICH, MSc**

+43 660 117 9020 | bf@finallyhome.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <3.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m

Universität <3.500m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <3.000m  
Bank <3.000m  
Post <1.500m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <2.000m  
U-Bahn <4.000m  
Bahnhof <4.000m  
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap