Baugenehmigte Luxusvilla am Rosenhügel mit Lift, Pool und 6 Zimmern - provisionsfrei



Objektnummer: 3550-1

Eine Immobilie von Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rosenhügelstraße 224
Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	323,25 m²
Nutzfläche:	440,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Keller:	117,03 m²
Kaufpreis:	3.100.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Matthias Kundi

Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand e.U.
Argentinierstrasse 43/15
1040 Wien

H +43 676 786 57 46

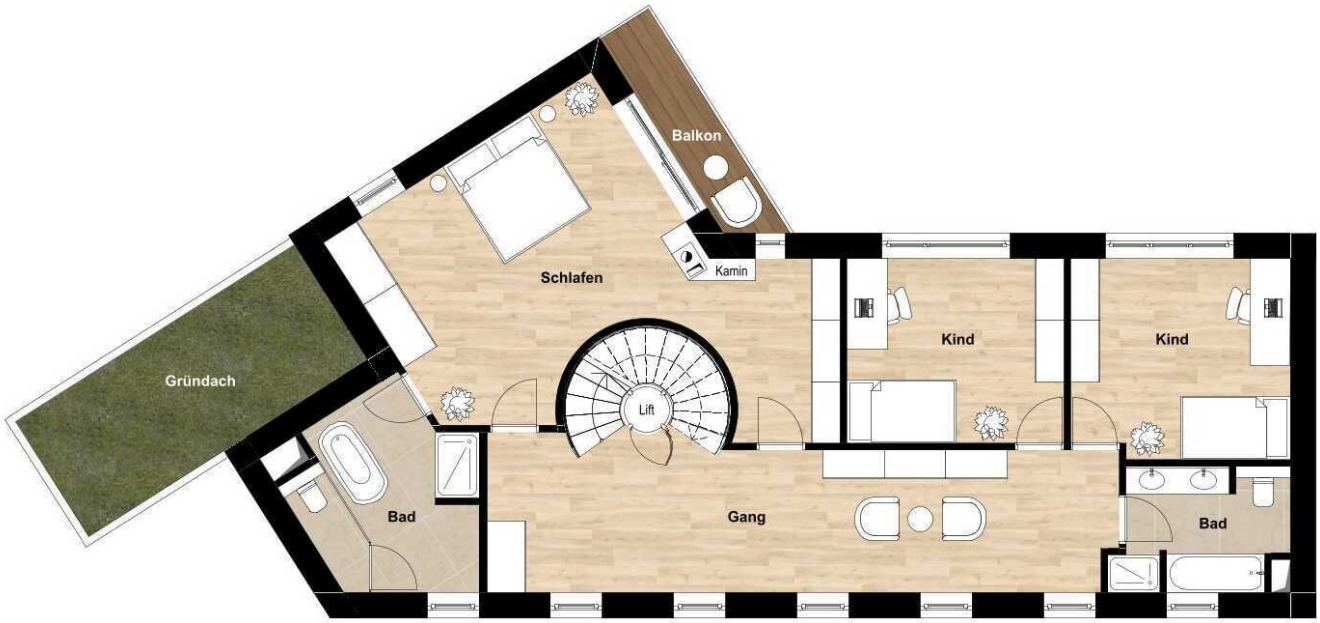
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



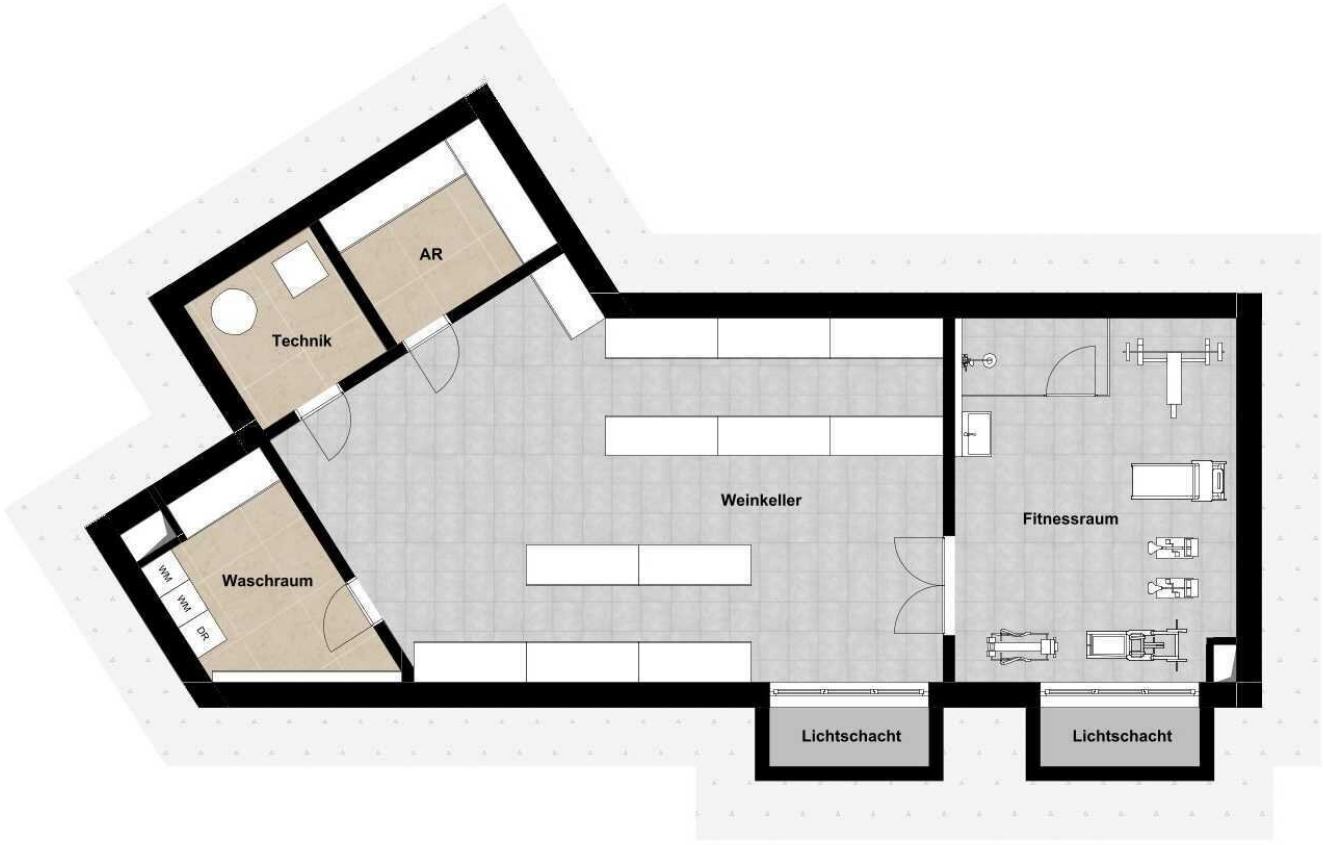





Nachbar
Nachbar
Terrasse
Kamin
Stellplatz
Gang
Garage
LR
Wohnküche
Garagenauffahrt
WC
Speis
MR
Eingang


Balkon
Schlafen
Kamin
Kind
Kind
Gründach
Lift
Bad
Gang
Bad


Terrasse
Lift
Wohnraum
Zimmer
Technik
Bad


AR
Technik
Weinkeller
Fitnessraum
Waschraum
WM
WM
DR
Lichtschacht
Lichtschacht

Objektbeschreibung

Lage:

In begehrter Lage des Rosenhügels zwischen Lainzer Tiergarten und dem Orthopädischen Spital Speising entsteht eine außergewöhnliche Villa, die klassische Eleganz, modernste Haustechnik und ein durchdachtes Raumkonzept auf hohem Niveau vereint. Die Einreichplanung ist bereits rechtskräftig genehmigt - hier erwerben Sie kein vages Projekt, sondern die seltene Möglichkeit, ein exklusives Neubauvorhaben mit klarer Planung und hochwertiger Ausführung zu realisieren.

Die Lage in der Rosenhügelstraße verbindet dabei ausgezeichnete Infrastruktur, Grün, Sichtbarkeit und Exklusivität. Einkaufsmöglichkeiten, sowie Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich zudem in angenehmer Reichweite.

Objekt:

Auf einem ca. 501 m² großen Grundstück bietet die Villa ca. 323,25 m² Wohnfläche bzw. rund 440 m² Gesamtnutzfläche. Alle vier Ebenen sind dabei mit einem Personenlift verbunden. Sechs großzügige Zimmer eröffnen daher vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - vom repräsentativen Familiendomizil über stilvolles Wohnen mit Homeoffice, bis hin zu einer idealen Kombination aus Arbeiten und Wohnen. Großzügige Fensterflächen, edle Materialien und die offen gestaltete Wohnküche schaffen ein Wohngefühl, das gleichermaßen exklusiv wie einladend wirkt.

Highlights:

Ein besonderes Highlight ist die hochwertige technische Ausstattung: Erdwärme, Fußbodenheizung, Personenaufzug sowie eine Klimatisierung mit Deckenkühlung sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort und nachhaltige Energieeffizienz.

Dazu kommen drei Bäder, vier WCs, ein Masterbereich mit anschließendem Bad en suite und begehbarer Garderobe, zwei Kinderzimmer mit jeweils eigenem Bad sowie ein flexibel nutzbares Dachgeschoss, das sich ideal als Büro, Gästebereich oder separater Wohnbereich eignet.

Außenbereich:

Zwei Terrassen, ein Balkon, sowie ein liebevoll geplanter Garten mit Pool, schaffen zusammen mit einer Garage und ein zusätzlicher Stellplatz ein wohnliches Gesamtpaket. Zusätzlich untereicht der vollunterkellerte Bereich mit Fitnessraum, Weinkeller, sowie Lager- und Technikflächen den hochwertigen Villencharakter.

Ausstattung auf einen Blick:

- 440 m² Gesamtnutzfläche auf vier Ebenen
- Vollunterkellerung mit Weinkeller und Fitnessraum
- Zukunftsorientierte Klimatisierung mit Erdwärmeheizung und Deckenkühlung!
- Dazu hochwertige Isolierung
- Personenaufzug, Garage und Stellplatz
- Masterbedroom mit Bad en suite und begehbarer Garderobe
- Zwei Kinderzimmer mit jeweils eigenem Bad
- Dachgeschoss als Büro oder separate Wohneinheit nutzbar
- Eigengarten mit beheizbarem Pool (Wärmepumpe)
- Provisionsfrei direkt vom Bauträger
- Der Bezug ist rund 22 Monate nach Vertragsunterzeichnung vorgesehen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <325m
Apotheke <600m
Klinik <1.150m
Krankenhaus <575m

Kinder & Schulen
Schule <700m
Kindergarten <350m
Universität <3.125m
Höhere Schule <2.575m

Nahversorgung
Supermarkt <425m
Bäckerei <625m
Einkaufszentrum <2.225m

Sonstige
Geldautomat <475m
Bank <925m
Post <975m
Polizei <2.225m

Verkehr
Bus <275m
U-Bahn <3.100m
Straßenbahn <275m
Bahnhof <1.475m
Autobahnanschluss <3.275m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap