

## Exklusive Villa in Ruhelage nahe Lobau



**Objektnummer: 1939/217918**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien, Donaustadt
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	268,12 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	295,91 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	5
<b>WC:</b>	5
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 24,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,65
<b>Kaufpreis:</b>	2.780.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

100.080,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

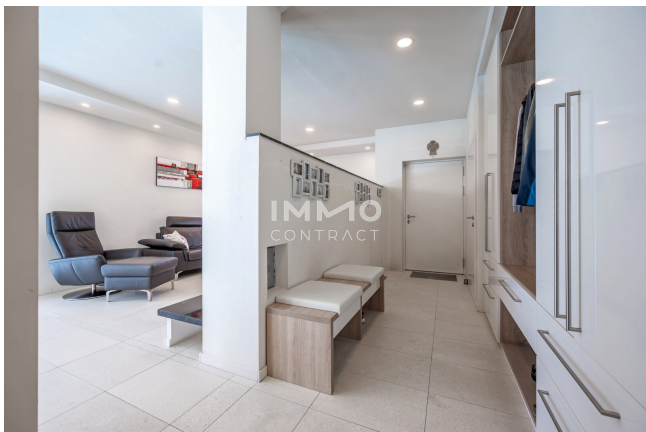


**Martin Steininger**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien









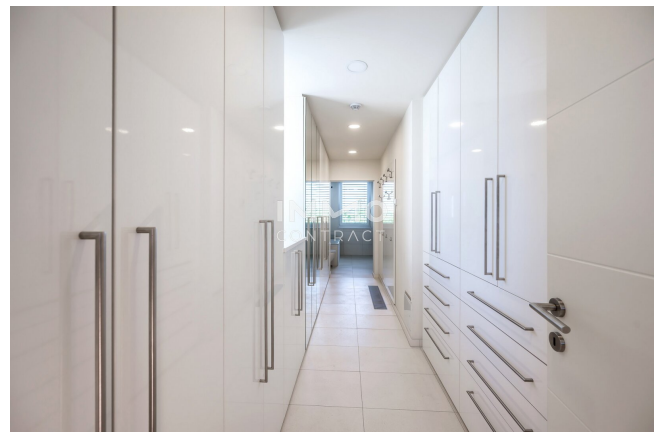


























# Objektbeschreibung

## Exklusives Wohnen in Lobau-Nähe – Villa mit Premium-Ausstattung

Diese außergewöhnliche Villa verbindet urbanen Komfort mit einem Rückzugsort im Grünen. Zentral gelegen und dennoch von Ruhe umgeben, bietet dieses Haus eine harmonische Verbindung aus modernem Design, höchster Qualität und einem Wohngefühl, das seinesgleichen sucht.

### Eleganz und Komfort auf höchstem Niveau:

- **Wohn- & Grundstücksfläche:** Mit einer Wohnnutzfläche von ca. 268 m<sup>2</sup> auf einem liebevoll angelegten Grundstück von 477 m<sup>2</sup>, einer bebaute Fläche von ca. 159 m<sup>2</sup> und einer großzügigen Dachterrasse von ca. 42 m<sup>2</sup>, erleben Sie Raum in seiner schönsten Form.
- **Architektur & Materialien:** Die vorgehängte, hinterlüftete Fassade sorgt für ein angenehm kühles Raumklima und setzt ein stilvolles architektonisches Statement. Massive Ziegelbauweise garantiert Stabilität und Langlebigkeit, während edler Sandsteinfußboden Eleganz in jedem Raum vermittelt.
- **Komfort & Technik:** Eine Klimaanlage in allen Räumen, ein offener Kamin für gemütliche Stunden und ein OTIS-Lift für bis zu 6 Personen garantieren Komfort auf allen Ebenen – perfekt auch für langfristige Nutzung.
- Vorgehängte hinterlüftete Fassade – für kühlenden & optischen Effekt
- Klimaanlage in allen Räumen
- Offener Kamin
- OTIS-6-Personen Lift – für gute Nutzung auch im Alter
- Große Dachterrasse mit einmaligem Rundum- Blick

- Fußboden: Naturstein (Sandstein)
- Hochwertige EWE-Einbauküche mit doppeltem Geschirrspüler, doppeltem Backrohr, vollintegrierte Kaffeemaschine mit direktem Wasseranschluss. Alle Geräte von Miele
- Jedes Schlafzimmer (4 Stück) mit Bad en-suite und mit walk-in-Dusche
- Großes Bürozimmer mit Platz für 2 bis 3 Arbeitsplätze
- Garage mit 1 Stellplatz
- Platz für weitere Pkw
- Wäscheschacht
- Massivbau (hochwertiger Ziegel)
- Große Terrasse im Garten
- Salzwasserpool mit Gegenstromanlage (für dauerhaftes Schwimmen) und Luftwärmepumpe (beheizt)
- Outdoorküche
- **Wohnraum & Ausstattung:** Vier Schlafzimmer, jeweils mit luxuriösem Bad en-suite und Walk-in-Dusche, laden zum Entspannen ein. Ein großzügiges Büro bietet Platz für 2–3 Arbeitsplätze und ermöglicht produktives Arbeiten in ruhiger Umgebung.
- **Küche & Genuss:** Die exklusive EWE-Einbauküche mit doppeltem Geschirrspüler, Doppelbackrohr und vollintegrierter Miele-Kaffeemaschine mit direktem Wasseranschluss erfüllt höchste kulinarische Ansprüche. Hier trifft Funktionalität auf Design in Perfektion.

- **Außenbereich & Freizeit:** Die großzügige Dachterrasse eröffnet einen einmaligen Blick ins Grüne, die Terrasse im Garten lädt zu entspannten Stunden unter freiem Himmel ein. Der Salzwasserpool mit Gegenstromanlage und Luftwärmepumpe ermöglicht sportliches Schwimmen das ganze Jahr über. Eine Outdoorküche rundet das Angebot für gesellige Abende ab.
- **Garagen & Parkmöglichkeiten:** Eine Garage sowie weitere Stellplätze stehen zur Verfügung

### **Top-Anbindung & Infrastruktur:**

- Nur 25 Minuten zum Flughafen, 20 Minuten ins Stadtzentrum
- Naherholung direkt vor der Haustür
- Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten bequem zu Fuß erreichbar
- Sportmöglichkeiten wie Fußball, Tennis und Reiten in unmittelbarer Nähe
- Öffentlicher Nahverkehr fußläufig erreichbar

Diese Villa bietet nicht nur ein Zuhause, sondern einen Lebensstil: Ruhe, Naturverbundenheit und städtische Nähe, verbunden mit Ausstattung, Komfort und Luxus auf höchstem Niveau. Ein Refugium, das auf allen Ebenen begeistert.

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 <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap