

## Exklusive Garten-Residenz mit Pool & Au-Pair-Suite



Hausansicht

**Objektnummer: 1609/47102**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

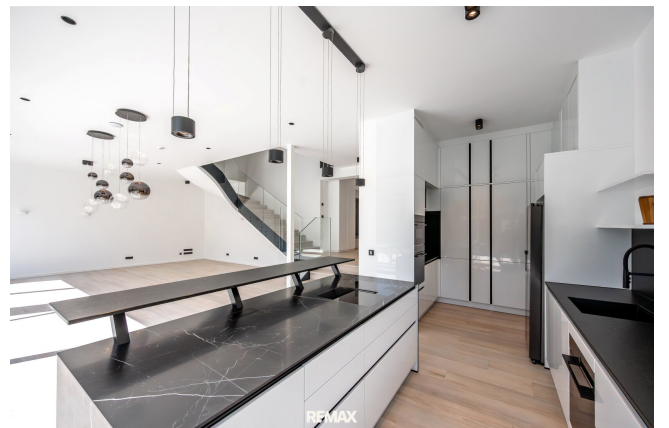
## Zahlen, Daten, Fakten

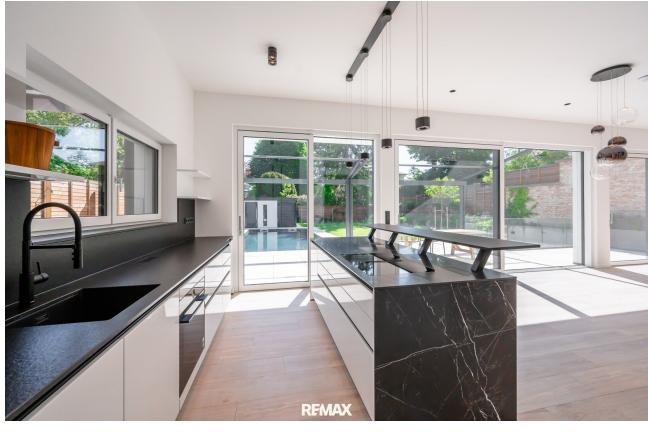
<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien,Hietzing
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	280,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	366,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	5
<b>WC:</b>	6
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	370,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,67
<b>Gesamtmiete</b>	7.617,60 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	5.850,00 €
<b>Kaltmiete</b>	6.756,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	906,00 €
<b>Heizkosten:</b>	155,00 €
<b>USt.:</b>	706,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

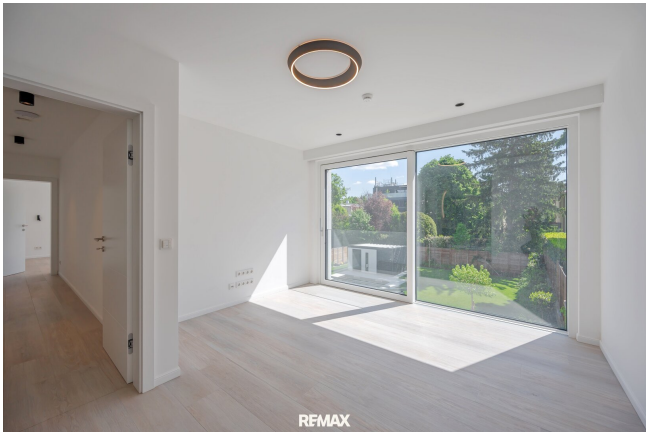
## Ihr Ansprechpartner

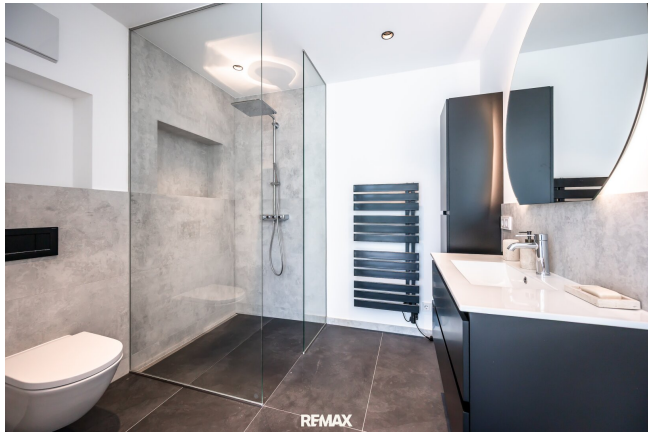


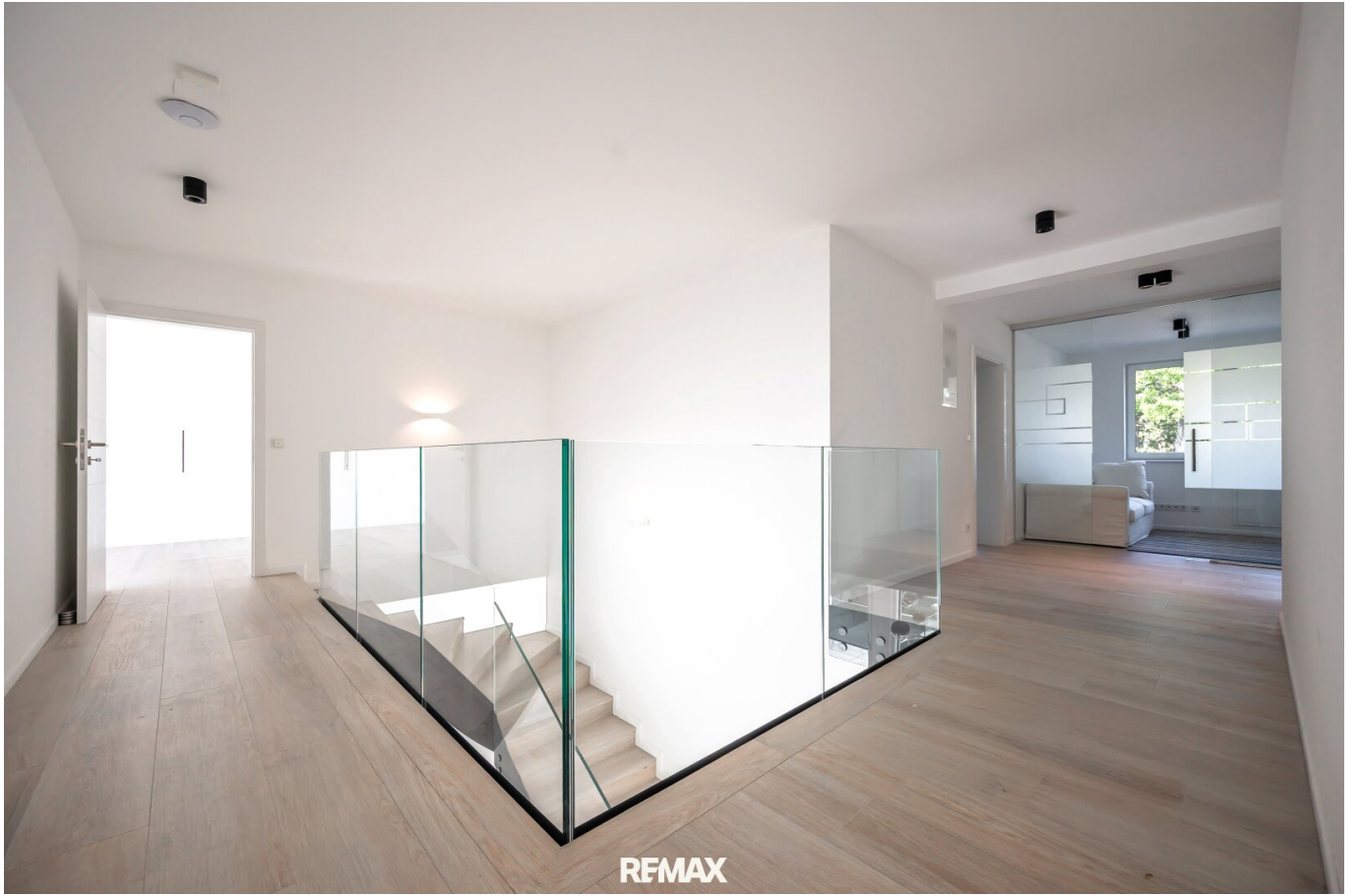










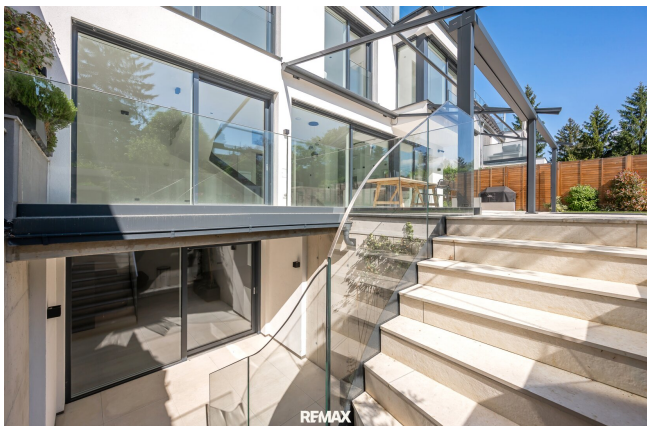


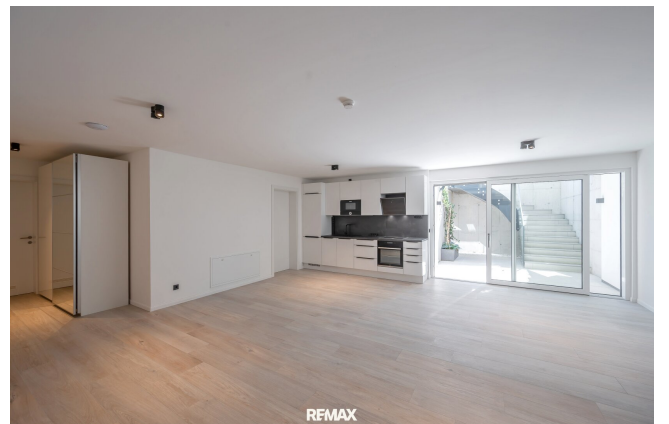


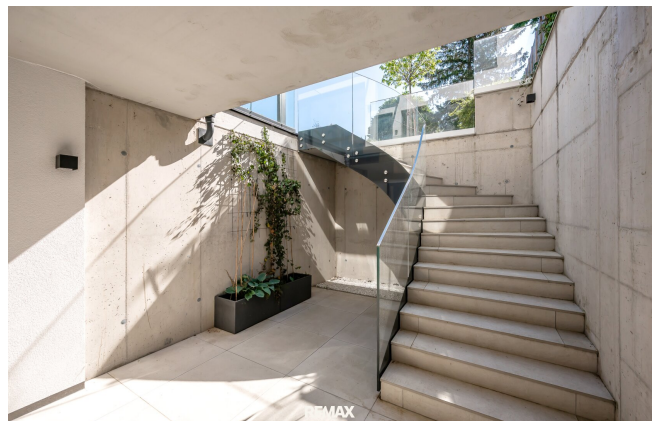
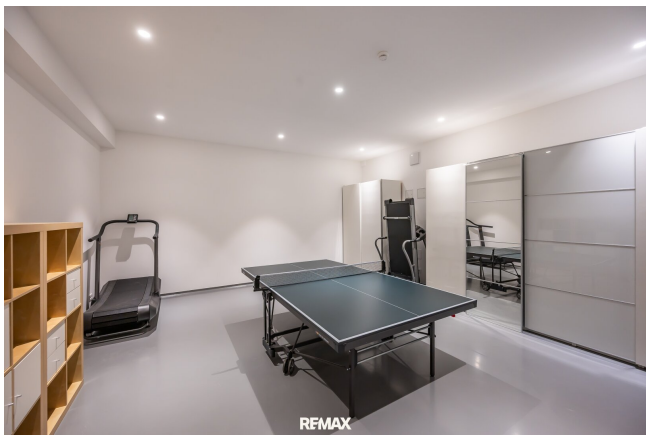








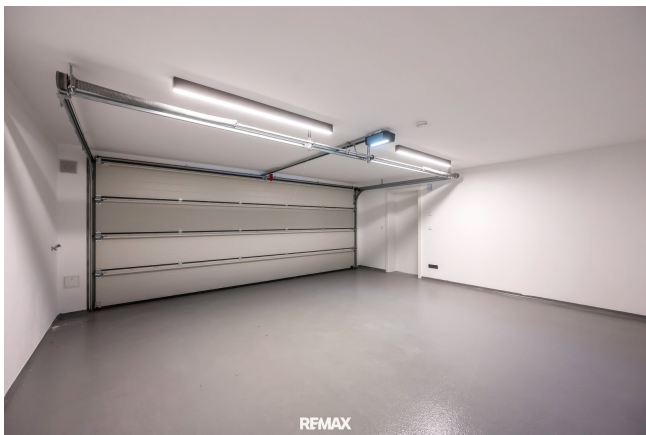














REMAX



REMAX



REMAX

## Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Lagen von 1130 Wien erwartet Sie ein Wohntraum, der den Charme und die Großzügigkeit einer privaten Villa perfekt verkörpert. Das Objekt beeindruckt durch ein Maximum an exklusivem Komfort auf insgesamt ca. 329 qm Nutzfläche inklusive einer autarken Au-pair-Suite.

### Die Highlights im Überblick:

**Komfort & Parken:** Eine großzügige Garage bietet Platz für zwei PKWs und verfügt über einen direkten Zugang zur Wohnung sowie eine Vorbereitung für E-Ladestationen.

**Outdoor-Resort:** Der ca. 370 qm große Privatgarten ist Ihre persönliche Wellness-Oase mit einem großen Pool, eigenem Saunahaus und einem exklusiven BBQ-Bereich. Mit der steuerbaren Pergola verwandelt sich die 85 qm Terrasse zudem in ein zweites Wohnzimmer.

**Fitness & Freizeit:** Ein Highlight ist der eigene, ca. 37 qm große Fitness/Hobbyraum, der Ihnen Training mit Privatsphäre ermöglicht.

**Wohnen & Design:** Das Herzstück ist das weitläufige Wohnzimmer mit einer High-End-Küche, die mit modernsten Geräten ausgestattet ist.

**Master- & Schlafbereich:** Im Obergeschoss befinden sich weitere luxuriöse Zimmer. Der Master-Bedroom sowie zwei Kinderzimmer verfügen jeweils über eigene En-Suite-Bäder mit Dusche/WC und begehbare Kleiderschränke.

**Integrierte Au-pair-Suite:** Das Souterrain bietet eine voll ausgestattete Einheit mit eigenem Bad, WC und Küche – ideal für Personal, Gäste oder als ruhiges Home-Office.

**Technik & Nachhaltigkeit:** Dank Solaranlage und modernster Luftwärmepumpe profitieren Sie von hocheffizienter Heizung und Kühlung. Die verbrauchsabhängigen Kosten sind dadurch niedrig und werden bequem über die Betriebskosten abgerechnet. Alles ist via Smart-Home-System per App oder manuell steuerbar.

### Die Highlights auf einem Blick:

**Nutzfläche:** ca. 329 qm Nutzfläche (inkl. Au-pair-Suite)

**Zimmer:** 6 Zimmer, 5 Bäder, 6 WCs (inkl. Duschbad im Poolhaus)

**Fitness:** Ein großzügiger 37qm Raum für Ihr eigenes Fitnessstudio

**Garten:** ca. 370 qm Privatgarten inkl. 85qm Terrasse mit Pergola mit Pool, Saunahaus und

BBQ Grill

**Parken:** Doppelgarage mit direktem Wohnungszugang

**Verbrauchsabhängige Kosten:** werden bequem über die Betriebskosten abgerechnet

**Smarthomesystem :** Die gesamte Haustechnik ist über eine App oder manuell steuerbar

**Wichtiger Hinweis zur Besichtigung:** Um die Privatsphäre der Liegenschaft zu wahren und Besichtigungstourismus zu vermeiden, führen wir bei Interesse vorab ein kurzes persönliches Gespräch. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses außergewöhnliche Objekt näher vorstellen zu dürfen.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap