

## Elegante Familienvilla mit Spa, Garten und Panoramablick



**Objektnummer: 1913**

**Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien, Donaustadt
<b>Baujahr:</b>	2011
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	528,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 34,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,65
<b>Kaufpreis:</b>	2.499.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	750,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



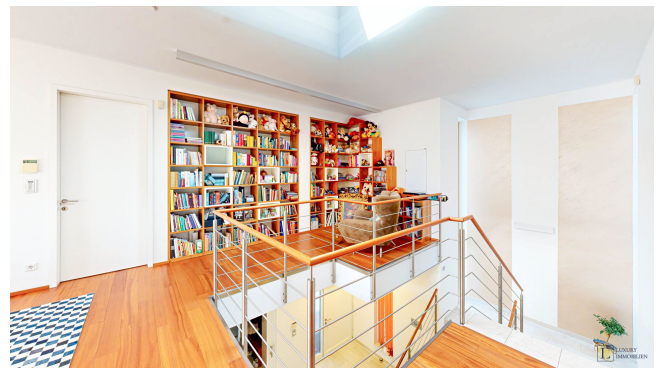
**Kudrat Gassanov**

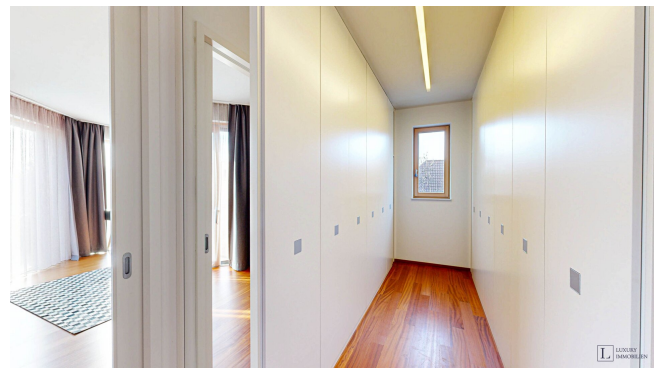
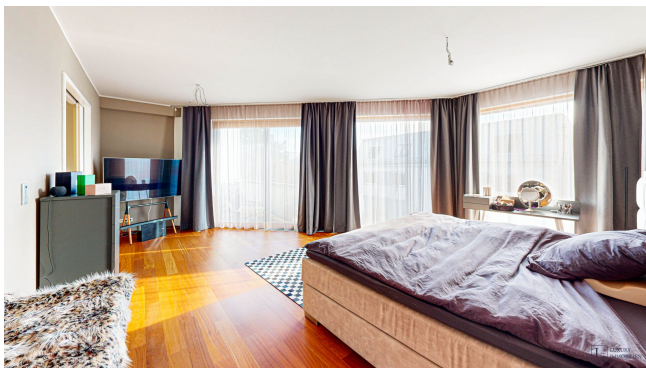
Luxury Immobilien GmbH  
Obere Donaustraße 19 / 1 / 2  
1020 Wien









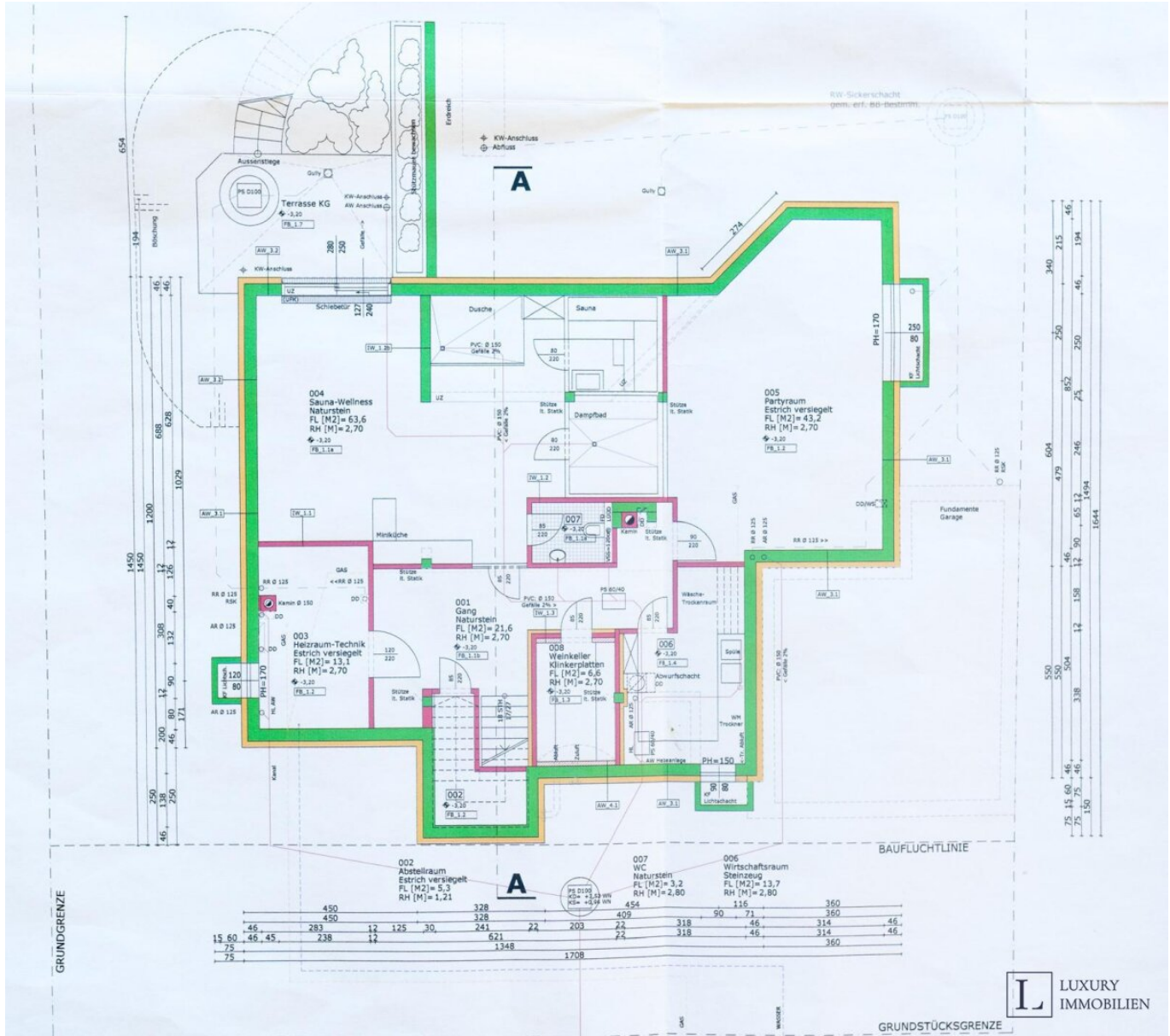








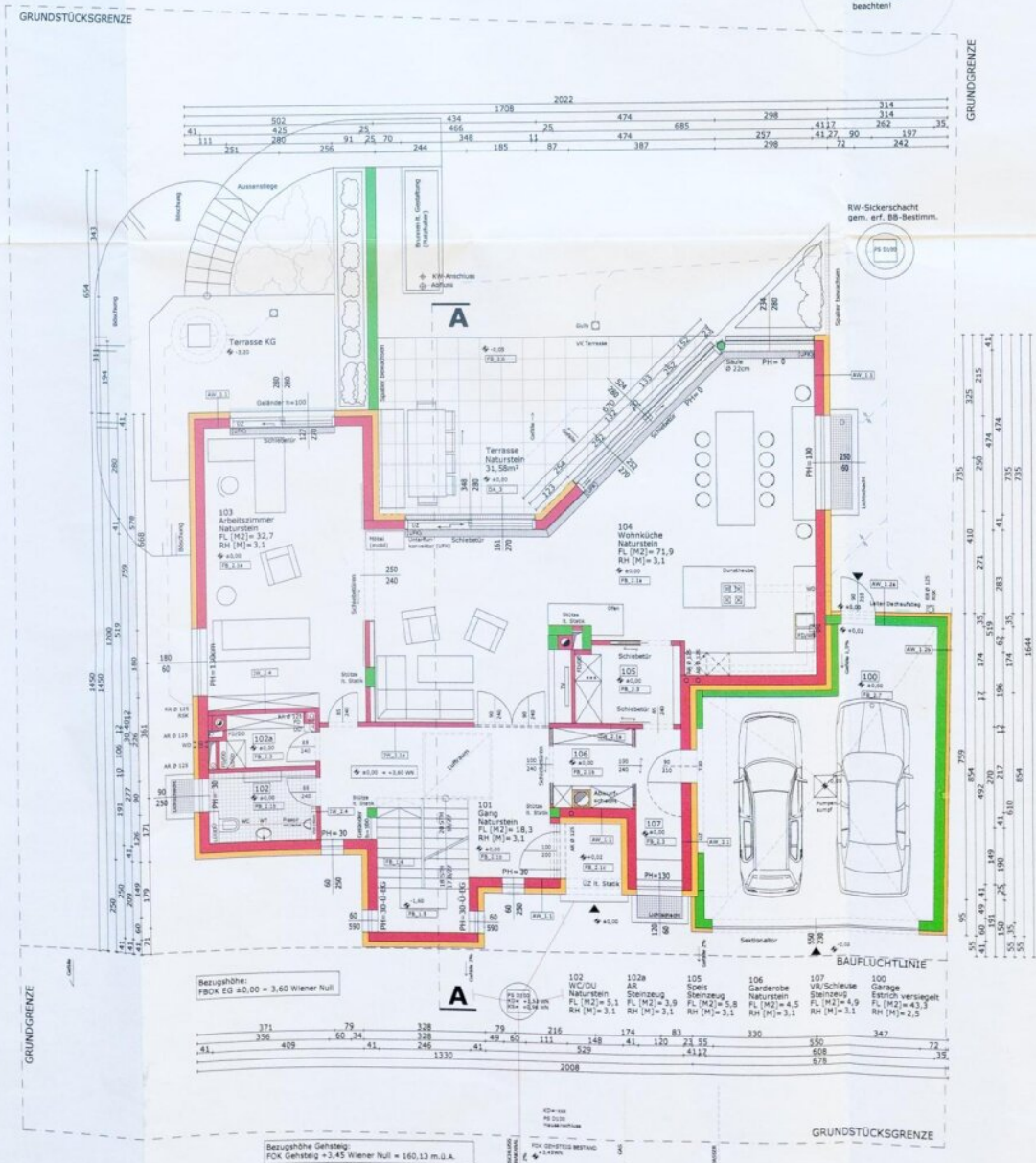




GRUNDGRENZE

GRUNDSTÜCKSGRENZE







# 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.

**Aufgrund einer sehr intelligenten Ausrichtung des Hauses und einer massiven Bauweise, schauen alle Zimmer raus in den Garten, somit genießen Sie absolute Stille!**

## Erdgeschoss

Der repräsentative Eingangsbereich mit großzügiger Halle und Garderobe vermittelt bereits beim Betreten ein exklusives Wohngefühl. Das Herzstück des Hauses bildet der rund 70 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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