Traumhafter Wohnsitz in Bestlage!



Kamin

Objektnummer: 5007

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2001
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	268,94 m²
Nutzfläche:	284,66 m²
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	348,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 94,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,36
Kaufpreis:	2.490.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Karl Popp

Immobilien86 KG
Rudolfstraße 4

















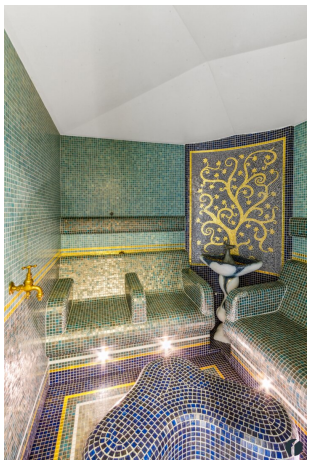








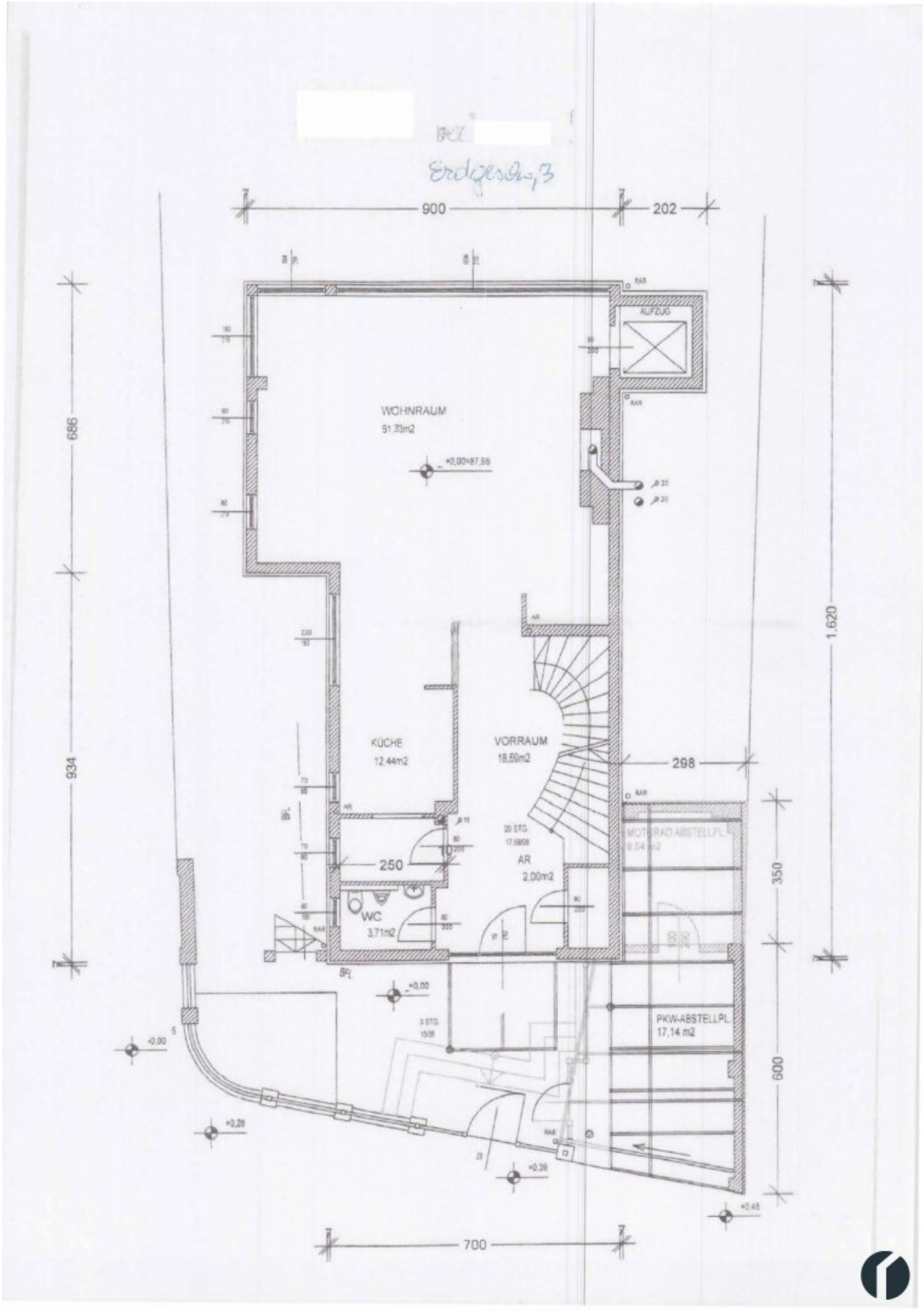


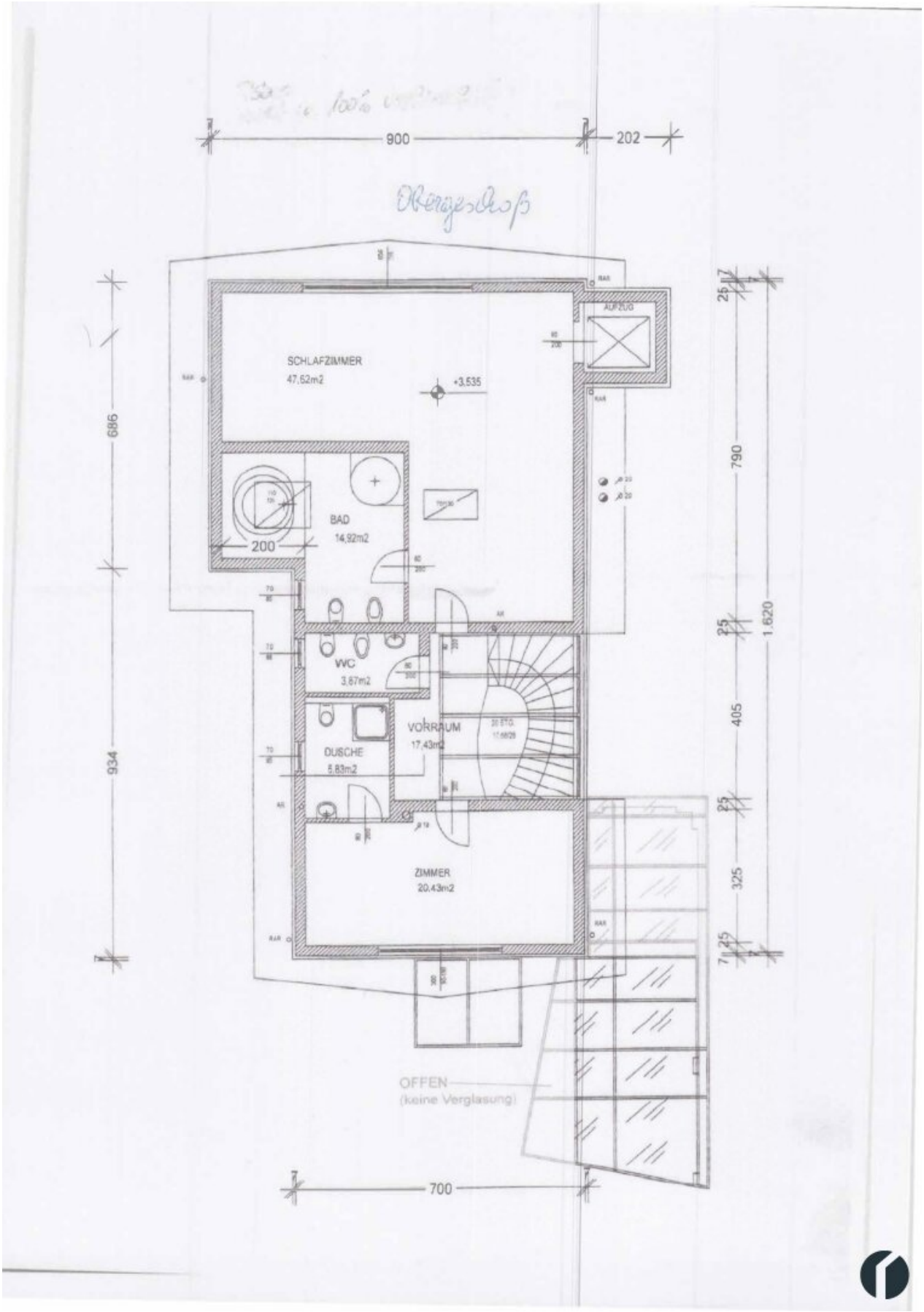


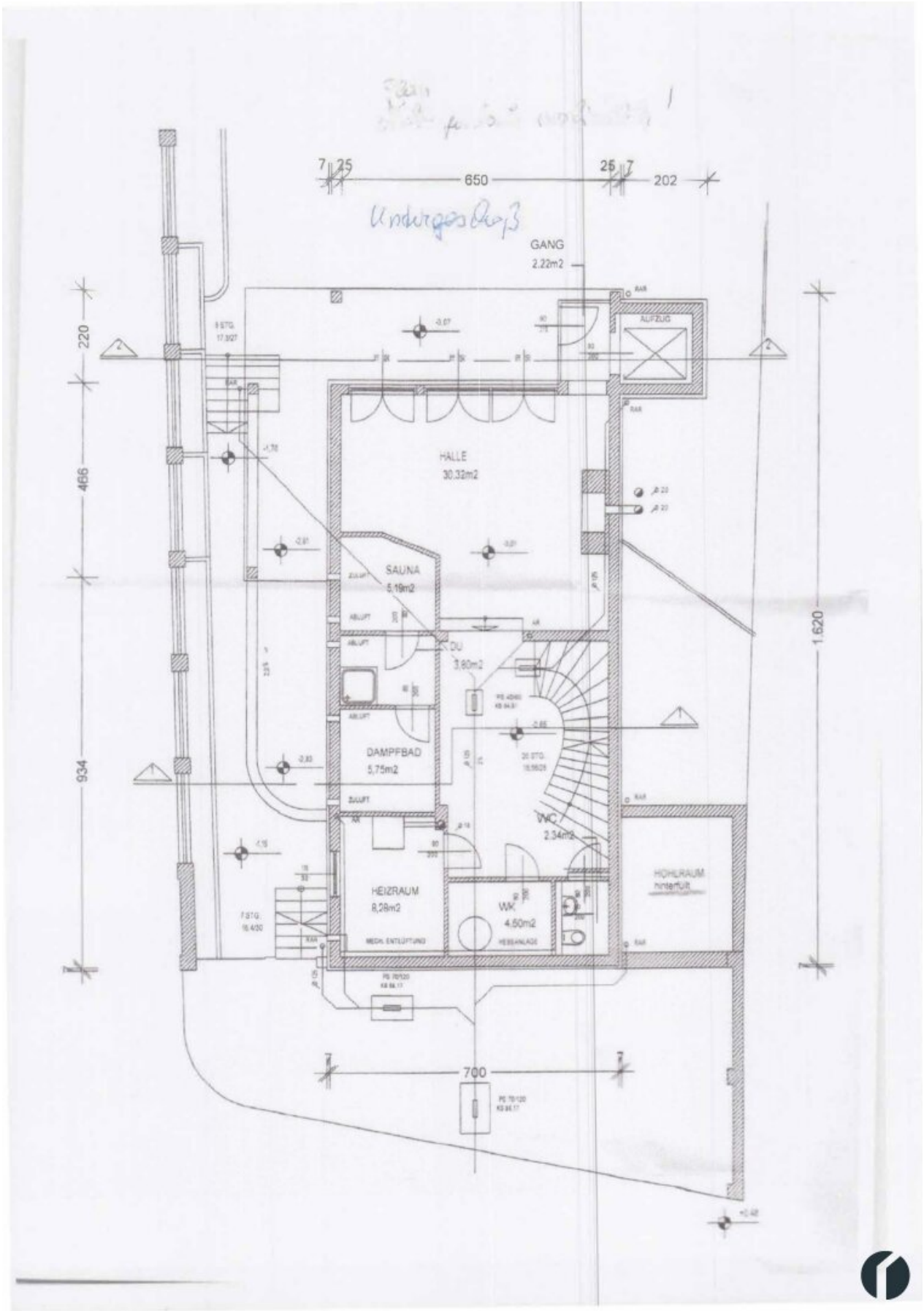







Erdgeschoss
900
202
686
934
1.620
298
350
600
700
250
AUFZUG
WOHNRAUM
51,33m2
KÜCHE
12,44m2
VORRAUM
18,50m2
AR
2,00m2
WC
3,71m2
MOTORRAD ABSTELLPL.
PKW-ABSTELLPL.
17,14 m2


900
202
Obergeschoß
SCHLAFZIMMER
47,62m2
+3,535
AUFZUG
BAD
14,92m2
200
WC
3,67m2
VORRAUM
17,43m2
DUSCHE
5,83m2
ZIMMER
20,43m2
686
934
790
1.620
405
325
OFFEN
(keine Verglasung)
700


7 25
650
25 7
202
Untergeschoss
GANG
2.22m2
220
466
934
1.620
HALLE
30.32m2
SAUNA
5.19m2
DU
3.60m2
DAMPFBAD
5.75m2
WC
2.34m2
HEIZRAUM
8.28m2
WK
4.50m2
HOHLRAUM
hinterlüft
ALIFZUG
700

Objektbeschreibung

Luxus, Lebenslust und Lage in Reinkultur!

Willkommen in einem Zuhause, das mehr ist als eine Adresse – es ist eine Lebenseinstellung, wurde mit großer Sorgfalt geplant und in Massivbauweise errichtet – ein Wohnsitz, der Beständigkeit ausstrahlt und gleichzeitig alle Annehmlichkeiten modernen Wohnens bietet. Drei Etagen, auch bequem mit einem Lift verbunden, ermöglichen ein barrierearmes und äußerst komfortables Leben.

Ein Ausdruck moderner Eleganz und kompromisslosen Komforts – geschaffen für ein Paar, das das Leben in all seinen Facetten genießt. Das Haus beeindruckt durch eine **zeitlos-moderne Architektur**, klare Linien und eine Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt. Großzügige Fensterflächen fluten die Räume mit Licht und öffnen den Blick auf das satte Grün von Hietzing – ein täglicher Luxus, der Ruhe und Kraft schenkt.

Erdgeschoß – Leben, genießen, ankommen

Das Herz des Hauses schlägt hier – warm, einladend und großzügig.

- Repräsentative Eingangshalle mit hochwertigem keramischem Belag
- Die weitläufige Wohnlounge mit über 60m², edlen Parkettböden und offenem Kamin bildet das Herzstück des Hauses – ein Ort, an dem sich Eleganz und Behaglichkeit vereinen
- Die Designküche mit modernster Technik wird zum Schauplatz kulinarischer Leidenschaft
- Stein-Arbeitsplatte, Miele-Geräte und die integrierte Zapfanlage für Bier und Soda – für Gastgeber mit Anspruch
- Praktische Speis mit Weinkühler, zusätzlichem Kühlschrank und viel Stauraum
- Große Fensterfronten, die den Blick ins Grüne und zur Poollandschaft öffnen
- Begehbare Garderobe ist ebenso vorhanden wie ein Gäste-WC mit Pissoir

Obergeschoß – Wohnen mit Ruhe & Weitblick

Das Obergeschoß bietet eine angenehme Privatheit und hochwertige Ausstattung.

- Edle Parkettböden in Schlaf- und Aufenthaltsräumen
- Begehbare Schränke sorgen für übersichtlichen Stauraum
- Ein besonders schöner Ausblick über den Westen von Wien über die Fensterfront im Schlafzimmer – ein täglicher Moment der Ruhe
- Großzügiges Hauptschlafzimmer mit angrenzendem Badezimmer, WC getrennt, Tageslicht und ansprechendem Mosaikdesign, Dusche und Whirlpool
- Gästezimmer mit en-suite Badezimmer mit Dusche und WC sowie ausreichend Schränken und Stauraum

Untergeschoß – Entspannung auf höchstem Niveau

Die Gartenebene bietet wertvolle Rückzugsräume und Erholung auf komfortable Weise.

- 30 m² Wohnraum mit offenem Kamin und direktem Zugang zu Terrasse und Garten
- Wellnessbereich mit Sauna, Dampfbad, Badezimmer und WC
- Funktionale Waschküche und Technikraum
- Von außen zugänglicher, klimatisierter Weinkeller – ideal für Sammlung und Lagerung

Technik & Ausstattung – für ein bequemes, sicheres Leben

- Gaszentralheizung mit Fußbodenheizung und Radiatoren
- Elektrische Rollläden im gesamten Haus
- Warmwasseraufbereitung mittels Speicherkessel und Sonnenkollektoren
- Zentrale Klimaanlage
- zentrale Staubsaugeranlage
- Alarmanlage mit akustischem Glasbruchsensor
- BUS-System für komfortable Haustechniksteuerung
- Personenlift von Kone für alle Etagen
- Satellitenanlage
- Elektrisch ausfahrbare Markise im Garten

Garten – uneinsehbar & angenehm ruhig

Der Garten bietet Raum für Entspannung, Gäste und Aktivitäten im Freien.

Sonnige Terrasse, die Außenküche und der Pool schaffen ein angenehmes Ambiente, das den Alltag spürbar bereichert.

Dieses Anwesen verbindet Wertbeständigkeit mit Komfort, Ruhe und einem hohen Maß an Lebensqualität und richtet sich an Menschen, die gerne mit allen Sinnen genießen.

Gerne laden wir Sie zu einer exklusiven Besichtigung ein, um die Vorzüge des Hauses in Ruhe kennen zu lernen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme per Mail oder telefonisch unter 0660 1551964.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Gemeinsam stark für Ihre Immobilie.

Sie möchten verkaufen oder vermieten? Wir sind für Sie da.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap