

Exklusive Luxusvilla mit großzügigem Garten, Pool und beeindruckender Wohnfläche



Objektnummer: 95460

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Im Gestockert
Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2006
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	568,16 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	5
WC:	8
Terrassen:	2
Keller:	105,51 m ²
Heizwärmebedarf:	C 68,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,55
Kaufpreis:	2.200.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



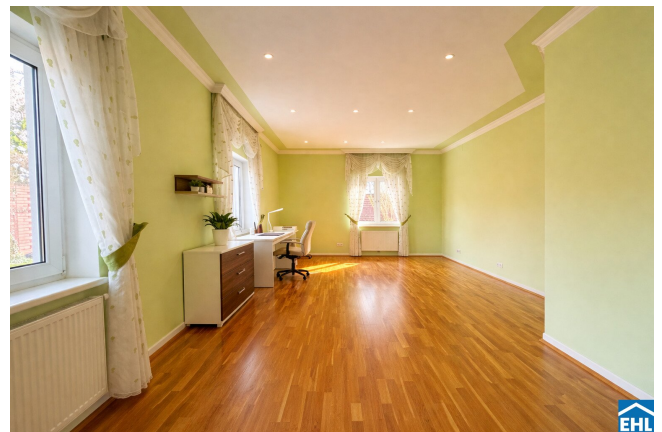
Daniel Bolataschwili

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien



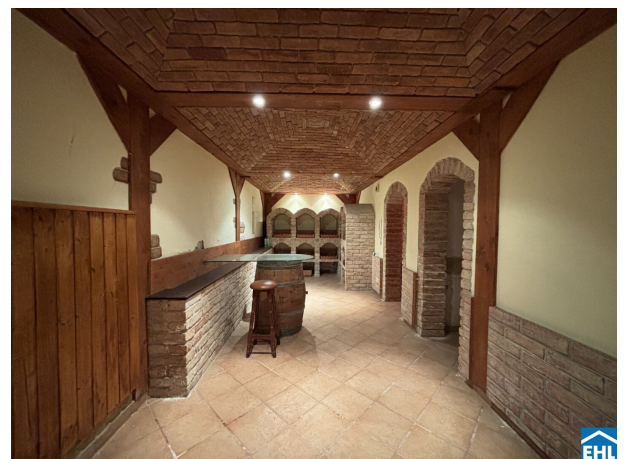






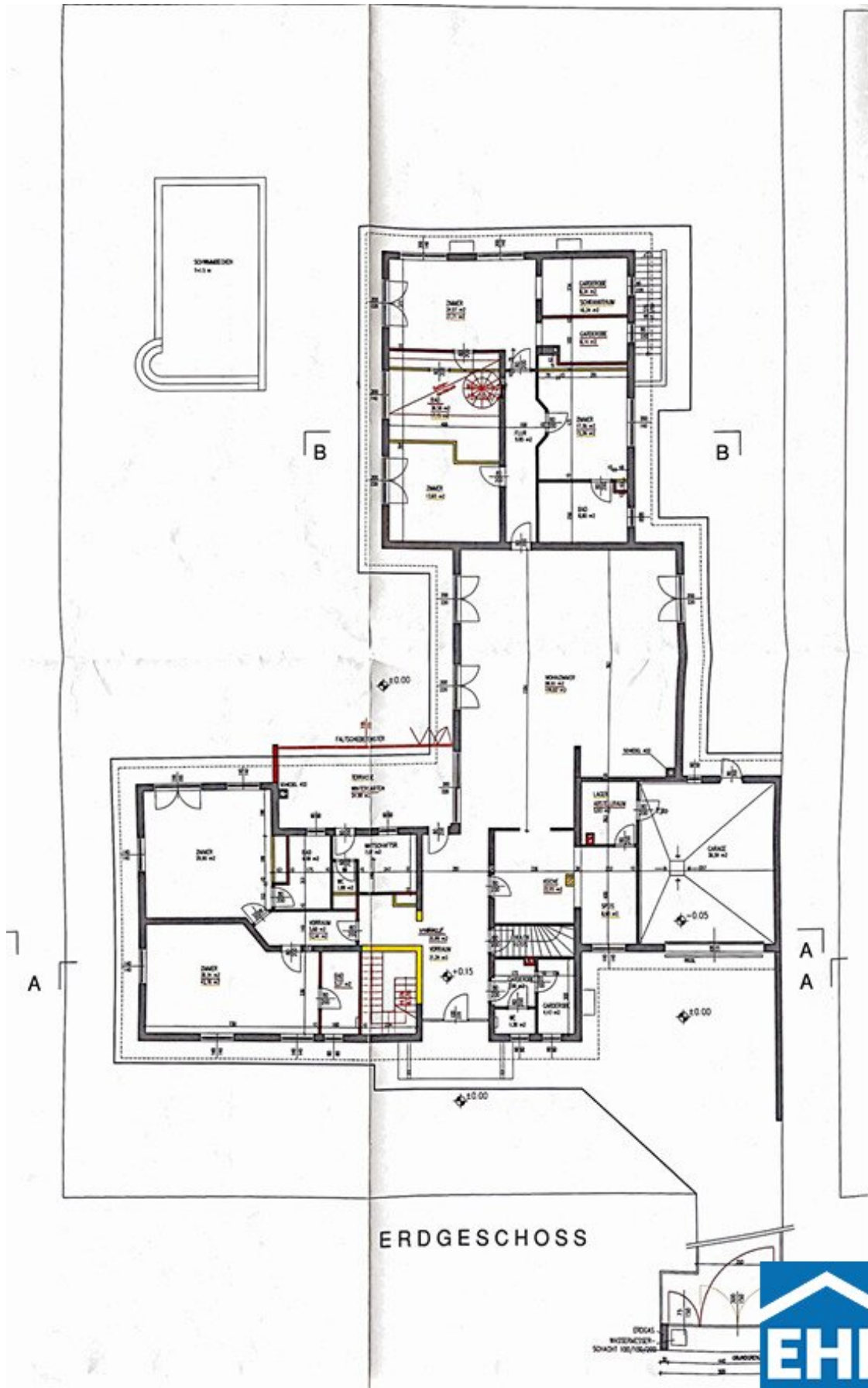


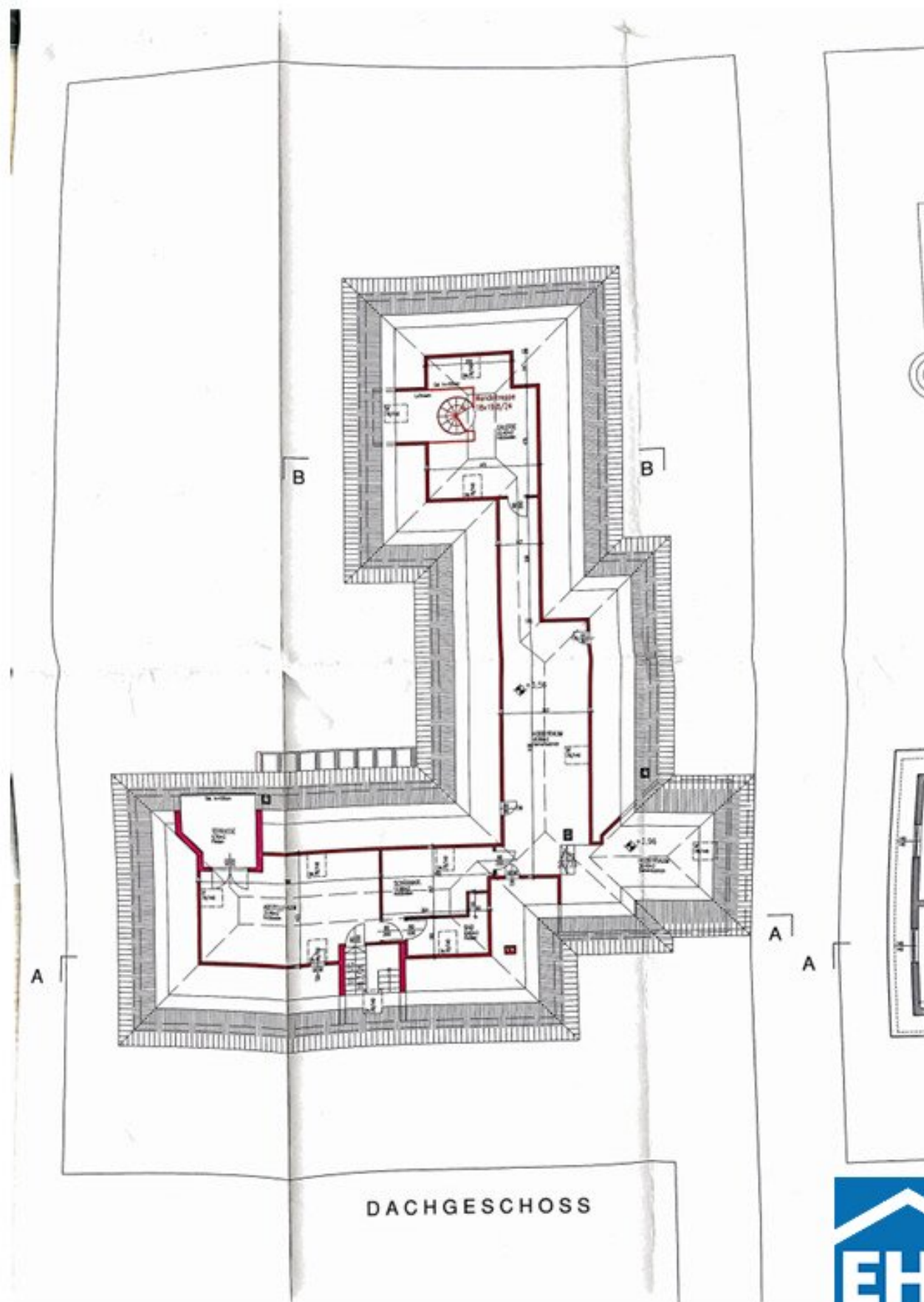














Objektbeschreibung

Willkommen in einem Zuhause, das Luxus, Privatsphäre und Wohnkomfort auf einzigartige Weise verbindet. Diese außergewöhnliche Villa beeindruckt durch ihre großzügige Architektur, hochwertige Ausstattung und ein Ambiente, das Eleganz und Lebensqualität ausstrahlt.

Bereits die lange, elektrisch gesicherte Zufahrt vermittelt ein Gefühl von Exklusivität. Eingebettet in ein gepflegtes, vollständig eingefriedetes Grundstück mit hoher Naturhecke genießen Sie hier absolute Privatsphäre. Die repräsentative Liegenschaft bietet rund **568 m² Wohnfläche**, einen großzügigen Vorplatz mit mehreren Stellmöglichkeiten sowie eine integrierte Garage.

Im Inneren eröffnet sich ein Wohnkonzept für höchste Ansprüche: Edle **Massivparkettböden im Fischgrätmuster**, hochwertige Naturmaterialien wie **Marmor und Granit**, kunstvolle Details und großzügige Raumhöhen schaffen eine Atmosphäre zeitloser Eleganz. Das Herzstück des Hauses bildet der lichtdurchflutete Wohnbereich mit **offenem Kamin**, angrenzendem **Wintergarten** und direktem Zugang zur Terrasse.

Ein besonderes Highlight ist der private **Wellnessbereich mit Sauna, Dampfbad und Whirlpool**, der dieses Haus zu einer persönlichen Wohlfühloase macht.

Auch im Außenbereich setzt sich das exklusive Lebensgefühl fort: Der gepflegte Garten mit automatischer Bewässerung, großzügige Terrassenflächen und ein **überdachter Swimmingpool (8 x 4 m)** laden zu entspannten Stunden und geselligen Abenden ein.

Im Untergeschoss (ca. 105 m²) erwartet Sie unter anderem ein stilvoller **Weinkeller mit Gewölbe**, der Weinliebhabern ein ganz besonderes Ambiente bietet.

Die hochwertige Bauweise, moderne Haustechnik, Alarmanlage sowie zahlreiche weitere Ausstattungsdetails unterstreichen den besonderen Charakter dieser Immobilie.

Diese Villa ist mehr als ein Haus – sie ist ein Ort zum Ankommen, Genießen und Leben auf höchstem Niveau.

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 <500m

Apotheke <1.250m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.250m
Höhere Schule <2.250m

Nahversorgung

Supermarkt <1.250m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.750m

Sonstige

Geldautomat <2.500m
Bank <1.750m
Post <1.750m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.750m
Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.