# Einfamilienhaus mit Garten & Pool | Vollmöbliert



**Objektnummer: 1819/38**

**Eine Immobilie von finallyHOMEreal GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Villa |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1190 Wien |
| **Baujahr:** | 2025 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Möbliert:** | Voll |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 338,00 m² |
| **Lagerfläche:** | 12,00 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **Bäder:** | 3 |
| **WC:** | 5 |
| **Balkone:** | 3 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 33,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,61 |
| **Kaufpreis:** | 5.200.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bernhard Friedrich**

finallyHOMEreal GmbH



























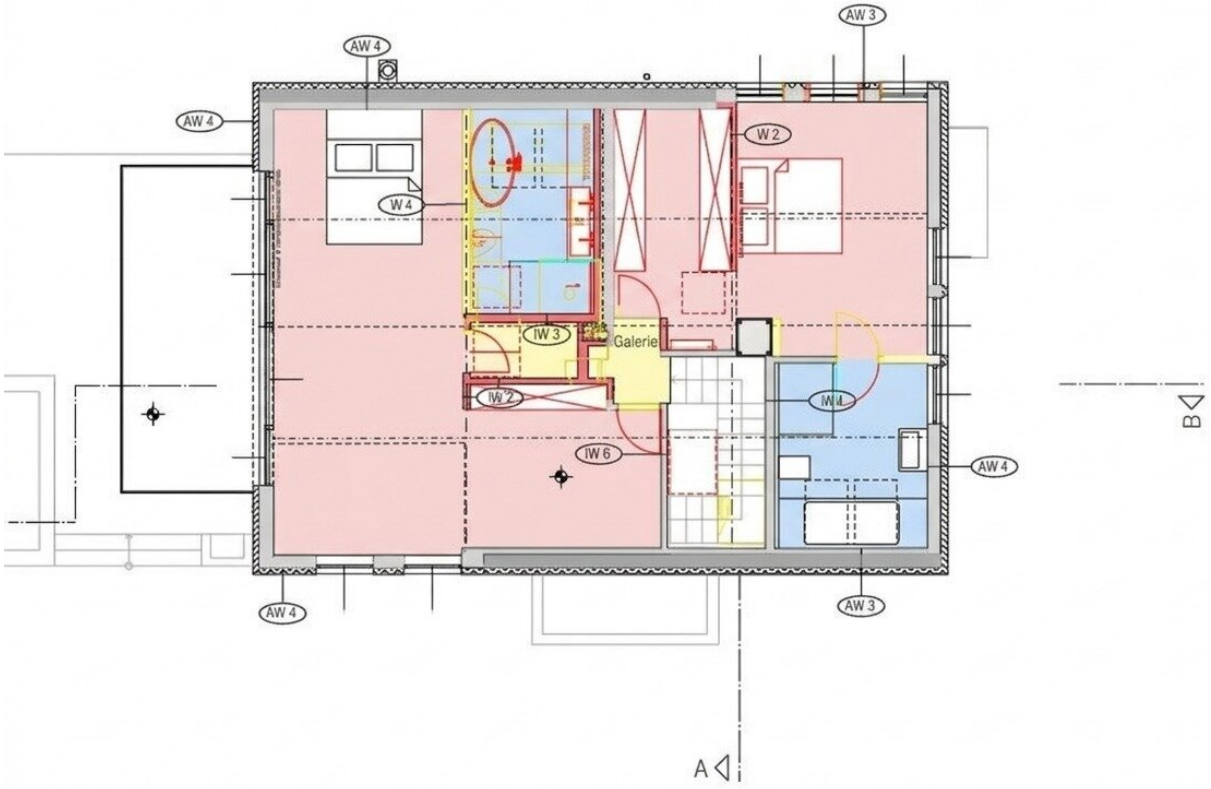



0.2
Wohnbereich 1
B: Parkett
74,15 m²
0.3
Waschküche
B: Fliesen
8,75 m²
0.4
WC 1
B: Fliesen
2,21 m²
0.5
Gang
B: Fliesen
3,66 m²
0.6
Technik
B: Fliesen
7,21 m²
0.1
Windfang
B: Fliesen
3,53 m²

Erdgeschoß




Obergeschoß


AW 3
AW 4
AW 4
W 2
W 4
IW 3
Galerie
IW 2
IW 4
IW 6
AW 4
B
AW 4
AW 3
A

# Objektbeschreibung

Exklusives Luxusdomizil am Stadtrand – **vollmöbliert** und hochwertig eingerichtet. Dieses außergewöhnliche Anwesen verbindet stilvolle Repräsentanz mit hohem Wohnkomfort auf ca. 340m² 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. 36m² 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 begehbarers Gäste- oder Kinderzimmer mit eigenem Bad bieten zusätzlich Platz zum Wohlfühlen.

Direkt vor dem Haus befinden sich zwei Kfz-Stellplätze und ein ca. 12m² großer Stauraum. 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