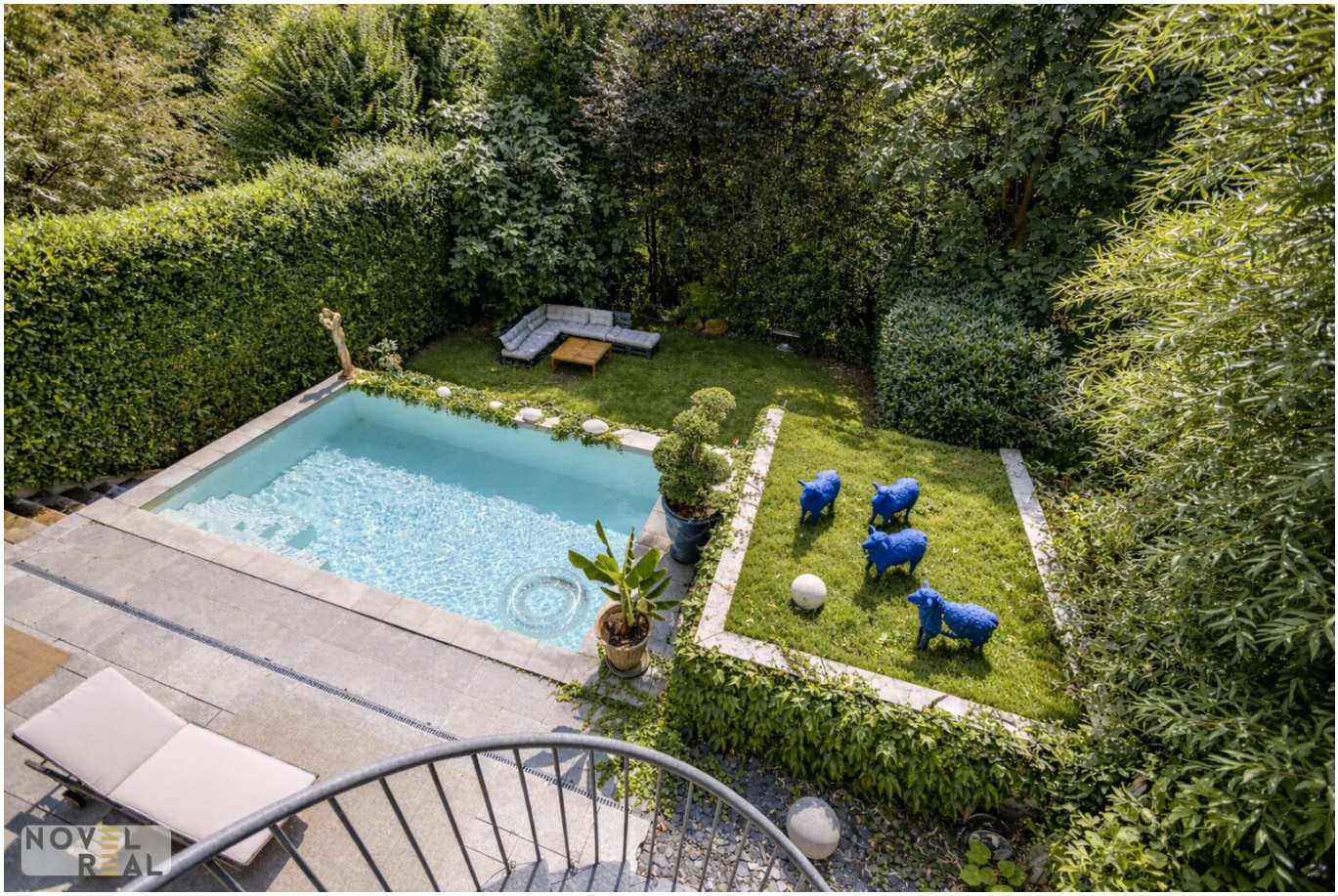
Exklusive Stadtoase mit Eigengarten und Pool Nähe American International School!



Objektnummer: 6396

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2009
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	162,00 m²
Nutzfläche:	162,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	333,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 48,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	2.390.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



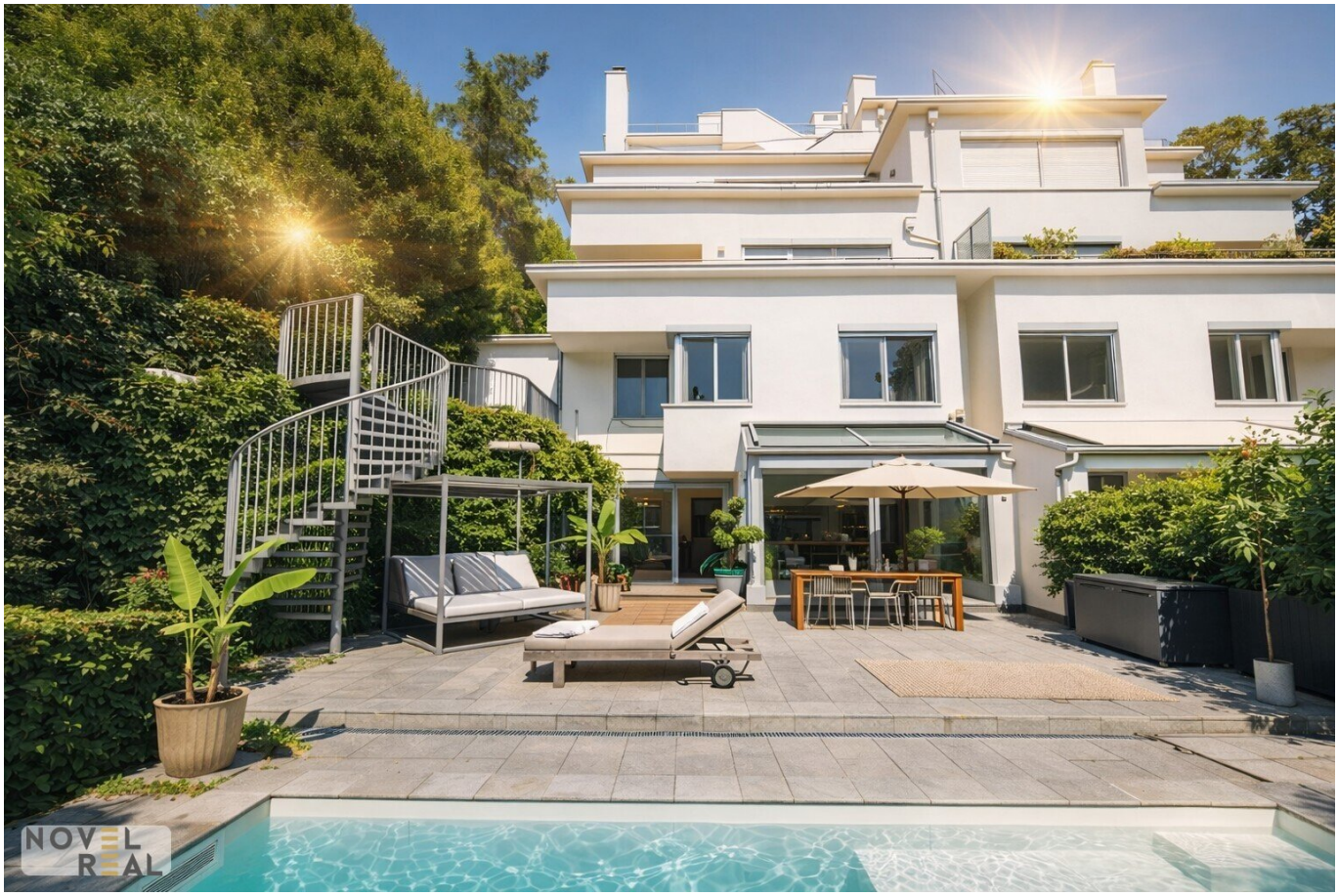
Nina Jordanov

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotherrgasse 6-8/8-9
1010 Wien

























































Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine sonnige Traumwohnung mit perfekt durchdachtem Raumkonzept und exklusiver Ausstattung. Die südseitig ausgerichtete Maisonette befindet sich in einer kleinen Wohnanlage mit nur 7 Wohnungen und ist malerisch nahe dem Wienerwald gelegen. Auf 166 m2 Wohnfläche bieten sich Ihnen auf der ersten Ebene ein großzügiger Wohn-/Essbereich mit offenem Kamin sowie eine hochwertige Einbauküche mit Markengeräten. Weite Fensterfronten mit Blick auf die großzügige Terrasse mit modernem Pool sowie den einladenden Garten, lassen viel Licht herein und vermitteln ein beeindruckendes Raumgefühl. Auf der zweiten Ebene befinden sich 4 zentral begehbare Schlafzimmer und 2 exquisit ausgestattete Badezimmer. Perfekt eingeplante Einbauschränke in Maßarbeit bieten viel Stauraum. Die Wohnung befindet sich in ausgezeichnetem Zustand. Die Wohnung wurde komplett renoviert 2022/2023, ebenso wurde der Garten und der Pool modernisiert.

Ein absolutes Highlight dieser Wohnung ist der großzügige Garten. Das eigene Pool sorgt für eine exklusive Wohlfühloase an heißen Sommertagen und macht Ihr Zuhause zu einem Ort der Erholung.

Die exklusive offene Designerküche, entworfen von renommierten Architekten, bietet edle Eleganz und hohe Funktionalität. Ausgestattet mit hochwertigen Geräten (Gaggenau) ist sie ein Highlight des Zuhauses und ein Traum für Hobbyköche und Profis. Der offene Kamin im Wohnbereich verspricht gemütliche Abende.

Das Büro mit Blick über den Wienerwald und in den Garten schafft eine angenehme motivierende Arbeitsatmosphäre.

Das schöne Kinder- oder Gästezimmer bietet direkten Zugang zu einer wunderschönen Terrasse, einem privaten Bereich. Das großzügige Hauptschlafzimmer mit direkten Zugang zu einem eigenen Badezimmer welches mit Glas und Design Armaturen - Ausstattung sorgt und so für ein entspannendes und luxuriöses Wellness-Erlebnis beitragt.

Die großzügige Terrasse bietet einen gemütlichen Sitzbereich, der sich perfekt zum Sonnenbaden und Genießen sonniger Tage eignet, während der Garten einen grünen Loungebereich und einen idyllischen Rückzugsort im Freien bietet.

Raumaufteilung:

Ebene 1:

1 großes Entrée

1 großzügiger Wohn-/Ess-/Küchenbereich mit integrierter Markenküche

1 Walk-in Garderobe mit Platz für ca. 200 Paar Schuhe

1 Wirtschaftsraum

1 Abstellraum

1 Gäste-WC

Terrasse mit ca. 100 m2

Garten mit ca. 333 m2

Ebene 2:

4 ruhige Schlafzimmer, eines davon mit direktem Zugang zur 2. Terrasse und Garten mit Traumaussicht

1 exquisites Badezimmer mit offener Glasdusche, Badewanne, Doppelwaschtisch und WC

1 weiteres schönes Duschbad mit Waschtisch, WC und Waschmaschinenanschluss

Terrasse mit ca. 15 m2

Garten mit ca. 15 m2

Ausstattung:

hochwertige Küche mit Markengeräten

exquisite Sanitäreinrichtungen

Fußbodenheizung

edler Parkettboden

Alarmanlage

Swimmingpool

Grillstelle

Grünblick

elektrische Außenjalousien, zentral steuerbar

Klimaanlage

offener Kamin

SAT-TV

Videogegensprechanlage

großer Einlagerungsraum

Zu dieser Wohnung gibt es ein bequem mit dem Aufzug erreichbare Tiefgaragenplatz, welche aufgrund gesetzlicher Bestimmungen separat ausgewiesen wird. Diese kostet Euro 45.000,-.

Mit dieser Wohnung erwerben Sie nicht nur ein außergewöhnliches Wohnkonzept, sondern auch ein Refugium mit viel Atmosphäre!

Lage:

Die unmittelbare Nähe zum Wienerwald zählt zu den schönsten Grünlagen Wiens. Vor der Tür bieten sich Ihnen eine Vielzahl an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen, wie Supermärkte, Ärzte, Apotheken sowie gemütliche Restaurants und Cafés finden Sie in der nahe gelegenen Sieveringer- oder Krottenbachstraße. Die Autobuslinie 43A verbindet mit Neuwaldegg-Dornbach und die Buslinie 35A mit der S-Bahn, U-Bahn und den Straßenbahnlinien zur Innenstadt. Die American International School Vienna ist fußläufig erreichbar.

**Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.*

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Die in diesem Exposé

veröffentlichten Inhalte und Fotos unterliegen dem österreichischen Urheberrecht. Jede Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwendung bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Novel Real Immobilien GmbH.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <4.000m

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

Sonstige
Geldautomat <2.500m
Bank <2.500m
Post <1.000m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap