# Exklusive Designvilla mit repräsentativem Wohnkonzept und luxuriöser Ausstattung




**Objektnummer: 1945/2594**

**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

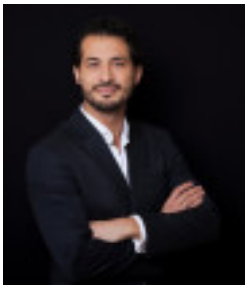
## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Villa |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3003 Gablitz |
| **Baujahr:** | 1994 |
| **Zustand:** | Modernisiert |
| **Möbliert:** | Voll |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 453,40 m² |
| **Zimmer:** | 11 |
| **Bäder:** | 4 |
| **WC:** | 4 |
| **Kaufpreis:** | 2.950.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sia Hyatt**

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1180 Wien

T +43 1 9561781
H +43 664 140 47 04

































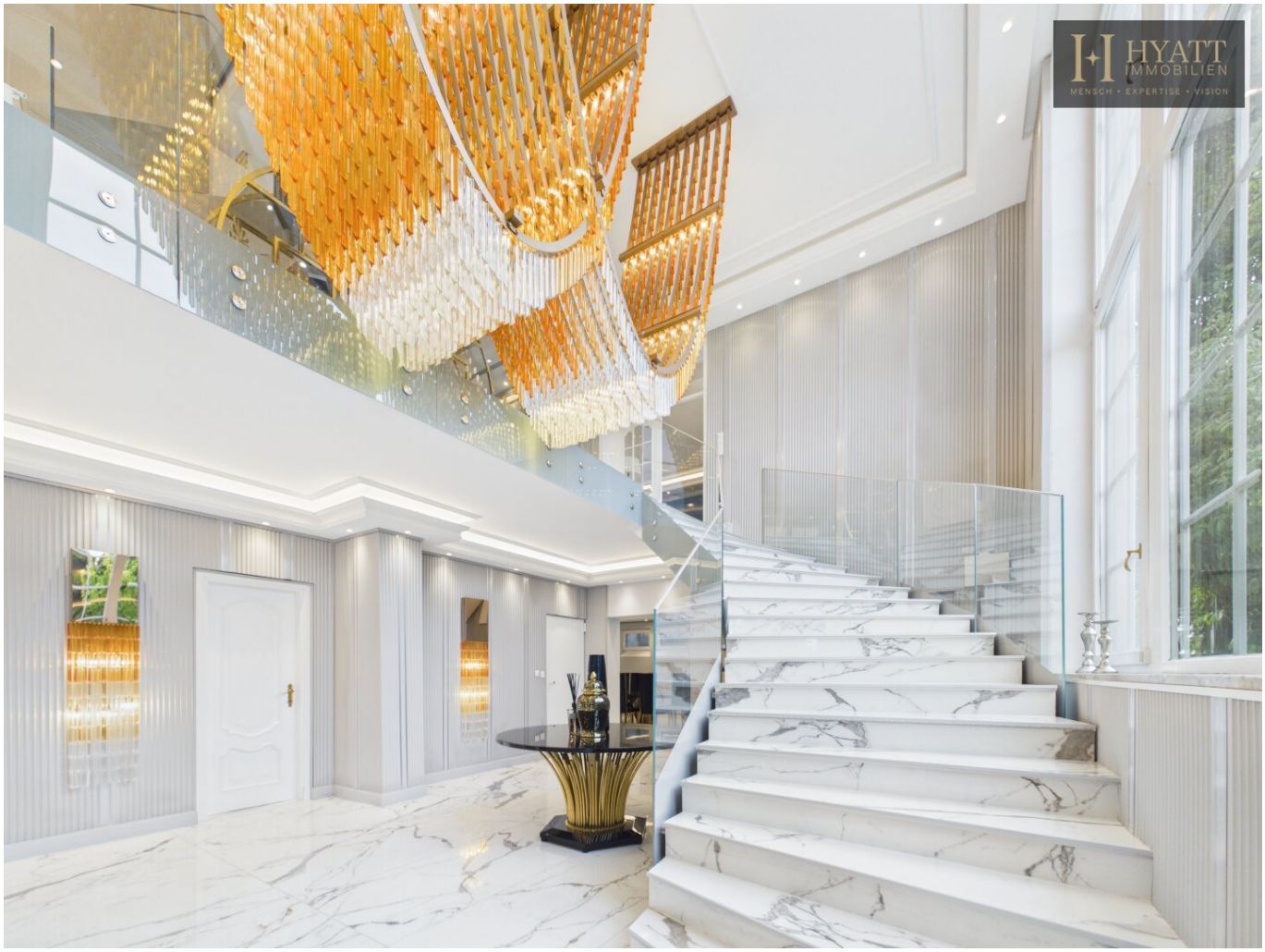






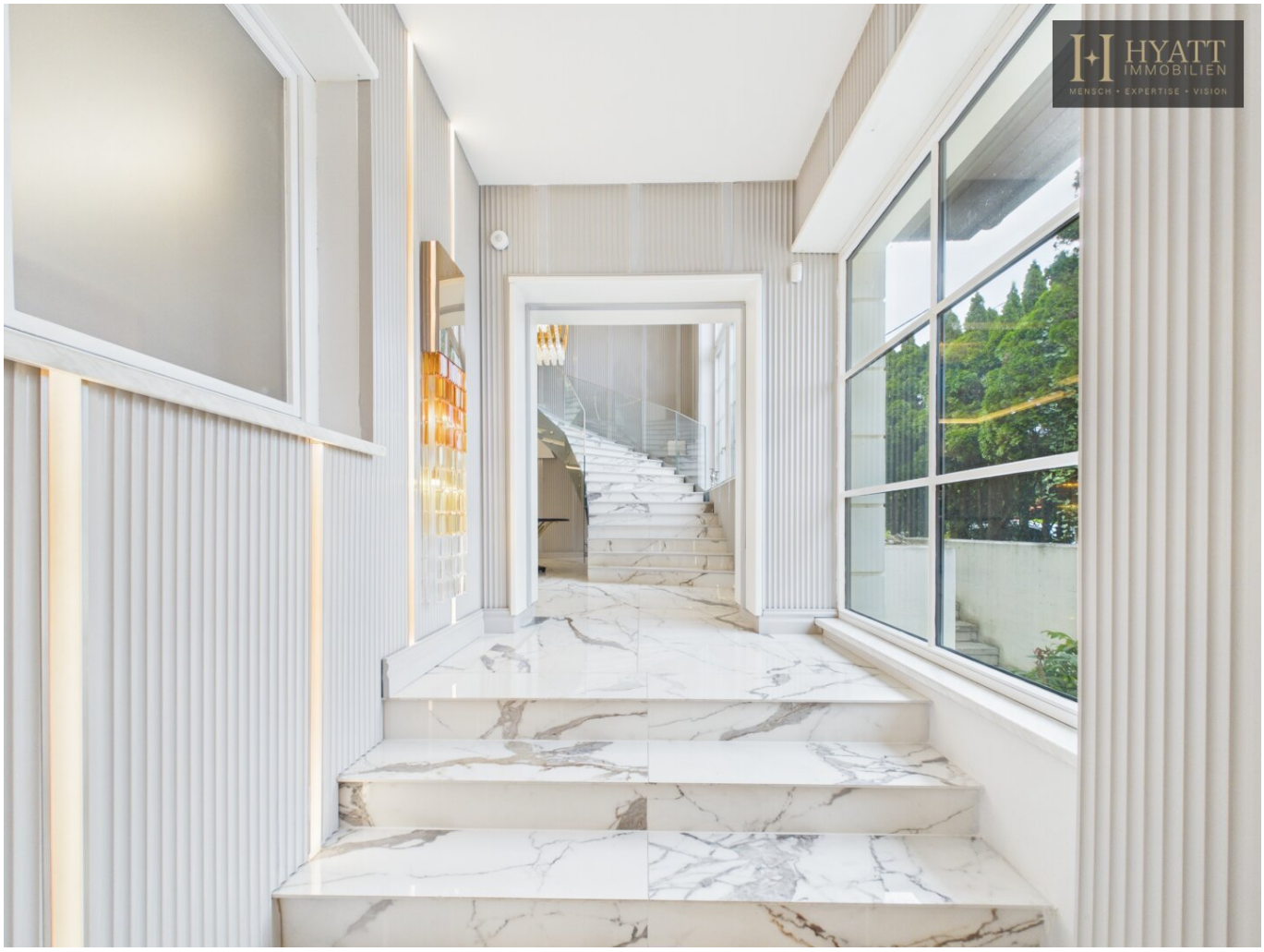










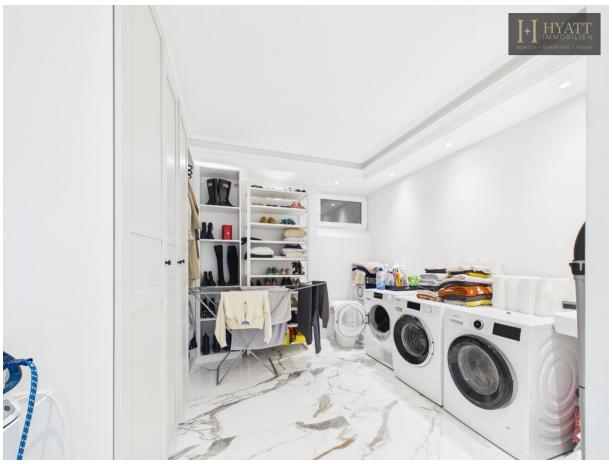




















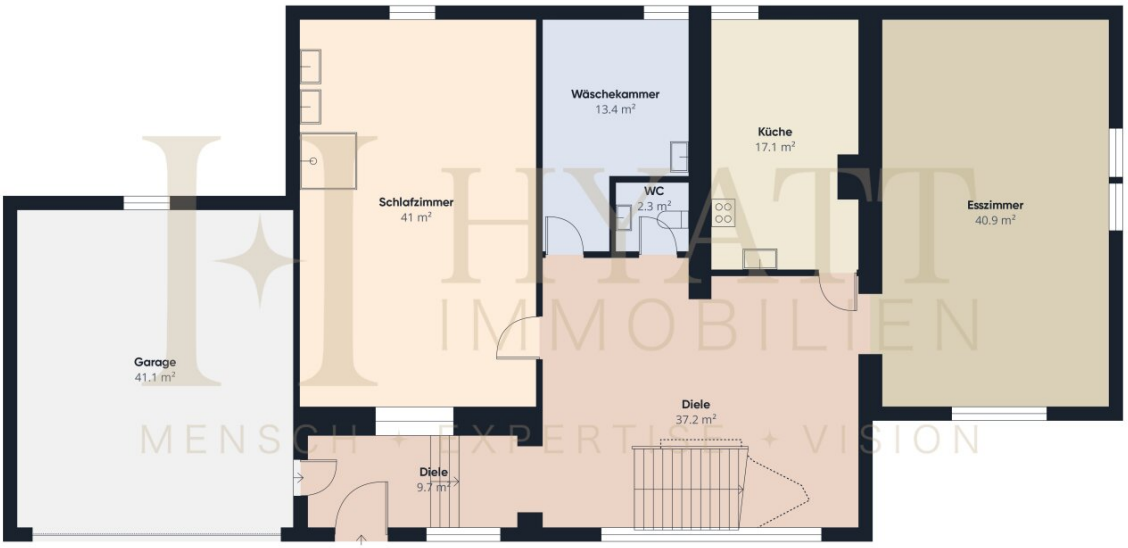
















Etage 0

**Ungefähre Gesamtfläche**[1]

202.7 m²

**Reduzierte Kopffreiheit**

4.5 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit

Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360




S W E N

Etage 1

**Ungefähre Gesamtfläche**[1]
134.8 m²

**Reduzierte Kopffreiheit**
0.8 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360




Etage 2

HYATT IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION

**Ungefähre Gesamtfläche**(1)
157 m²

**Reduzierte Kopffreiheit**
12.9 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360




Etage 0




Etage 1




Etage 2

HYATT IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION

**Ungefähre Gesamtfläche**[1]

494.5 m²

**Reduzierte Kopffreiheit**

18.2 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit

Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

# Objektbeschreibung

Diese beeindruckende Villa vereint großzügige Architektur, exklusive Materialien und anspruchsvolles Design auf rund **454 m² Wohnfläche**, verteilt auf drei Ebenen. Das Anwesen wurde **im Jahr 2024 umfassend kernsaniert** und mit viel Liebe zum Detail hochwertig modernisiert. Sämtliche Bereiche des Hauses wurden aufwendig erneuert und präsentieren sich heute in einem äußerst gepflegten, neuwertigen Gesamtzustand.

Bereits beim Betreten vermittelt der repräsentative Eingangsbereich ein außergewöhnliches Raumgefühl. Großzügige Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Wohnbereiche, während die offene Gestaltung und sorgfältig ausgewählten Materialien den exklusiven Charakter der Immobilie unterstreichen.

Das **Erdgeschoss** überzeugt mit einer maßgefertigten **Zebrano-Tischlerküche mit Kochinsel und hochwertigen Miele-Geräten**, einem eleganten Esszimmer sowie einem großzügigen **Schlafzimmer**. Ein besonderes Ausstattungsmerkmal ist die dem Schlafbereich zugeordnete **Wasserfalldusche mit Hansgrohe-Ausstattung**. Ergänzt wird diese Ebene durch eine weitläufige Diele, Wirtschafts- und Hauswirtschaftsbereiche, ein Gäste-WC sowie die Doppelgarage.

Im **Obergeschoss** eröffnet sich ein besonders repräsentativer Wohnbereich mit zwei großzügigen Wohnzimmern und einer weiteren Küche. Der offene Galerie- und Luftraumbereich bildet eines der architektonischen Highlights des Hauses. Ein imposanter **Designer-Luster aus Murano-Glas Design** setzt hier einen eindrucksvollen Akzent und unterstreicht das luxuriöse Ambiente.

Ein besonderes Highlight der Innenausstattung sind die **maßgefertigten Wandpaneele mit integrierter LED-Beleuchtung**, die im Zuge der Kernsanierung realisiert wurden. Allein für diese exklusive Designausstattung wurden rund **€ 240.000** investiert. Sie verleihen den Wohnbereichen eine außergewöhnliche Eleganz, schaffen eine stimmungsvolle Lichtatmosphäre und unterstreichen den exklusiven Charakter der Villa.

Das **Dachgeschoss** bildet den privaten Rückzugsbereich der Villa und verfügt über **sechs großzügige Schlafzimmer sowie drei Badezimmer**. Gemeinsam mit dem Schlafzimmer im Erdgeschoss stehen somit **insgesamt sieben Schlafzimmer** zur Verfügung. Die großzügige Aufteilung des Dachgeschosses eignet sich hervorragend für eine Familie und bietet zugleich ausreichend Möglichkeiten für Gäste-, Arbeits- oder individuelle Rückzugsbereiche.

Besonderes Augenmerk wurde auf die Auswahl der Materialien und die Innenausstattung gelegt. **Großformatige Fliesen von Rex**, aufwendig gearbeitete Stern- und Intarsienparkettböden sowie Armaturen und Sanitärausstattung von **Hansgrohe** zeugen vom hohen Qualitätsanspruch der Immobilie. Stilvolle Stuckelemente, indirekte Beleuchtung, die exklusiven LED-Wandpaneele sowie maßgefertigte Einbauten runden das Gesamtbild ab.

Auch die Möblierung folgt diesem exklusiven Anspruch: Ausgewählte **Möbelstücke von Roberto Cavalli Design und Fendi Design** prägen das Interieur. Die Villa wird **voll ausgestattet** angeboten und präsentiert sich damit als außergewöhnliches Gesamtkonzept aus großzügiger Architektur, hochwertiger Ausstattung und extravagantem Design.

Das rund **1.058 m² große Grundstück** bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und schafft einen attraktiven Rahmen für entspannte Stunden im Freien. In Verbindung mit der ruhigen Wohnlage im Wienerwald und der guten Erreichbarkeit Wiens entsteht hier ein außergewöhnliches Zuhause für anspruchsvolle Bewohner.

**Hinweis:** Der Energieausweis wird vom Abgeber nachgereicht.

## Highlights

- ca. **454 m² Wohnfläche** auf drei Ebenen
- ca. **1.058 m² Grundstücksfläche**
- **2024 umfassend kernsaniert**
- 11 Zimmer
- insgesamt **7 Schlafzimmer** – 1 im Erdgeschoss und 6 im Dachgeschoss
- insgesamt **4 Badezimmer**, davon 3 im Dachgeschoss
- maßgefertigte **Zebrano-Tischlerküche** mit Kochinsel
- hochwertige **Miele-Küchengeräte**
- zusätzliche Küche im Obergeschoss
- zwei großzügige Wohnbereiche

- elegantes Esszimmer
- repräsentativer Galerie- und Luftraumbereich
- exklusiver **Designer-Luster aus Murano-Glas Design**
- **maßgefertigte LED-Wandpaneele** mit Investitionsvolumen von rund **€ 240.000**
- ausgewählte Möblierung von **Roberto Cavalli und Fendi Design**
- voll ausgestattete Übergabe
- hochwertige, großformatige **Fliesen von Rex**
- aufwendige **Stern- und Intarsienparkettböden**
- **Hansgrohe** Armaturen und Sanitärausstattung
- exklusive **Wasserfalldusche** beim Schlafzimmer im Erdgeschoss
- hochwertige Stuckarbeiten und indirekte Beleuchtung
- maßgefertigte Design-Einbauten
- Doppelgarage
- Hauswirtschafts- und Wirtschaftsbereiche
- ruhige, exklusive Wohnlage im Wienerwald

- hervorragende Anbindung an Wien

- hochwertig modernisierter, kernsanierter und äußerst gepflegter Gesamtzustand

**Überzeugen Sie sich selbst von dieser außergewöhnlichen Immobilie – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.**

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.

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 <1.500m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <10.000m
Klinik <8.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <8.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <6.500m

**Sonstige**
Bank <3.500m
Geldautomat <3.500m

Post <2.000m
Polizei <2.000m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <9.500m
Bahnhof <3.500m
Straßenbahn <9.000m
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap