

Sieveringer Wohnqualität: Villa mit Pool, Garten und viel Privatsphäre



Objektnummer: 22619
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2010
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	395,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	3.695.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Gerhard Klein

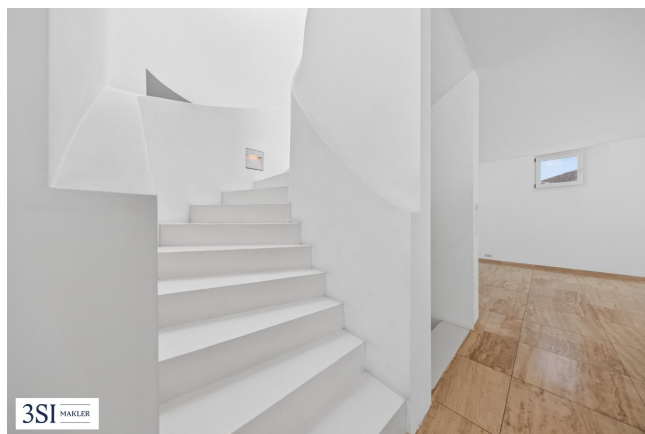
3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 50
H +43 699 128 700 88
F +43 1 607 55 80











3SI MAKLER



3SI MAKLER

Objektbeschreibung

Inmitten einer ruhigen und von viel Grün geprägten Wohngegend bietet diese außergewöhnliche Villa ein großzügiges Raumangebot und ein hohes Maß an Privatsphäre. Die durchdachte Architektur schafft dabei eine ausgewogene Verbindung aus offenem Wohnen, persönlichen Rückzugsbereichen und fließenden Übergängen in den Garten.

Das 2010/2011 errichtete Einfamilienhaus steht auf geschichtsträchtigem Grund: Über viele Generationen befand sich hier ein traditioneller Heuriger, dessen Geschichte rund 300 Jahre zurückreicht. Diese Vergangenheit findet sich subtil in der Architektur wieder – insbesondere im charakteristischen Schindeldach, das einen spannenden Kontrast zur klaren, zeitgemäßen Gestaltung des Hauses bildet.

Mit rund 316 m² Wohnnutzfläche bietet die Immobilie außergewöhnlich viel Platz. Fünf Schlafzimmer, mehrere Wohn- und Aufenthaltsbereiche sowie umfangreiche Nebenflächen ermöglichen unterschiedlichste Nutzungskonzepte – vom großzügigen Familienwohnsitz über Gäste- und Arbeitsbereiche bis hin zu privaten Rückzugsorten. Einschließlich Lager-, Technik- und Nebenräumen stehen insgesamt rund 394 m² bewertete Innenfläche zur Verfügung.

Das Gartengeschoß öffnet sich unmittelbar zu den Außenflächen und beherbergt vier Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein separates WC. Ein eigener Fitnessbereich mit Dampfsauna ergänzt das Raumangebot. Für gesellige Abende oder entspannte Stunden steht außerdem ein Aufenthaltsraum mit direkt anschließendem Weinkeller zur Verfügung.

Eine Ebene darüber befindet sich der kommunikative Mittelpunkt des Hauses: Die großzügige Wohnküche geht in den Wohnbereich über und öffnet sich zur Terrasse und zum Garten. Bibliothek und Atrium verleihen dieser Ebene zusätzlichen Charakter. Vorraum und Garderobe, Gäste-WC sowie ein praktischer Abstellraum komplettieren das Erdgeschoss.

Das oberste Wohngeschoß ist als privater Bereich gestaltet. Das Hauptschlafzimmer verfügt über einen eigenen Schrankraum und ein Badezimmer mit WC. Eine private Terrasse eröffnet den Blick in die grüne Umgebung. Besondere künstlerische Akzente setzen eine Wand- bzw. Freskomalerei von Julia Avramidis im Badezimmer sowie eine Wandarbeit des französisch-irakischen Künstlers Laurent Ajina.

Der Außenbereich erweitert den Wohnraum ins Freie. Mittelpunkt ist die großzügige Gartenterrasse mit einem etwa 10 x 4 Meter großen Sichtbetonpool. Unterschiedlich gestaltete Grün- und Freiflächen, weitere Terrassenbereiche sowie eine Holzhütte mit angrenzendem Sitzplatz schaffen mehrere Orte zum Entspannen und Zusammensein. Zwei Fahrzeuge finden im Carport an der straßenseitigen Grundstücksgrenze Platz.

Die südliche Ausrichtung, hochwertige Materialien wie Travertin im Innen- und Außenbereich sowie sorgfältig gesetzte architektonische und künstlerische Details unterstreichen den

individuellen Charakter dieser Immobilie.

Ein außergewöhnliches Zuhause für alle, die großzügige Architektur, Privatsphäre und naturnahes Wohnen miteinander verbinden möchten.

Ausstattung

- Ca. 316 m² Wohnnutzfläche
- Fünf Schlafzimmer
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche
- Sichtbetonpool, ca. 10 x 4 Meter
- Gartenterrasse und weitere Terrassenflächen
- Bibliothek
- Atrium
- Fitnessbereich mit Dampfsauna
- Weinkeller
- Offener Kamin
- Travertin im Innen- und Außenbereich
- Privater Masterbereich mit Schrankraum und Terrasse
- Holzhütte mit angrenzendem Sitzbereich

- Großzügige begrünte Außenflächen
- Carport für zwei Fahrzeuge
- Südliche Ausrichtung
- Fußbodenheizung
- Klimatisierung
- Alarmanlage mit Fensterkontakten und Bewegungsmeldern
- Wand- bzw. Freskomalerei von Julia Avramidis
- Wandarbeit von Laurent Ajina
- Architektur von Erich Prödl / Prödl Associates

Lage

Sievering zählt zu den begehrtesten Wohnlagen Wiens und verbindet auf besondere Weise Ruhe, Natur und die Nähe zur Stadt. Villen, gepflegte Wohnhäuser, Weinberge und die Ausläufer des Wienerwalds prägen das charakteristische Umfeld. Die Lage bietet damit ein hohes Maß an Privatsphäre und Lebensqualität, ohne auf die Vorzüge urbaner Infrastruktur verzichten zu müssen.

Spazierwege, Grünräume und traditionelle Heurige befinden sich in der näheren Umgebung und machen die besondere Döblinger Lebensqualität unmittelbar erlebbar. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Gastronomie sowie medizinische Versorgung in Sievering und den angrenzenden Bezirksteilen Grinzing und Oberdöbling gut erreichbar.

Eine Wohnlage für Menschen, die das Grüne und die Ruhe schätzen und dennoch in Wien

bestens angebunden bleiben möchten.

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 <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <1.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap