6 Zimmer Architektenvilla mit Swimmingpool auf ca. 1000m² Eigengrund in ruhiger Grünlage am Laaer Berg



Außenansicht

Objektnummer: 2142/22458

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Steineichengasse 23
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1978
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	215,50 m²
Zimmer:	6,50
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	F 207,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 2,69
Kaufpreis:	1.250.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

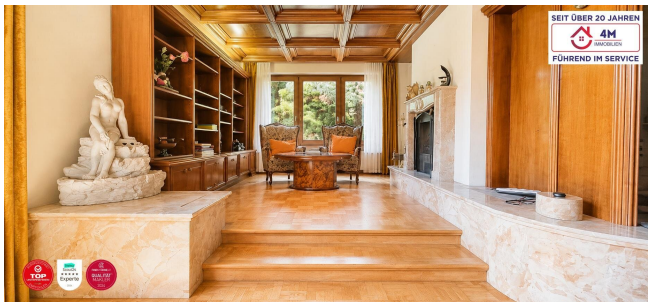


Erich Schuller, BA

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstraße 99
1050 Wien, Margareten


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE

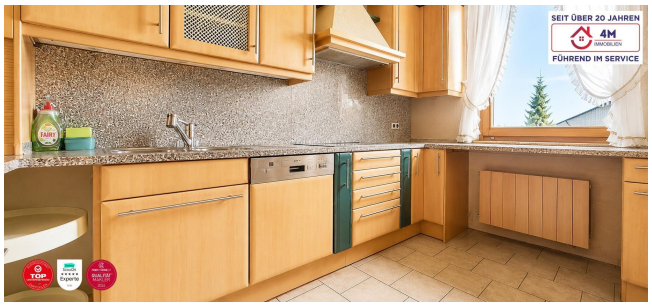

SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE

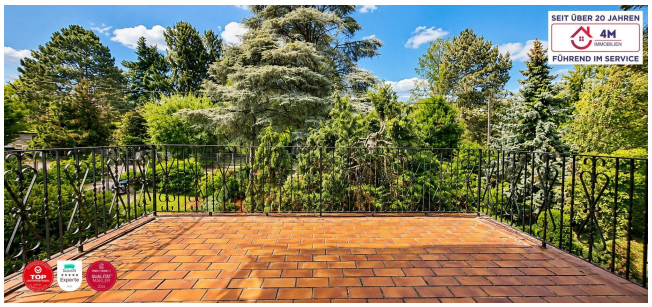

SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
FÜHREND IM SERVICE

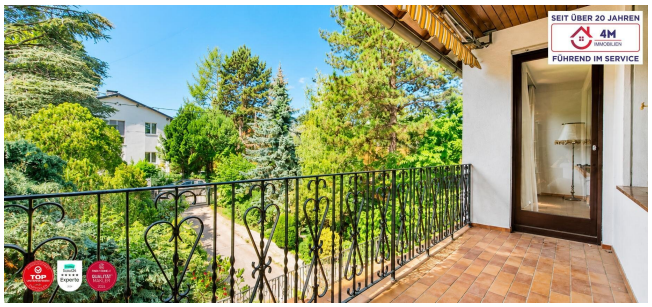

SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE

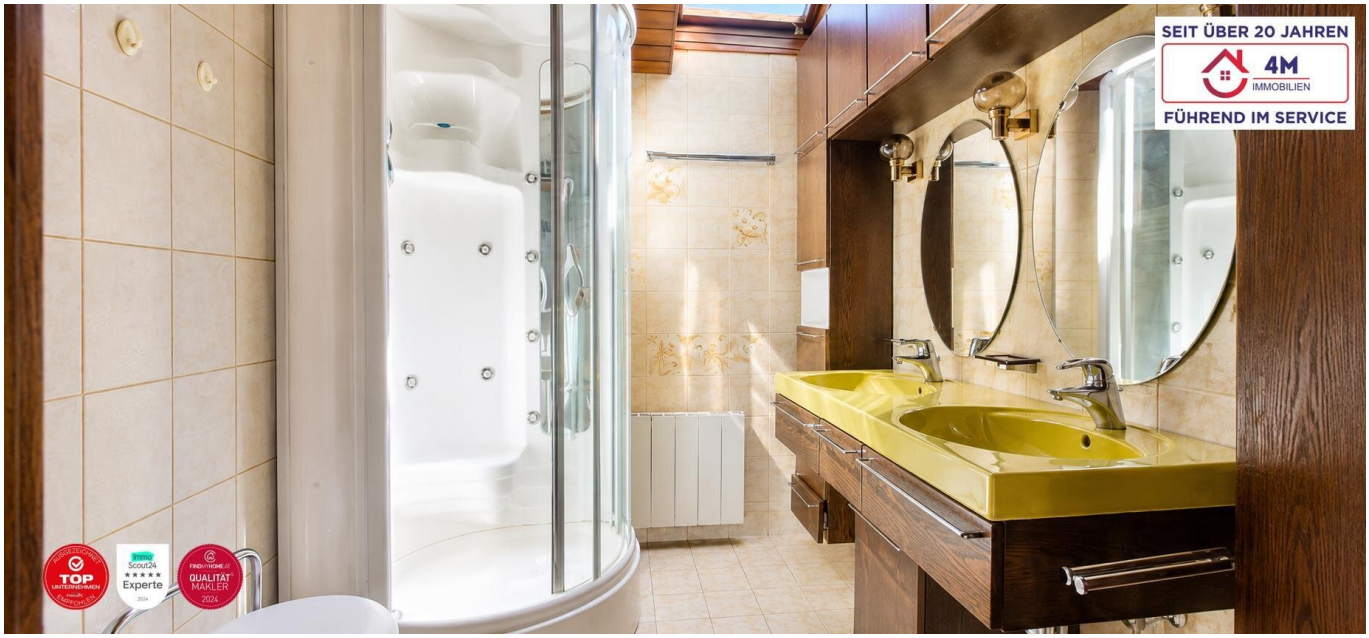

SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE

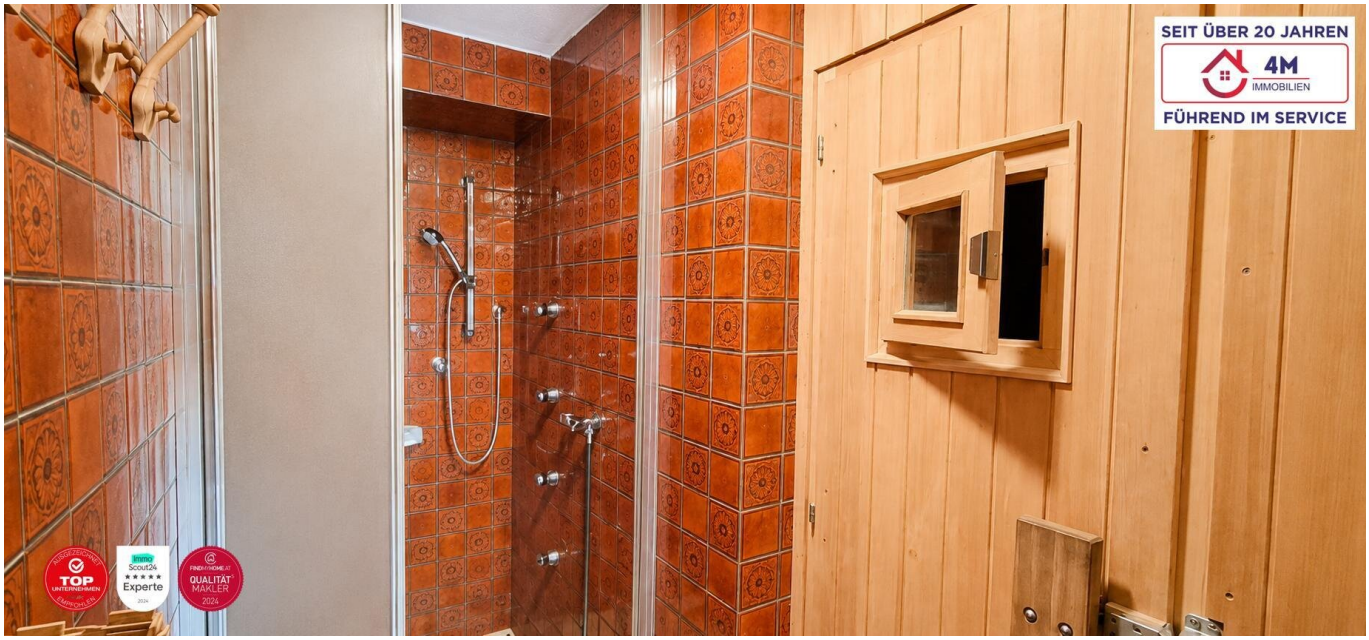

SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE

Objektbeschreibung

Exklusive Architektenvilla auf außergewöhnlichem Eigengrund in begehrter Grünlage am Laaer Berg

In einer der gefragtesten Wohnlagen Wiens, eingebettet in eine ruhige Villengegend am Laaer Berg und unweit des Kurparks Oberlaa, präsentiert sich diese außergewöhnliche Architektenvilla als seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer.

Auf einem nahezu 1.000 m² großen, liebevoll angelegten Eigengrund entfaltet sich ein Wohnensemble von beeindruckender Großzügigkeit und zeitloser Eleganz. Die ursprünglich von einer Architektenfamilie errichtete Villa (Baujahr 1978) wurde mit höchstem Qualitätsanspruch geplant und überzeugt bis heute durch ihre durchdachte Raumgestaltung, hochwertige Bausubstanz sowie ein außergewöhnliches Wohngefühl.

Besonders beeindruckend ist der nahezu uneinsehbare Garten, der durch seine Größe und Privatsphäre Seltenheitswert besitzt. Das hochwertige Swimmingpool (Erdaushub!) mit einer Größe von 4 x 8 Metern und hochwertiger, vierteiliger Poolüberdachung ermöglicht Badespaß von Mai bis weit in den September hinein. Die großzügige, erhöhte Südterrasse mit über 65 m² bietet einen herrlichen Blick ins Grüne und schafft eine einzigartige Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Die rund 216 m² Wohnfläche verteilen sich auf großzügige und lichtdurchflutete Räume, die ein Höchstmaß an Wohnkomfort bieten. Herzstück des Hauses ist der repräsentative Wohnsalon mit rund 54 m², der gemeinsam mit der angrenzenden Terrasse ein stilvolles Ambiente für Familie und Gäste schafft. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch eine geräumige Küche, ein Büro bzw. Schlafzimmer, einen einladenden Vorraum sowie ein WC – alles harmonisch aufeinander abgestimmt und praktisch erschlossen.

Im Obergeschoss erwarten Sie vier großzügige Schlafzimmer, darunter ein komfortabler Masterbereich mit Ankleide und begehbarem Schrank, sowie Bad und WC (getrennt). Während der Masterbereich zusätzlich mit einer exklusiven Privatterrasse überzeugt (ca.16m2) profitieren zwei weitere Schlafzimmer von einer gemeinsam zugänglichen Loggia

(ca.8m2).

Der über 100 m² große Keller eröffnet zusätzliche Möglichkeiten mit Sauna, Werkstatt, Waschküche, mehreren Lagerräumen sowie einem gemütlichen Hobby- und Aufenthaltsbereich.

Eine Doppelgarage sowie weitere Stellmöglichkeiten runden dieses außergewöhnliche Angebot ab.

Lage:

Die Lage überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und ausgezeichneter Erreichbarkeit. Die Liegenschaft befindet sich in einer begehrten Wohngegend am Laaer Berg, geprägt von Einfamilienhäusern, Villen und gepflegten Gärten. Die unmittelbare Nähe zum Kurpark Oberlaa, der Therme Oberlaa, sowie zu zahlreichen Grün- und Erholungsflächen sorgt für ein außergewöhnlich hohes Maß an Lebensqualität.

Für den täglichen Bedarf stehen in kurzer Distanz zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken, Ärzte sowie gastronomische Betriebe zur Verfügung. Familien profitieren zudem von einer guten Auswahl an Kindergärten, Schulen und weiterführenden Bildungseinrichtungen in der näheren Umgebung.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ausgezeichnet: Die Haltestelle des Bus 15A ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet direkte Verbindung zur U1-Station Altes Landgut (ca. 10 Minuten) und zur U3-Station Simmering (ca. 12 Minuten). Mit dem Auto erreicht man die A23 Südosttangente in nur fünf Minuten sowie die S1 in etwa acht Minuten – schnelle Verbindungen zu Süd-, Ost- und Westautobahn sowie zum Flughafen Wien sind damit gesichert.

Eine Wohnlage, die die Vorzüge einer gewachsenen Villengegend in einer ruhigen

Nachbarschaft mit kurzen Wegen in alle Teile der Stadt verbindet.

Eine seltene Kombination aus großzügigem Eigengrund, architektonischer Qualität, Privatsphäre und hervorragender Lage macht diese Villa zu einer Immobilie mit nachhaltigem Wert und außergewöhnlichem Wohnkomfort.

Exclusive Architect-Designed Villa on an Exceptional Freehold Plot in a Prestigious Green Setting at Laaer Berg

Situated in one of Vienna’s most sought-after residential locations, nestled within a tranquil villa neighbourhood on Laaer Berg and just moments from Kurpark Oberlaa, this exceptional architect-designed villa represents a rare opportunity for discerning buyers.

Set on an almost 1,000 m² freehold plot, lovingly landscaped and meticulously maintained, this remarkable residence unfolds a living environment of impressive generosity and timeless elegance. Originally built in 1978 by a family of architects, the villa was conceived with the highest standards of quality and continues to impress with its thoughtful layout, excellent structural integrity, and exceptional living atmosphere.

Particularly impressive is the almost completely secluded garden, whose size and privacy are a rarity in Vienna. The high-quality in-ground swimming pool measuring 4 x 8 metres, complete with an elegant four-part pool enclosure, allows for swimming enjoyment from May well into September. The spacious elevated south-facing terrace of more than 65 m² offers beautiful green views and creates a unique connection between indoor and outdoor living.

The approximately 216 m² of living space are distributed across generous, light-filled rooms that provide the highest level of residential comfort. The heart of the home is the impressive living salon of approximately 54 m², which, together with the adjoining terrace, creates a stylish

setting for both family life and entertaining guests. The ground floor is further complemented by a spacious kitchen, a study or bedroom, a welcoming entrance hall, and a guest WC – all harmoniously arranged and practically connected.

The upper floor comprises four generously proportioned bedrooms, including a comfortable master suite with dressing area and walk-in wardrobe, as well as a bathroom and separate WC. The master suite further benefits from an exclusive private terrace of approximately 16 m², while two additional bedrooms enjoy access to a shared loggia of approximately 8 m².

The basement level, extending over more than 100 m², offers a wealth of additional possibilities, including a sauna, workshop, laundry room, several storage rooms, as well as a cosy hobby and recreation area.

A double garage and additional parking facilities complete this exceptional offering.

Location

The location combines the tranquillity of green residential living with excellent accessibility. The property is situated in a highly desirable residential area on Laaer Berg, characterised by detached homes, elegant villas, and well-maintained gardens. The immediate proximity to Kurpark Oberlaa, Therme Wien, and numerous green and recreational spaces ensures an exceptional quality of life.

A wide range of supermarkets, shops, pharmacies, medical services, and restaurants are conveniently located nearby. Families also benefit from a good selection of kindergartens, schools, and secondary educational institutions within easy reach.

Public transport connections are excellent. The 15A bus stop is only a short walk away and provides direct connections to the U1 station Altes Landgut (approximately 10 minutes) and the U3 station Simmering (approximately 12 minutes). By car, the A23 Südosttangente can be

reached in just five minutes, while the S1 motorway connection is accessible within approximately eight minutes, ensuring fast access to Vienna International Airport as well as the southern, eastern, and western motorway networks.

A residential location that successfully combines the advantages of an established villa district in a peaceful neighbourhood with convenient access to all parts of the city.

A rare combination of generous freehold land, architectural quality, privacy, and an excellent location makes this villa a property of enduring value and exceptional living comfort.

_____

Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.625m
Apotheke <850m
Klinik <1.900m
Krankenhaus <4.250m

Kinder & Schulen
Schule <875m
Kindergarten <775m
Universität <1.950m
Höhere Schule <3.425m

Nahversorgung
Supermarkt <875m
Bäckerei <850m
Einkaufszentrum <975m

Sonstige

Geldautomat <1.650m
Bank <1.650m
Post <1.350m
Polizei <1.600m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <1.650m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.050m
Autobahnanschluss <1.650m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap