

Elegante Familienvilla mit Spa, Garten und Panoramablick



Objektnummer: 1913

Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Baujahr:	2011
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	528,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 34,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	2.499.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

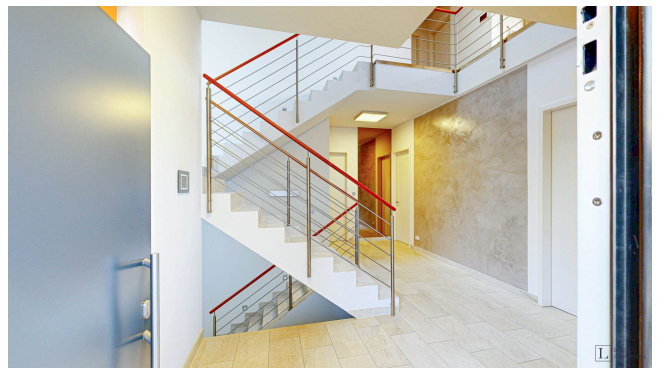
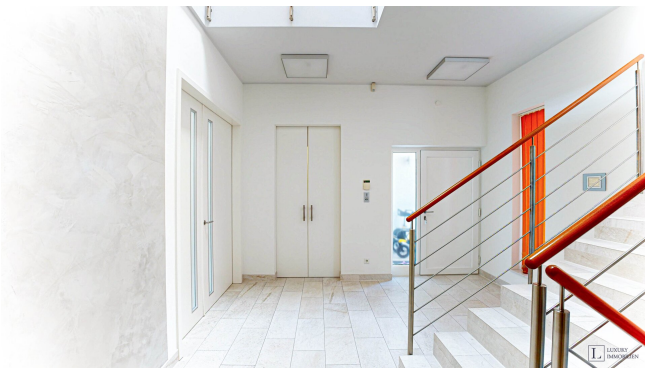


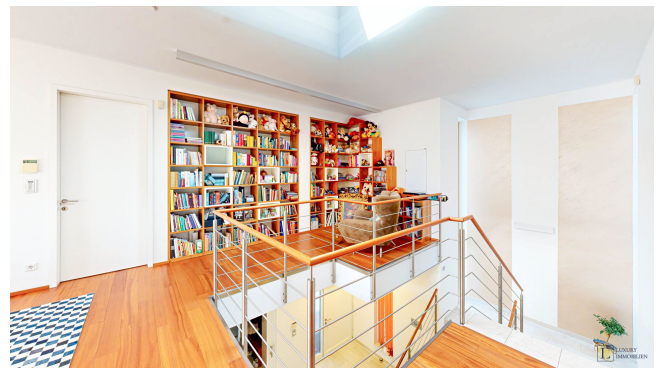
Kudrat Gassanov

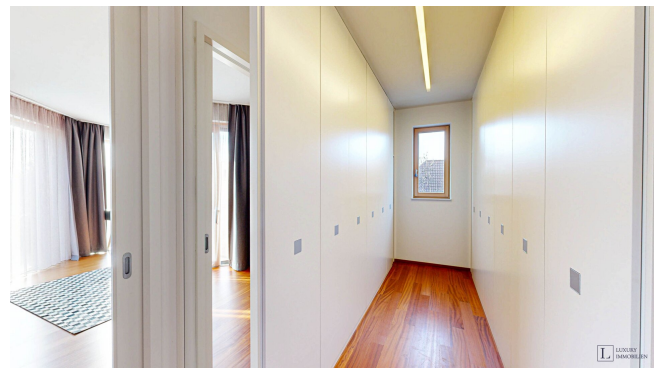
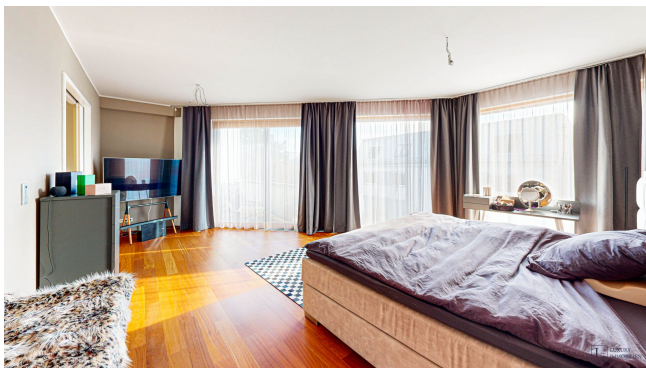
Luxury Immobilien GmbH
Obere Donaustraße 19 / 1 / 2
1020 Wien









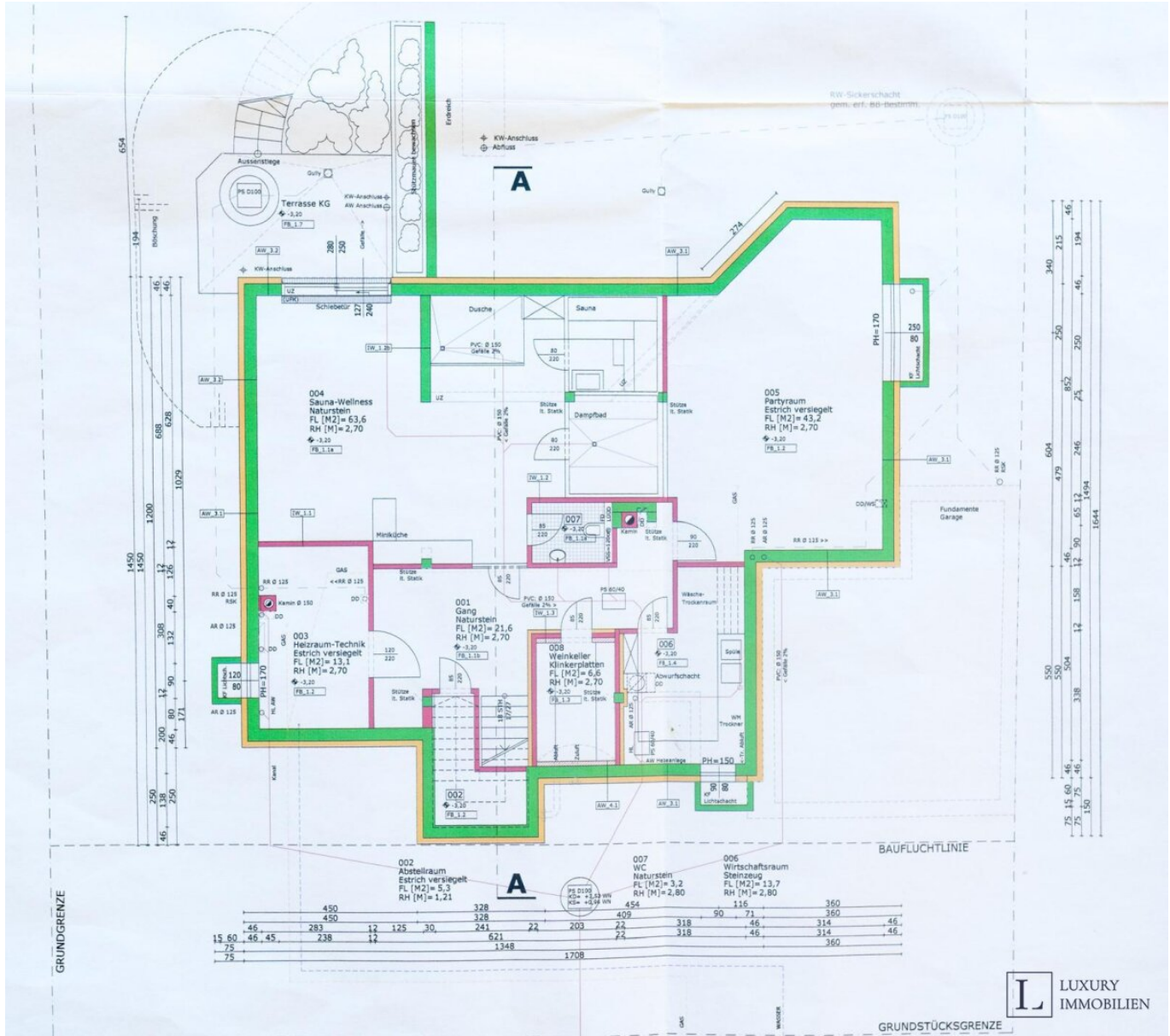








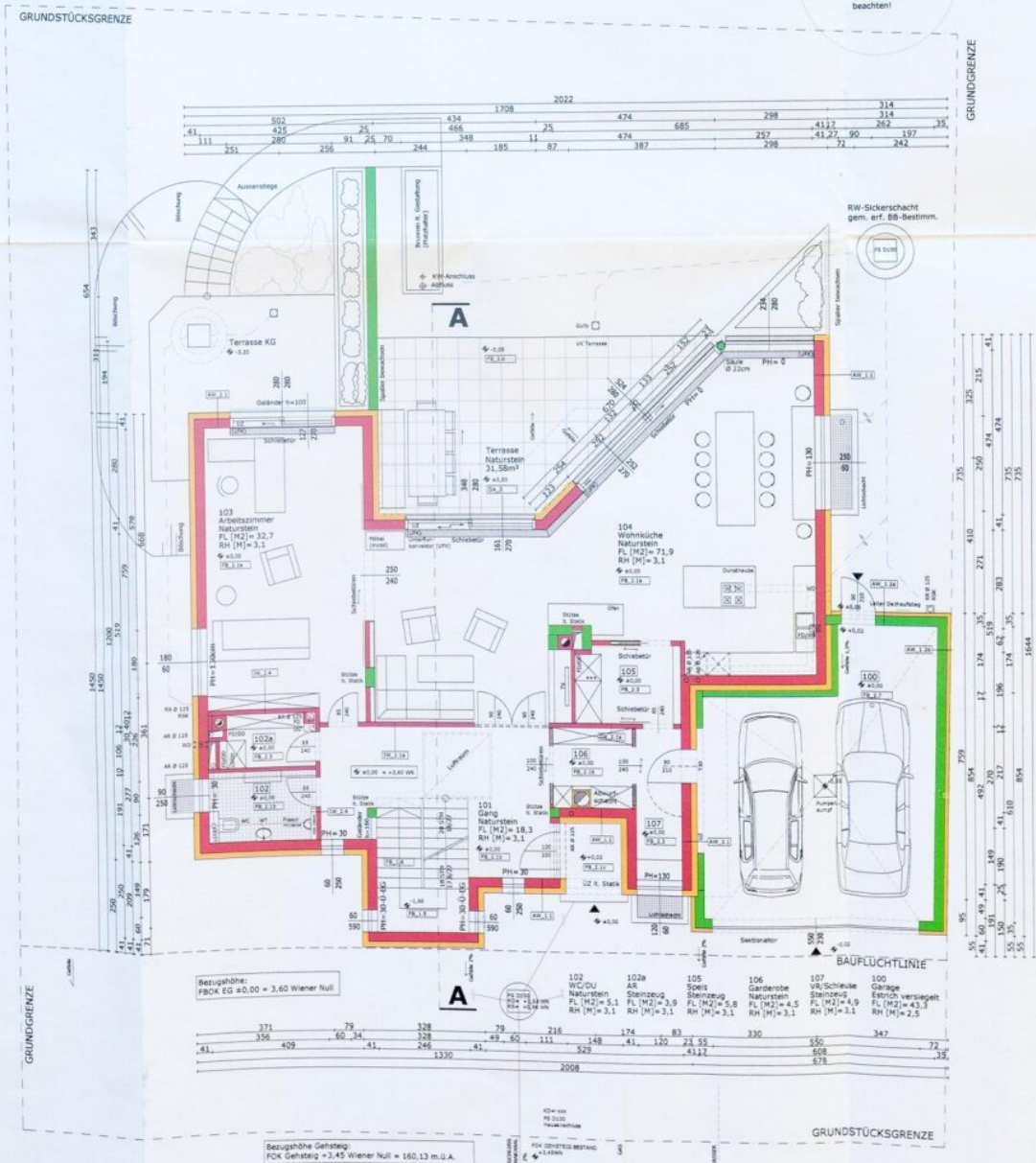




GRUNDGRENZE

GRUNDSTÜCKSGRENZE



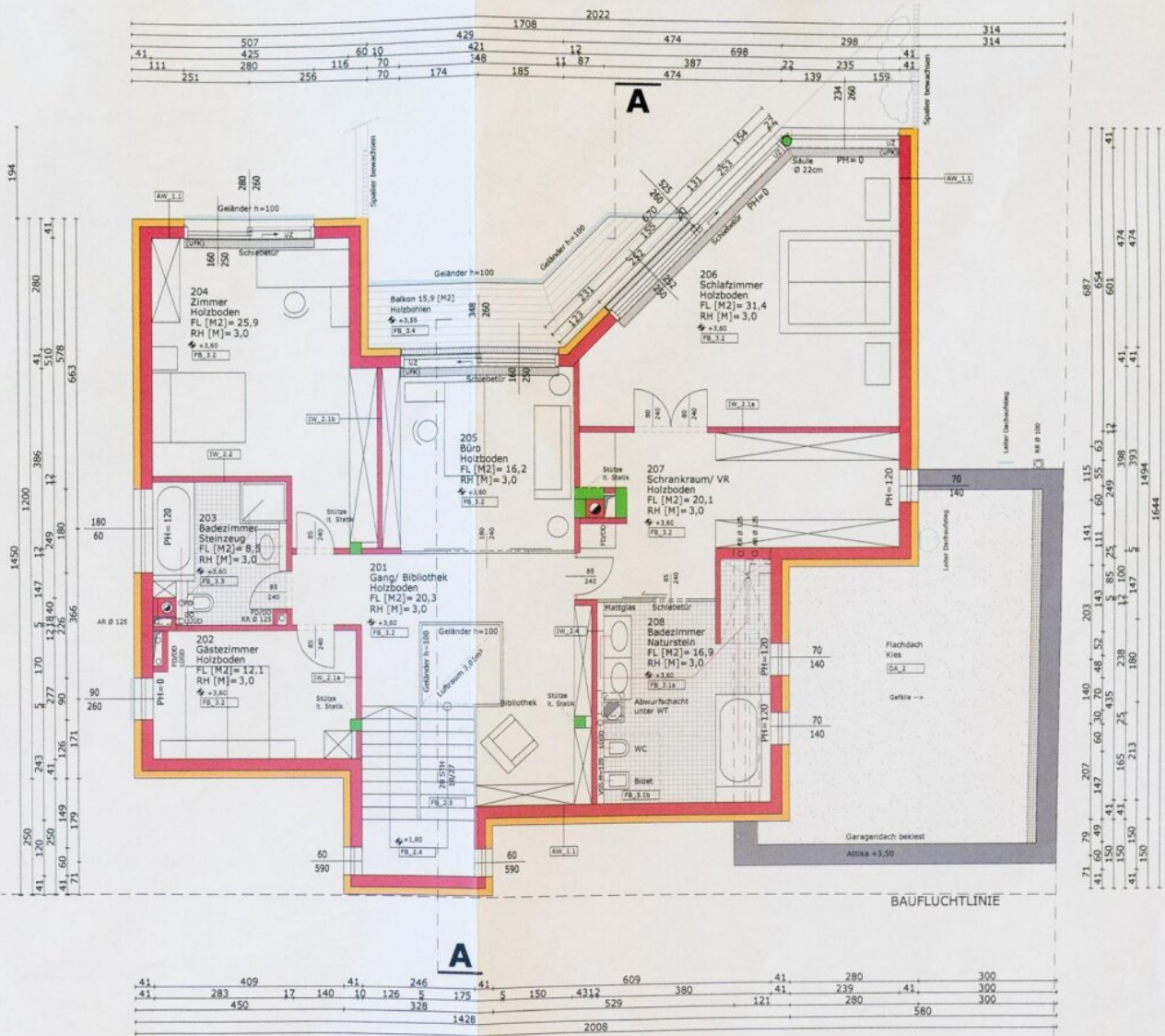


Bezugshöhe:
FKK EG +0.00 = 3.60 Wiener Null

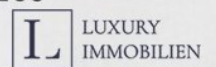
Bezugshöhe Gehsteig:
FKK Gehsteig = 3.45 Wiener Null = 160.13 m.ü.A.
Wiener Null = 156.68 m.ü.A.

ERDGESCHOSS
M1:100





OBERGESCHOSS
M1:100



Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Luxusvilla befindet sich in einer der begehrtesten Grünlagen Wiens, unweit der beliebten Naherholungsgebiete Untere Alte Donau, Mühlwasser, Lobau sowie der bekannten Donauinsel.

Großzügige Raumgestaltung, modernste Haustechnik und eine hochwertige, stilvolle Ausstattung vereinen sich hier zu einem Wohnkonzept auf höchstem Niveau.

Erdgeschoss

Der repräsentative Eingangsbereich mit großzügiger Halle und Garderobe vermittelt bereits beim Betreten ein exklusives Wohngefühl. Das Herzstück des Hauses bildet der rund 70 m² große Wohn- und Essbereich mit offener Designküche und direktem Zugang zur sonnigen Südterrasse sowie in den gepflegten Garten.

Auf dieser Ebene befinden sich außerdem ein Arbeitszimmer, ein Gäste-WC sowie zwei Abstellräume. Von der Diele aus gelangt man direkt in die geräumige Doppelgarage.

Obergeschoss

Das Obergeschoss mit Südbalkon ist als privater Rückzugsbereich konzipiert. Der Masterbereich umfasst ein großzügiges Schlafzimmer, eine begehbare Garderobe und ein elegantes Bad en suite. Drei weitere Schlafzimmer, ein zusätzliches Badezimmer sowie eine helle Galerie runden diese Ebene ab.

Untergeschoss

Das Untergeschoss präsentiert sich als exklusive Wellness- und Freizeitlandschaft. Es verfügt über einen hochwertigen Spa-Bereich mit Sauna, Dampfbad und Whirlpool mit Gartenzugang, einen großzügigen Party- und Aufenthaltsraum, Wirtschafts- und Technikräume sowie einen Weinkeller.

Ausstattung & Technik

Die Villa überzeugt durch höchste Qualität und technische Raffinesse:

- Südseitiger Panoramablick
- Raumhöhe ca. 3,10 m
- Aluminium-Holz-Fenster

- Integriertes BUS-System zur Steuerung von Beleuchtung und Beschattung
- Unabhängige Alarmanlage
- Vollständige LAN-Verkabelung und SAT-Anschlüsse in allen Räumen
- Exklusive Poggenpohl-Küche mit Premiumgeräten von Miele und Gaggenau
- Durchdachtes Lichtkonzept innen und außen mit Deckeneinbauleuchten
- Codesystem für den Hauseingang sowie elektrisch betriebenes Garagentor
- Fußbodenheizung mit individueller Raumregelung
- Hochwertiger Wellnessbereich von KLAFS (Sauna mit Infrarotfunktion, Dampfbad, Whirlpool)
- Zusätzliche Bodenkonvektoren (zweiter Heizkreis)
- Solaranlage zur Warmwasserbereitung (1.500 Liter Pufferspeicher) mit Heizungsunterstützung
- Grander-Wasser-System
- Exklusive Sanitärausstattung mit Naturstein und Regenduschen
- Hochwertige Parkettböden in den Wohnbereichen, Naturstein in Nebenräumen
- Ca. 45 m² große Holzterrasse sowie Balkon im Obergeschoss
- Glaskamin mit Speichersystem im Wohn- und Küchenbereich
- Doppelgarage mit elektrisch betriebenem Tor über die gesamte Breite

Lage

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: schnelle Erreichbarkeit der Südosttangente (A23), des Vienna International Airport, der Wiener Innenstadt, der Donauuferautobahn sowie der UNO-City.

Das Umfeld bietet eine hervorragende Lebensqualität mit vielfältigen Sport- und Freizeitmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen und erstklassigen Einkaufsmöglichkeiten im nahegelegenen Donau Zentrum. Eine optimale öffentliche Anbindung gewährleisten die

Straßenbahnlinie 25, die Buslinie 93A sowie die U1-Station Kagran, von der aus das Stadtzentrum in wenigen Minuten erreichbar ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap