

**! AKTIONSVERKAUF ! ~ exklusive Chance ~ Erstklassige  
Luxusvilla: Modernes Design und private Pool-Oase**



**Objektnummer: 55837**

**Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilientreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	176,70 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	267,10 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	90,40 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.400.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

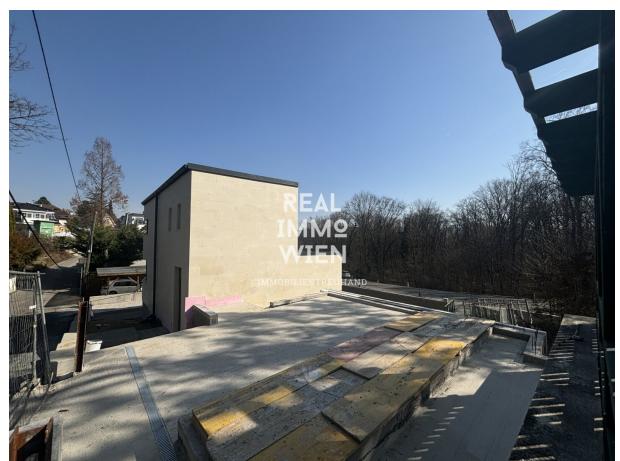
## Ihr Ansprechpartner

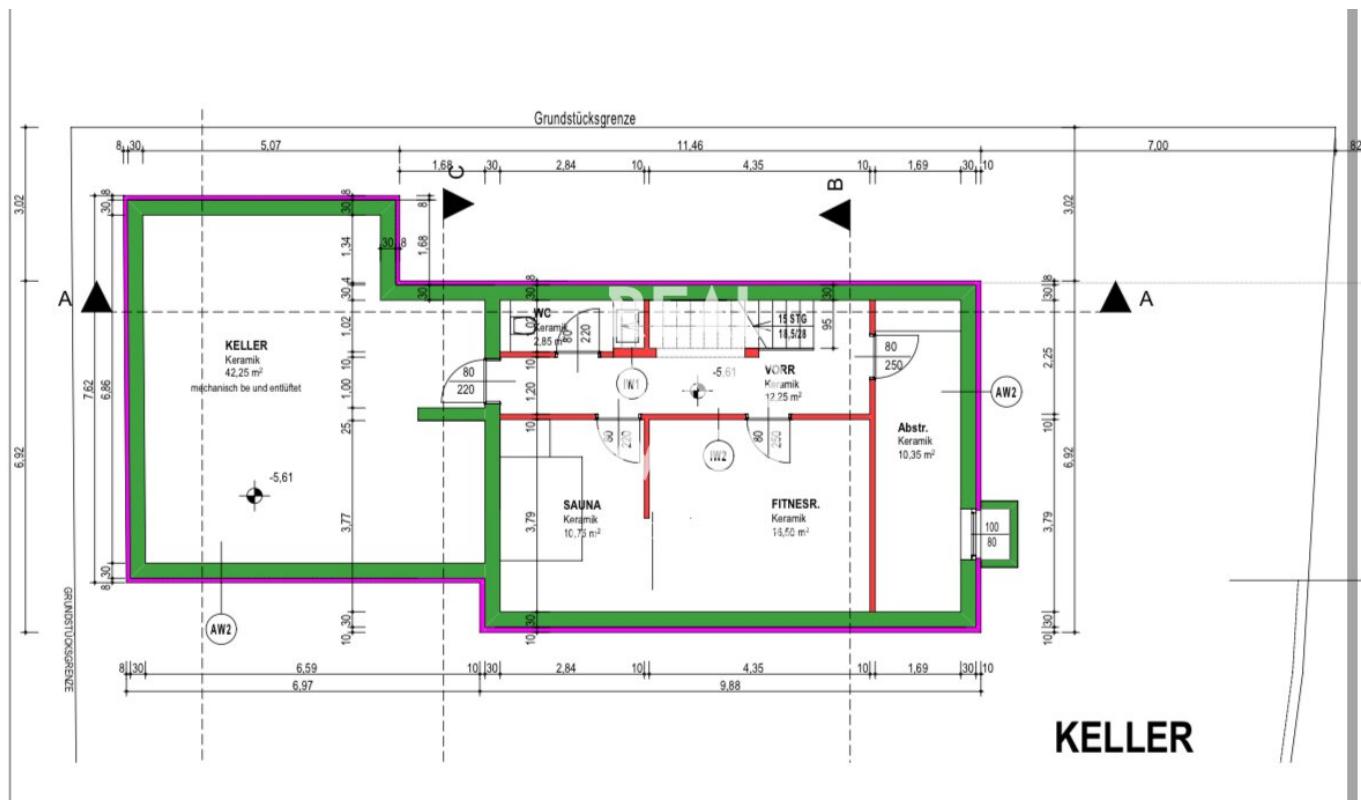
### Markus L. Wildauer Wildhausen

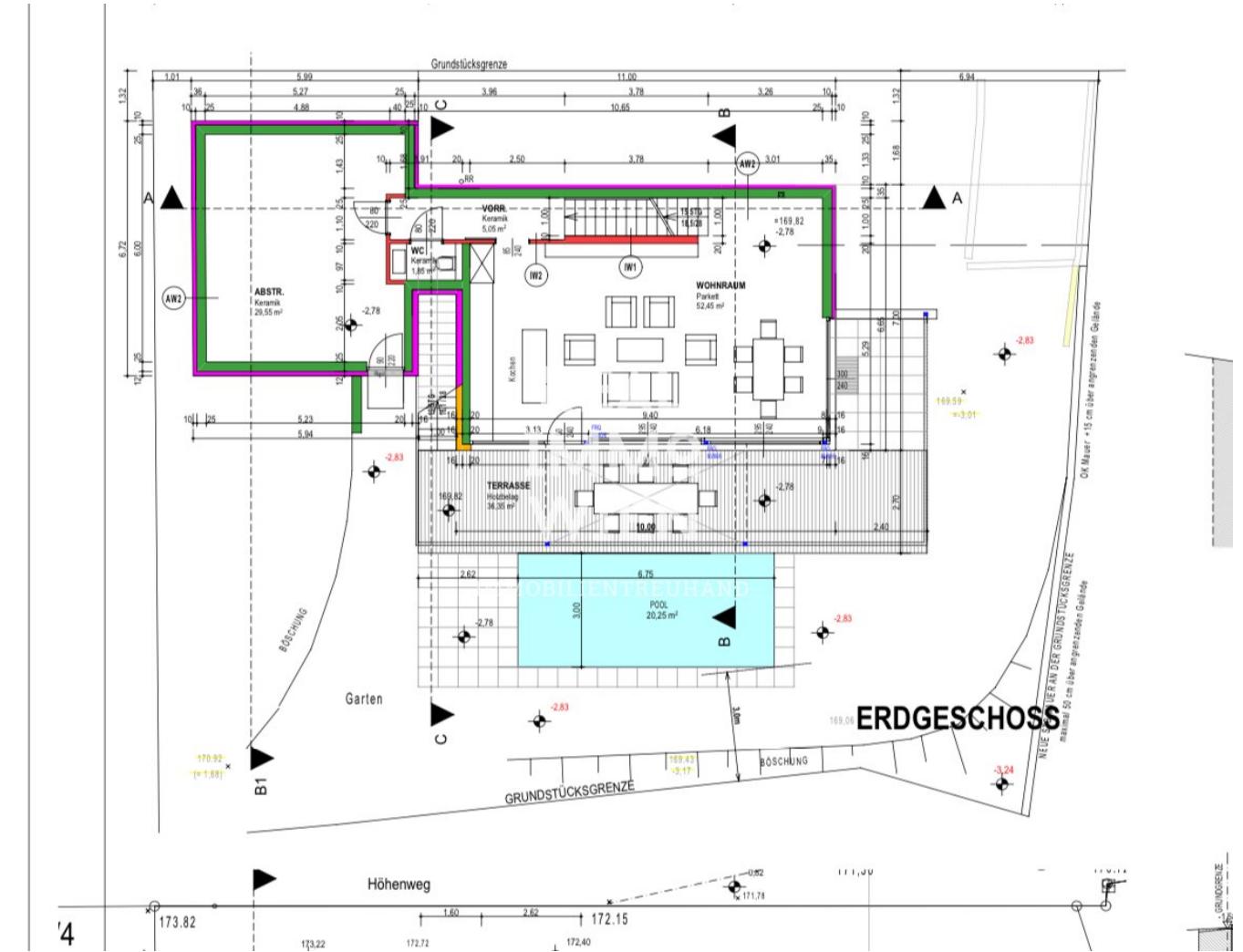
Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank  
1/13 Rabensteig  
1010 Wien

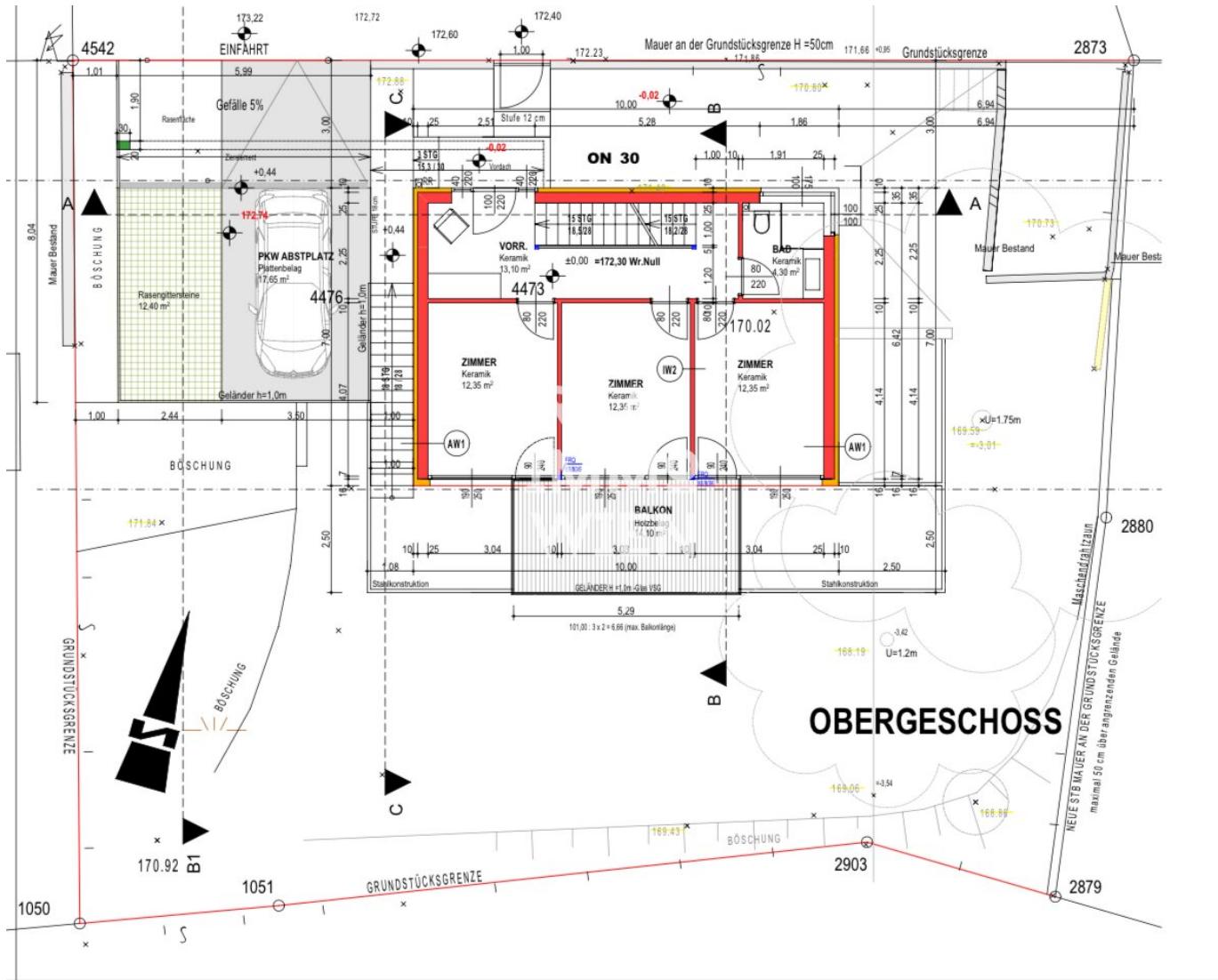
T +4315120488  
H +436641419450

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









# Objektbeschreibung

Diese exklusive Villa besticht durch eine harmonische Kombination aus zeitgemäßer Architektur, eleganter Gestaltung und einer einzigartigen Lage. Ein Kauf dieser Immobilie bedeutet den Einstieg in ein Leben auf höchstem Niveau und den Genuss von erstklassigem Wohnen.

**Wohnfläche und Raumaufteilung:** Auf ca. 267m<sup>2</sup>, verteilt über drei Ebenen, bietet diese Villa großzügigen Platz für individuelles Wohnen.

- **Erdgeschoss:** Ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer, ein offener Küchen- und Essbereich, ein Eingangsbereich, ein Gäste-WC, ein Abstellraum und eine Terrasse von 36,35m<sup>2</sup>.
- **Obergeschoss:** Zwei Schlafzimmer, die Zugang zu einem 14,10m<sup>2</sup> großen Balkon haben, ein Flur sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC.
- **Dachgeschoss:** Der Master-Room besticht durch sein eigenes Badezimmer mit Wanne, WC, einen begehbaren Kleiderschrank und eine Terrasse (25m<sup>2</sup>).
- **Keller:** Ein Vorräum, zwei vielseitig nutzbare Räume, einer davon für eine **Sauna** geeignet, ein weiteres WC und Abstellmöglichkeiten.

**Grundstück und Außenbereich:** Das 515m<sup>2</sup> große Grundstück ermöglicht ein exklusives Wohnerlebnis am Stadtrand. Der gepflegte Garten bietet ausreichend Platz für die Errichtung eines Pools, der ein privates Refugium für Entspannung schafft. Zudem gibt es einen privaten Stellplatz auf dem Grundstück, der bequemes Parken garantiert.

**Bauzustand:** Die Fertigstellung dieses exquisiten Anwesens ist für das Frühjahr 2025 vorgesehen. Als Erstbesitzer können Sie eine moderne und luxuriöse Ausstattung von Anfang an erleben.

**Ausstattung:** Die Villa überzeugt mit hochwertigen Materialien wie edlen Parkettböden und erstklassigen Feinsteinfliesen.

- Große Fensterfronten durchfluten die Räume mit Tageslicht und bieten einen herrlichen Blick ins Grüne.
- Moderne Sanitäranlagen der besten Marken sorgen in den Bädern für Stil und Komfort.
- Elektrische Sonnenschutzsysteme bieten Privatsphäre und Bequemlichkeit.

- Eine umweltfreundliche Wärmepumpe gewährleistet effizientes Heizen und Kühlen.

*Nutzen Sie die Chance, diese außergewöhnliche Residenz persönlich kennenzulernen und sich von ihrem Charme und Potenzial überzeugen zu lassen – Ihr zukünftiges Traumdomizil erwartet Sie.*

**"BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) BEARBEITEN KÖNNEN."**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <3.500m  
Post <2.500m  
Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <2.500m  
U-Bahn <4.500m  
Bahnhof <4.500m  
Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap