

**Moderne Villa mit Traumblick am Rande der Stadt..**



**REAL  
IMMO  
WIEN**

IMMOBILIENTREUHAND

**Objektnummer: 55921**

**Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilientreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1978
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	213,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	367,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	1.000,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 57,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,88
<b>Kaufpreis:</b>	1.985.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

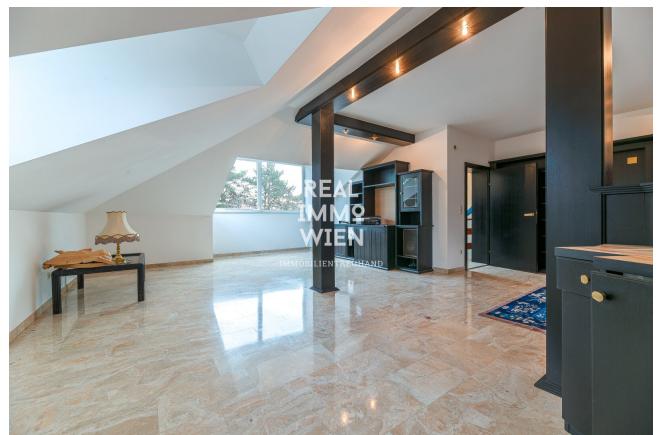
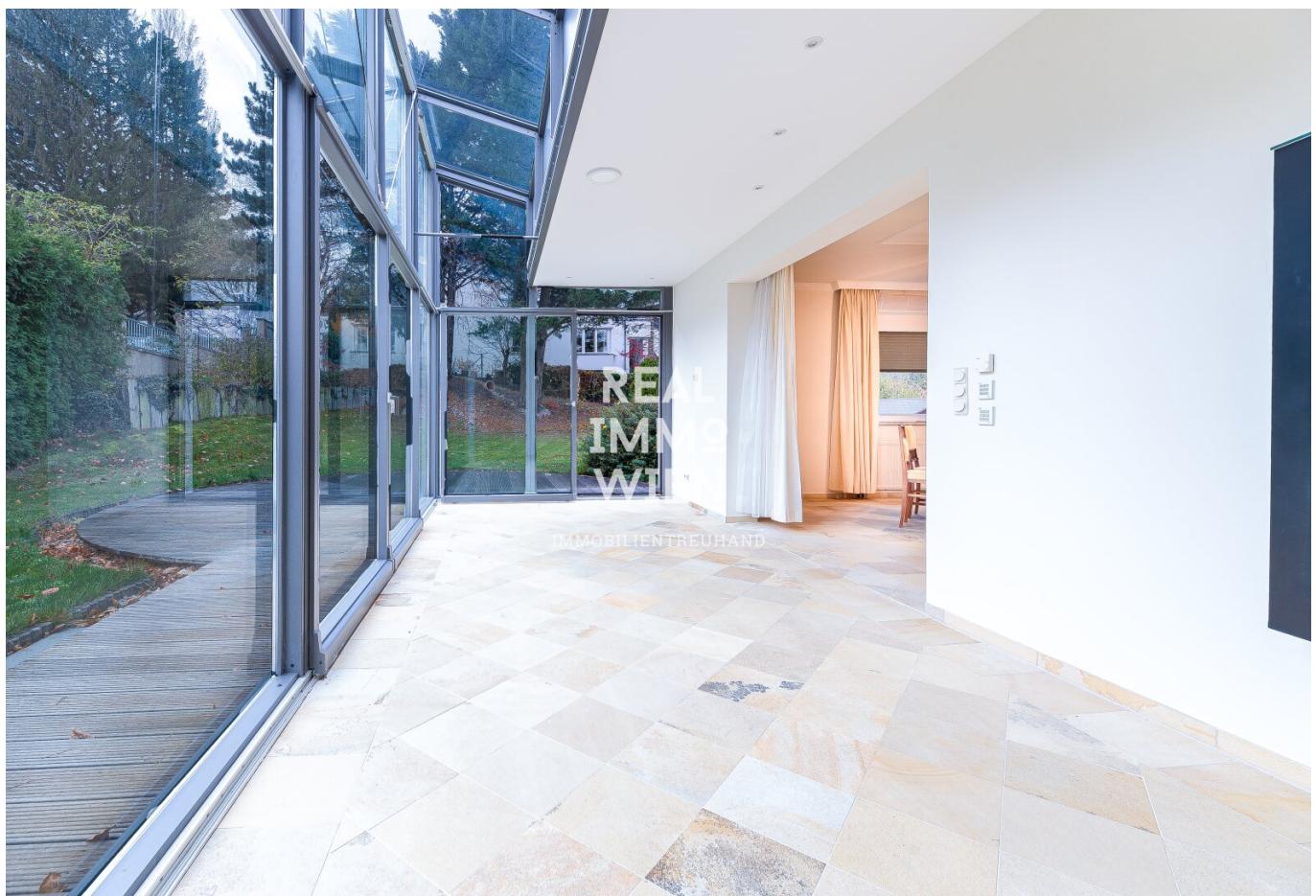
### Markus L. Wildauer Wildhausen

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

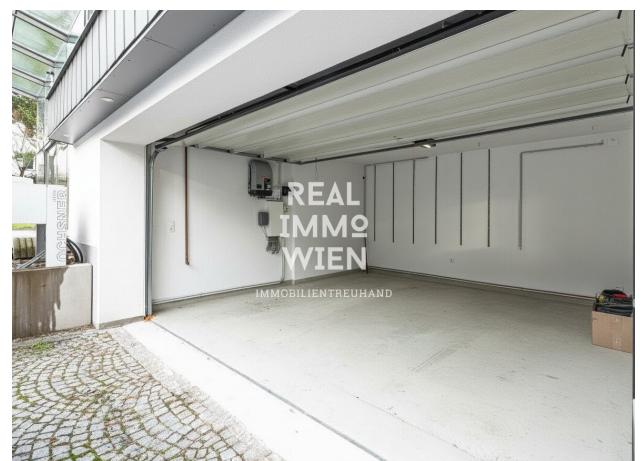
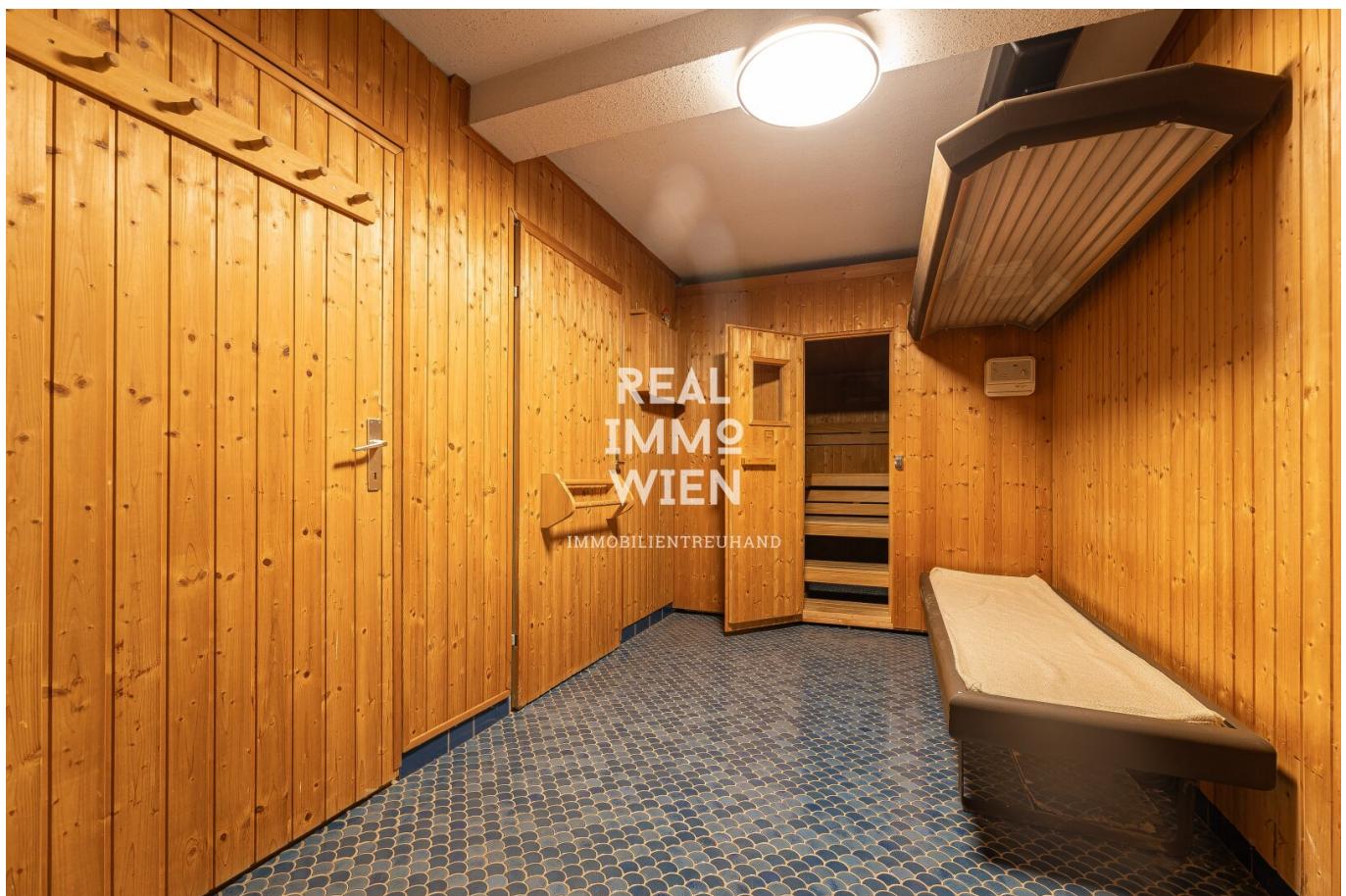
T +4315120488  
H +436641419450

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

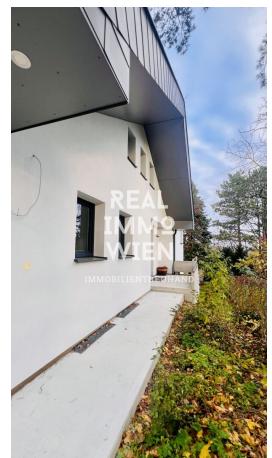


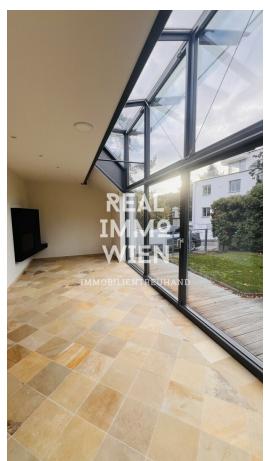












# Objektbeschreibung

## ??????Neubauvilla im 23. Bezirk

Willkommen in dieser beeindruckenden Neubauvilla, die Ihnen modernen Wohnkomfort und eine Vielzahl an Annehmlichkeiten bietet. Die Villa erstreckt sich über großzügige **6 Zimmer** und ist perfekt für Familien oder als repräsentativer Wohnsitz geeignet.

- **Wintergarten:** Genießen Sie sonnige Tage und laue Abende in Ihrem eigenen Wintergarten, der viel Licht und eine angenehme Atmosphäre bietet.
- **Swimmingpool:** Der private Swimmingpool lädt an heißen Sommertagen zum Entspannen und Schwimmen ein.
- **Sauna:** Eine eigene Sauna sorgt für Wellness und Entspannung in den eigenen vier Wänden.
- **Großer Wohnsalon:** Der großzügige Wohnsalon mit offenem Kamin und Zugang zum Essbereich ist der ideale Ort für gesellige Abende mit Familie und Freunden.
- **Zwei Bäder:** Die Villa verfügt über zwei moderne Bäder, die sowohl Komfort als auch Funktionalität bieten.
- Das **Dachgeschoss** bietet ein Blick über Wien
- Die **Wohnküche** hat eine Speisekammer angeschlossen.
- **Fußbodenheizung** und **Raumkühlung** im gesamten **Wohnbereich**
- **Garten** von Gärtnerei professionell gestaltet
- beste **Infrastruktur** dank Nähe **Maurer Hauptplatz**

Die Kombination aus stilvollem Design, hochwertigen Materialien und einer hervorragenden Lage im 23. Bezirk macht diese Neubauvilla zu einem ganz besonderen Ort, den Sie Ihr Zuhause nennen können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap