

**Moderne Designvilla mit Pool, Wintergarten, Kamin -
Massivbau in Toplage mit perfekter Anbindung an die U6
(550 m) und Badner Bahn (350 m)**



Gartenansicht mit Pool

Objektnummer: 2142/22193

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Schöpfwerk
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	190,00 m²
Nutzfläche:	249,39 m²
Zimmer:	9
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	3
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,74 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,83
Kaufpreis:	1.948.000,00 €
USt.:	4,67 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

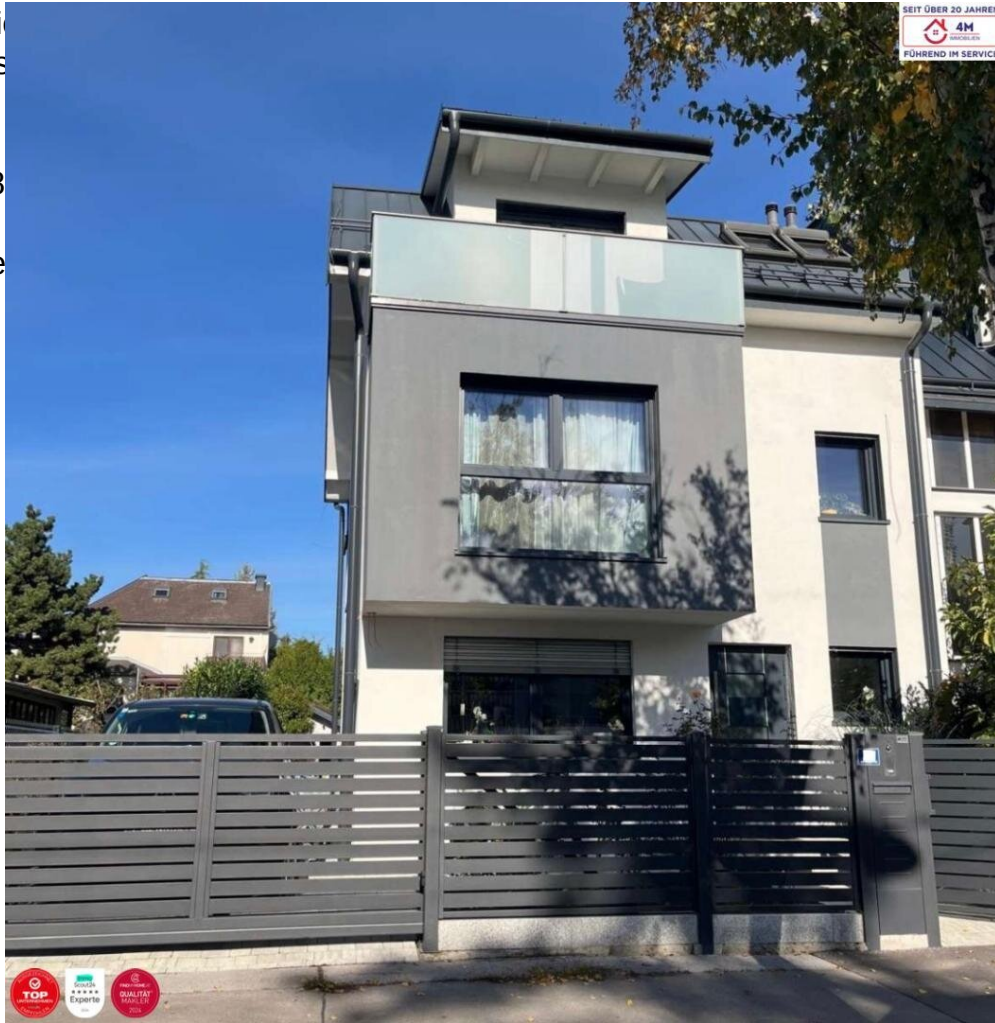


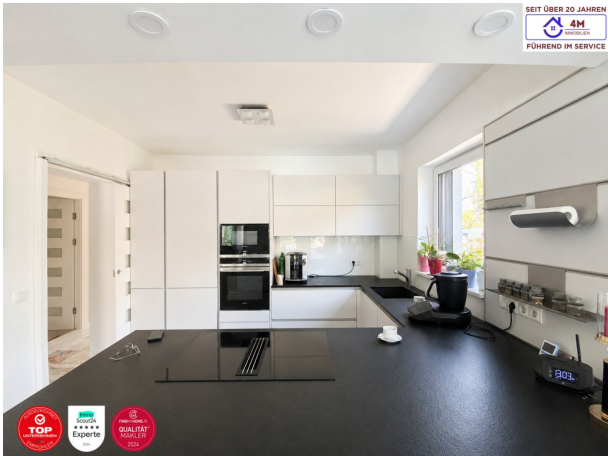
Kinga Walus

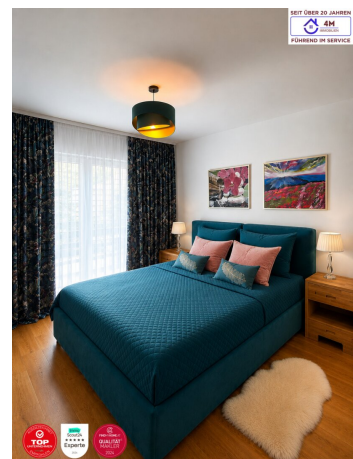
4M Immobilien
Margareten
1050 Wien

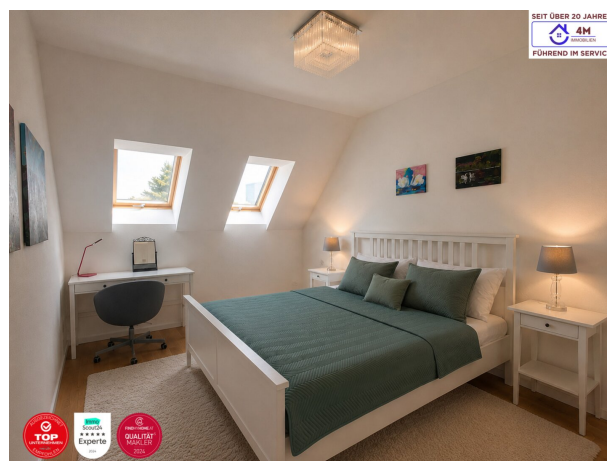
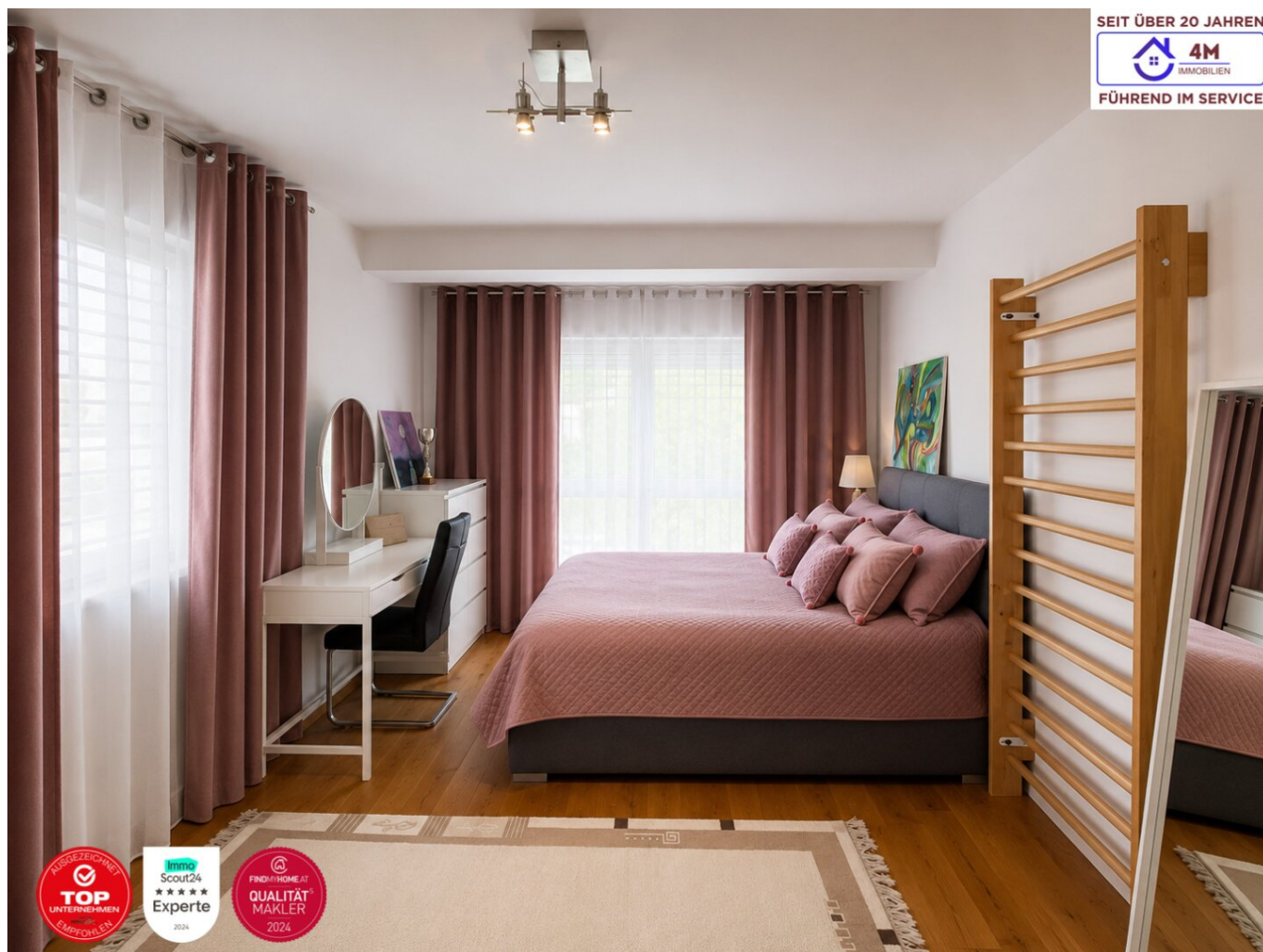
H +4369918

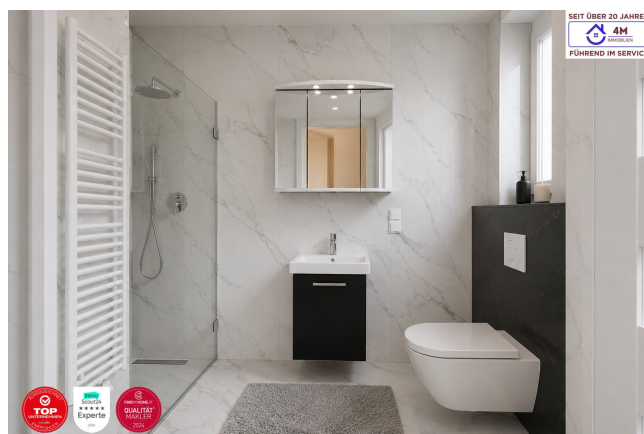
Gerne stehen
Verfügung.

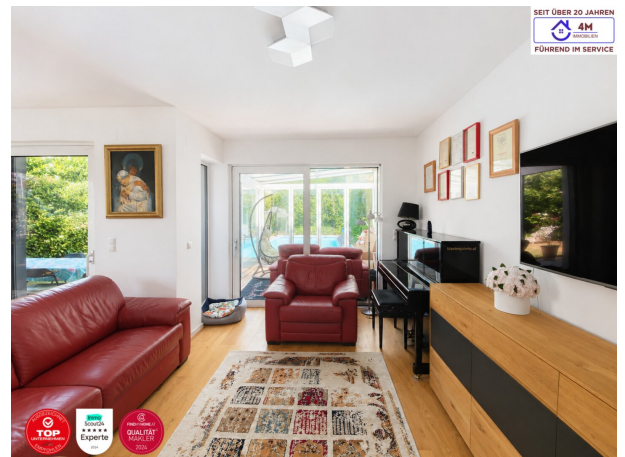


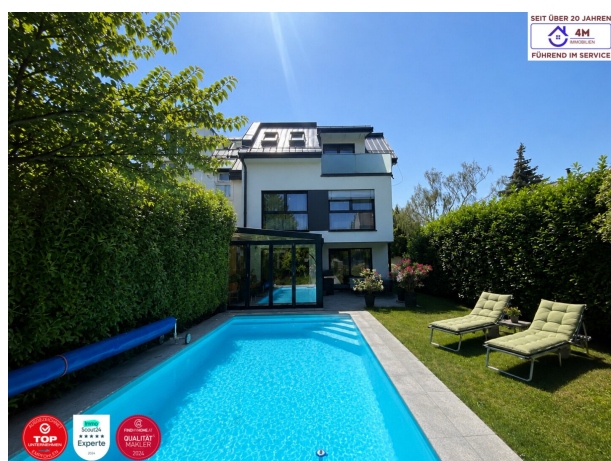


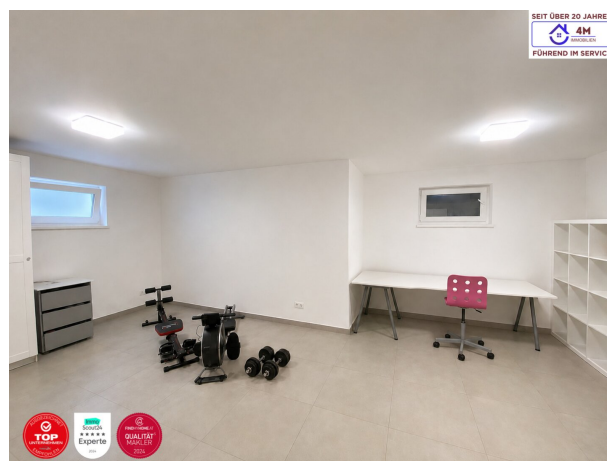
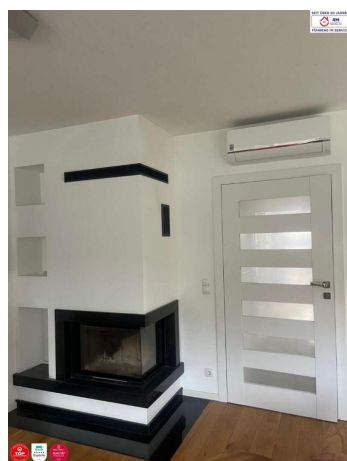


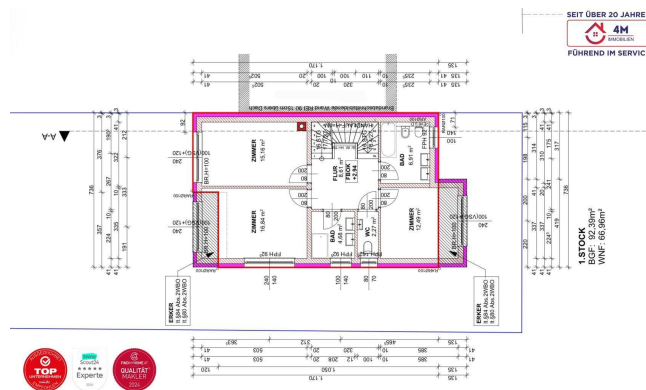
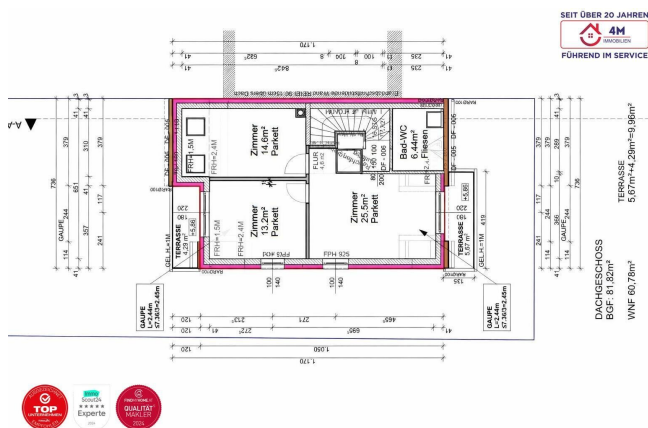






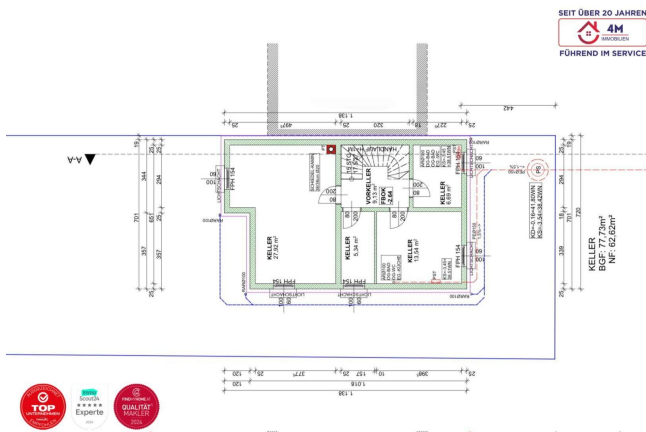
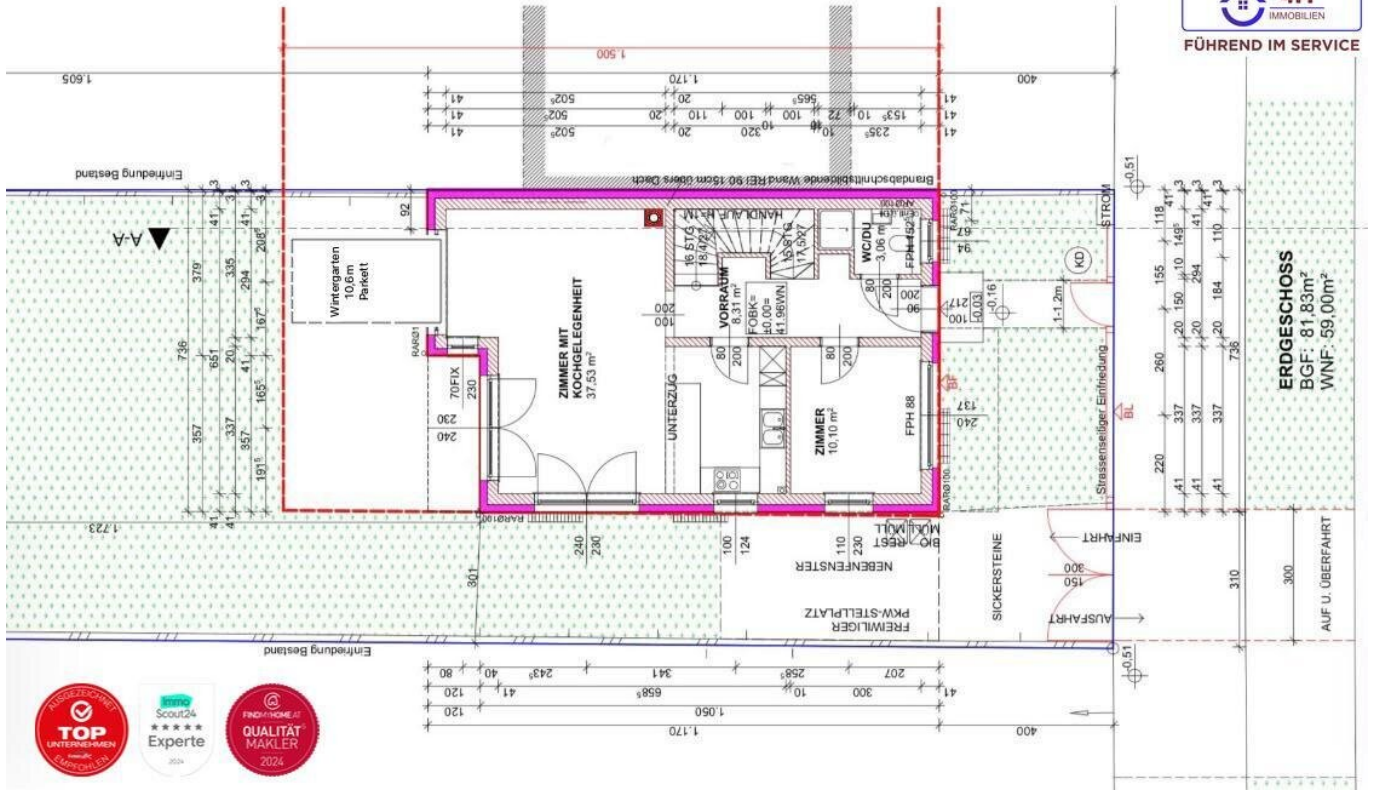








FÜHREND IM SERVICE



Objektbeschreibung

Diese moderne Villa aus dem Jahr 2019 wurde klar, offen und lichtdurchflutet geplant. Große Fensterflächen, offene Räume, mehrere Terrassen, Wintergarten, ein Pool und ein Kamin im Wohnbereich schaffen ein Wohngefühl, das man in dieser Form in Wien nur selten findet. Innen- und Außenbereiche gehen fließend ineinander über, wodurch das Haus besonders hell, offen und modern wirkt.

Der Wohnbereich mit offener Küche und Kamin bildet das Herzstück der Villa und öffnet sich direkt zur Terrasse und zum Garten mit Pool. Im Sommer wird der Außenbereich zum zweiten Wohnzimmer, im Winter der Kamin zum Mittelpunkt des Hauses.

Mehrere Ebenen bieten viel Platz für Familie, Arbeiten, Gäste oder Rückzugsbereiche. Das Dachgeschoss mit Sonnenterrasse schafft einen eigenen Wohnbereich mit viel Privatsphäre. Der ausgebaut Keller mit Küche, Dusche und separaten Räumen bietet zusätzliche vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Der Garten mit Salzwasserpool und Terrassen macht diese Villa zu einer privaten Wohlfühloase mitten in der Stadt.

Eine Immobilie für Menschen, die nicht einfach ein Haus suchen, sondern Ruhe, Qualität, Privatsphäre und modernes Wohnen verbinden möchten.

HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE:

- Designvilla Baujahr 2019
- Ziegelmassivbauweise
- Wintergarten

- Salzwasser-Pool mit Außendusche
- Garten, Gartenhäuschen
- Mehrere Terrassen & Sonnenterrasse im Dachgeschoss
- Offener Kamin im Wohnbereich
- Großzügiger offener Wohn- und Küchenbereich
- Luftwärmepumpe & Fußbodenheizung
- Klimaanlage
- 3-fach verglaste hochwertige Fenster
- Hochwertige Badezimmer
- Vollwärmeschutzfassade
- Alarmanlage, Kameras & Video-Gegensprechanlage
- Elektrische Raffstores
- Ausgebauter Keller mit zusätzlichem Wohnbereich
- 1 Stellplatz (ca. 26 m²)

LAGE:

Die Villa befindet sich in ruhiger Wohnlage im 12. Wiener Gemeindebezirk in der Nähe des Wienerbergs – einem der größten Naherholungsgebiete Wiens.

Grünflächen, Spazierwege, Sportmöglichkeiten und der Wienerbergteich befinden sich in der Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar.

ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG:

- U6 – Station „Am Schöpfwerk“ ca. 550 m (unter 8 Gehminuten)
- Badner Bahn – Station „Gutheil-Schoder-Gasse“ ca. 350 m
- Buslinie 16A ca. 180 m
- Autobahnanschluss ca. 500 m

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUF GRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER BEKANNTGABE VON NAME, ANSCHRIFT, TELEFON UND E-MAIL BEARBEITEN KÖNNEN.

Durch unsere Partnerschaften mit einem Partneranwalt, Notar und einer Bank stellen wir Ihnen eine schnellstmögliche Abwicklung zur Verfügung und können Ihnen dadurch eine effiziente Abwicklung garantieren. Wir bieten Ihnen die BESTE rundum Betreuung.

Gerne senden wir Ihnen mehrere Informationen per E-Mail-Anfrage. Für weitere Auskünfte steht Ihnen gerne Frau Kinga Walus unter der Telefonnummer +4369918529915 oder per E-mail unter walus@4m-immo.at jederzeit zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <750m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <2.750m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap