

## **Neu & prächtig! Villa state-of-the-art**



**Objektnummer: 2000/8049**

**Eine Immobilie von Paul Ochsenhofer Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	275,40 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	410,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6,50
<b>Bäder:</b>	5
<b>WC:</b>	6
<b>Terrassen:</b>	4
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	134,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	2.950.000,00 €
<b>Heizkosten:</b>	300,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Paul Ochsenhofer

Paul Ochsenhofer Immobilien  
Liebhartstalstraße 41  
1160 Wien











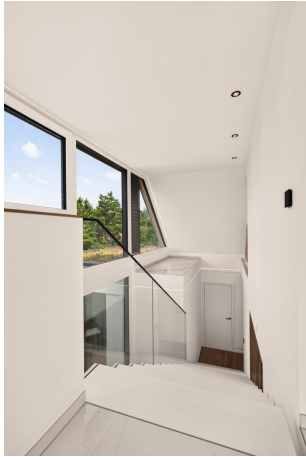
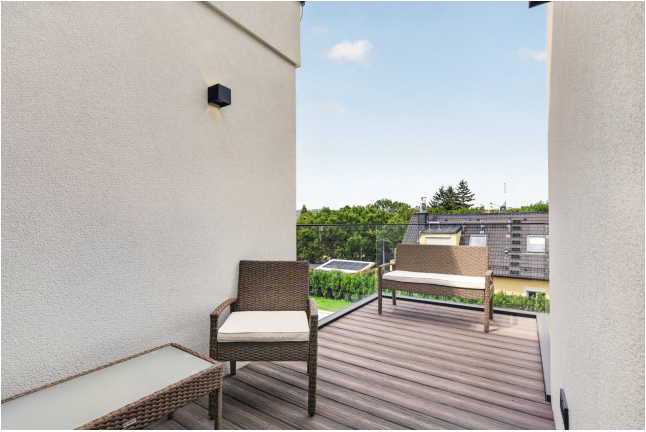












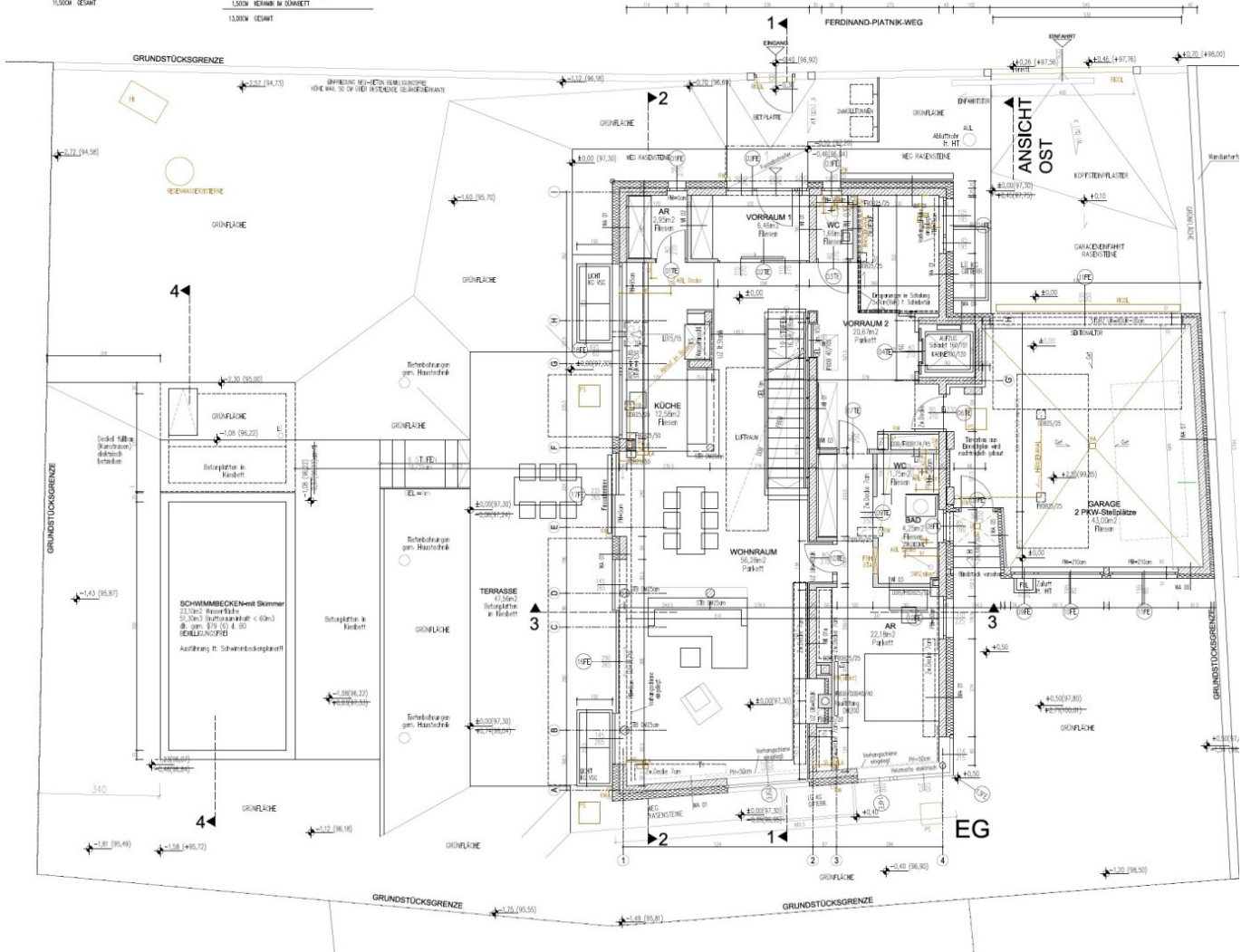




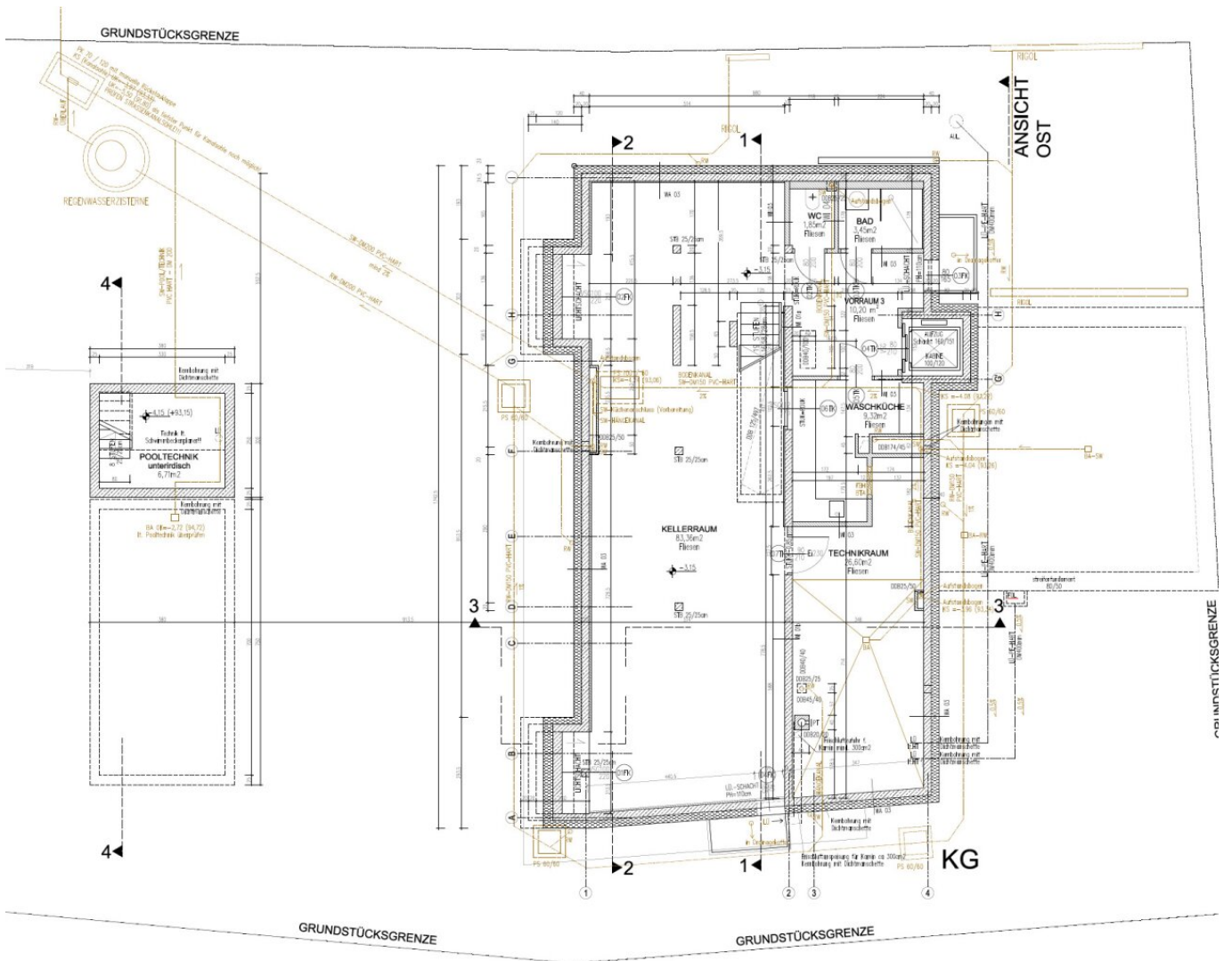


ZUSÄTZLICH: UMGABENRÄUMPLÄNE  
1:50000 GESAMT

ZUSÄTZLICH: UMGABENRÄUMPLÄNE  
ABSTÄUHLUNG IM BROSCHÜRENBUCH  
KERNANR. IM DANKBRIEF  
1:50000 GESAMT





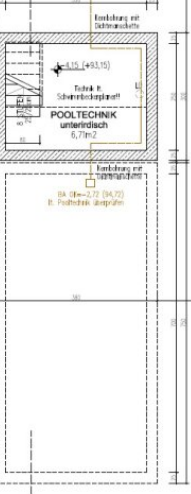


GRUNDSTÜCKSGRENZE

ANSICHT OST

REGENWASSERZISTERNE

4



4

GRUNDSTÜCKSGRENZE

GRUNDSTÜCKSGRENZE

GRUNDSTÜCKSGRENZE

## Objektbeschreibung

Ein Juwel für anspruchsvolle Käufer, die auf der Suche nach einem neuwertigen Domizil sind. Das Anwesen besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt 6 Zimmern, die viel Licht und Raum zum Leben, Arbeiten und Entspannen bieten. Modernes Design trifft hier auf höchste Qualität – die Villa wurde erst kürzlich errichtet und präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand, sodass Sie sofort einziehen und sich wohlfühlen können.

Siehe Video!

Top Features:

- Masterbedroom mit Badezimmer ensuite
- Drei weitere Schlafzimmer - alle mit Terrasse oder Balkon
- 5 Bäder
- 6 WC
- 134m<sup>2</sup> großer Wohnbereich im Untergeschoß
- Doppelgarage
- Hochwertiger Parkett
- Baujahr 2023
- Edle Villeroy Boch & Hans Grohe Ausstattung
- Großzügiger Outdoor-Entertaining Bereich mit Pool und Liegeflächen
- Automatische Gartenbewässerung

- Verglaster Lift
- Kamin im Wohnzimmer
- Große Glasschiebeelemente bei Wohnsalon
- Hochwertige Deckenspots
- Hocheffiziente Luftwärmepumpe mit Tiefenbohrung
- Kühlung
- Offene DAN-Küche mit Boschgeräten
- Offener Galleriebereich im DG mit Aussichtsterrasse
- Bussystem - Smarthome für automatische Beschattung und energieeffiziente Heizung und Kühlung
- PV-Anlage und Batteriespeicher noch nicht eingebaut aber vorinstalliert
- Pergola
- Gute Infrastruktur und praktische öffentliche Anbindung

Rufen Sie jetzt an, ich informiere Sie gerne!

A jewel for discerning buyers seeking a nearly new domicile. The property impresses with its well-thought-out room layout featuring a total of 6 rooms, offering plenty of light and space for living, working, and relaxing. Modern design meets the highest quality here – the villa was recently built and presents itself in a nearly new condition, so you can move in immediately and feel at home.

Top features:

- Master bedroom with ensuite bathroom
- Three additional bedrooms – all with terrace or balcony
- 5 bathrooms
- 6 toilets
- 134m<sup>2</sup> large living area in the basement
- Double garage
- High-quality parquet flooring
- Year of construction 2023
- Elegant Villeroy & Boch & Hans Grohe fittings
- Spacious outdoor entertaining area with pool and lounge areas
- Automatic garden irrigation
- Glass elevator

- Fireplace in the living room
- Large glass sliding elements in the living salon
- High-quality ceiling spots
- High-efficiency air heat pump with borehole
- Cooling
- Open DAN kitchen with Bosch appliances
- Open gallery area in the attic with observation terrace
- Bussystem - smart home for automatic shading and energy-efficient heating and cooling
- PV system and battery storage not yet installed but pre-wired
- Pergola
- Good infrastructure and practical public connection

Call now, I will be happy to inform you!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://paul-ochsenhofer.service.immo/registrieren/de) - <https://paul-ochsenhofer.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap