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



Garten

Objektnummer: 2142/22591

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:	1.898.000,00 €
USt.:	2,18 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dieter Vollmost

4M Immobili
Margaretens
1050 Wien, I

H +4366475

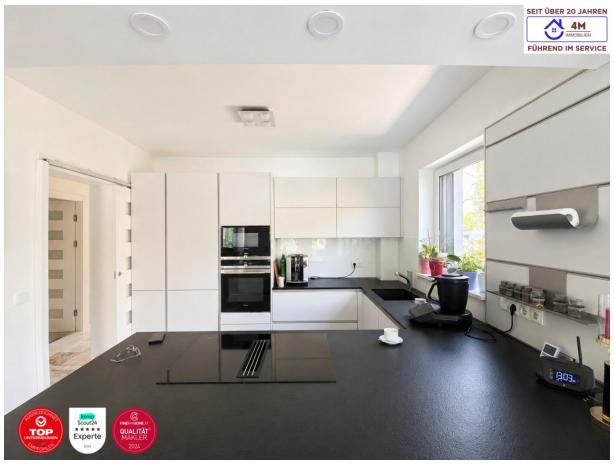
Gerne stehe ur
Verfügung.





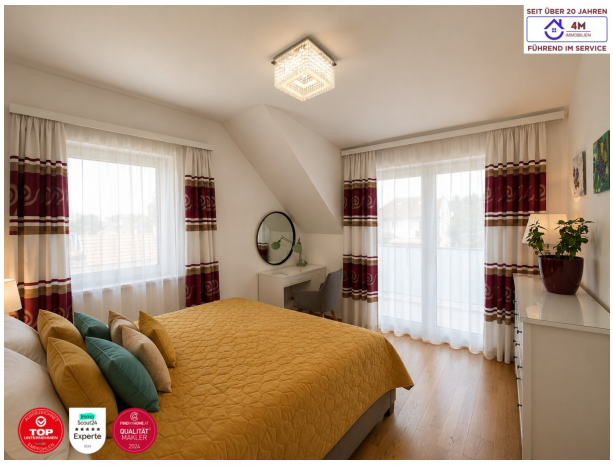


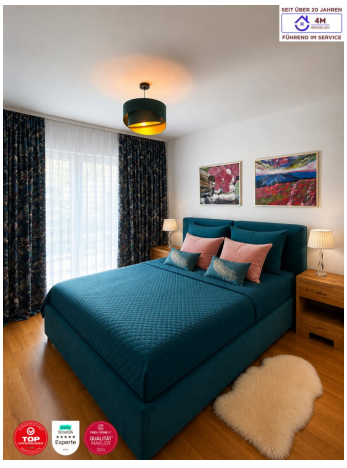


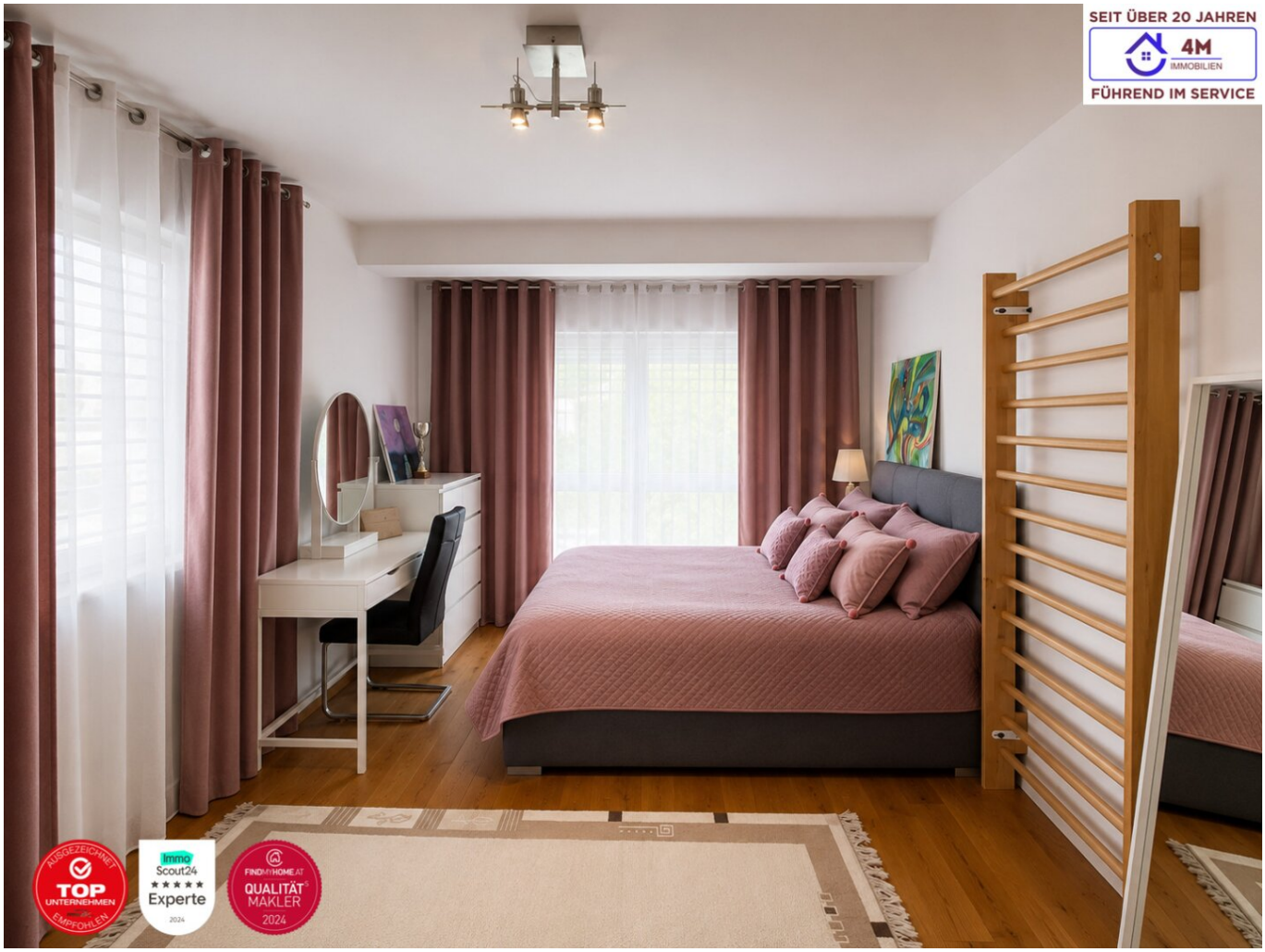




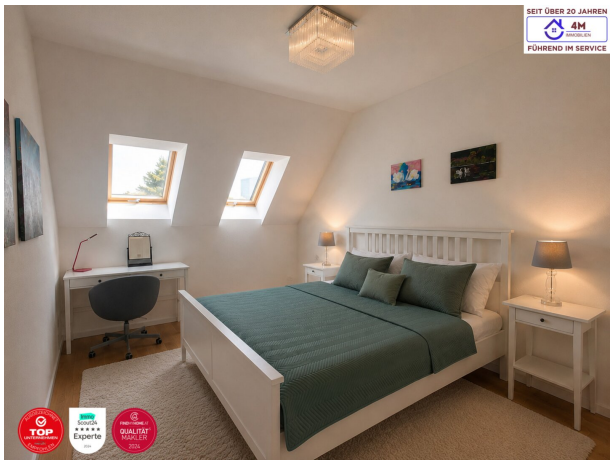

SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
TOP UNTERNEHMEN
Scout24
Experte
QUALITÄT MAKLER 2024


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
AUSGEZEICHNET
TOP
UNTERNEHMEN
EMPFOHLEN
Immo
Scout24
Experte
2024
FINDMYHOME.AT
QUALITÄT
MAKLER
2024



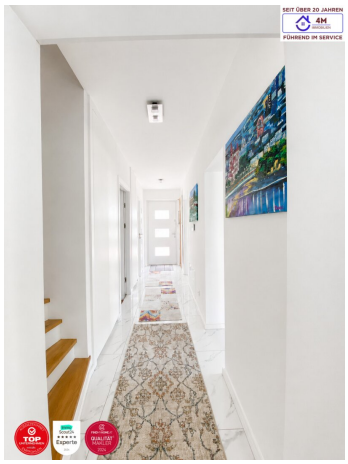

SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
AUSGEZEICHNET
TOP
UNTERNEHMEN
EMPFOHLEN
Immo
Scout24
Experte
2024
FINDMYHOME.AT
QUALITÄT
MAKLER
2024


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE





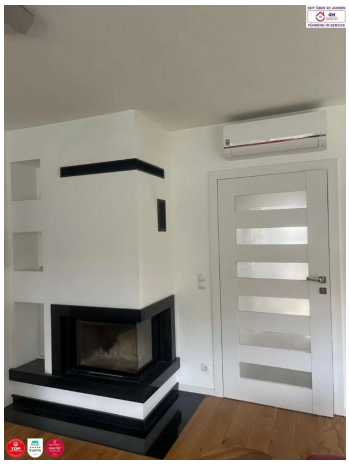


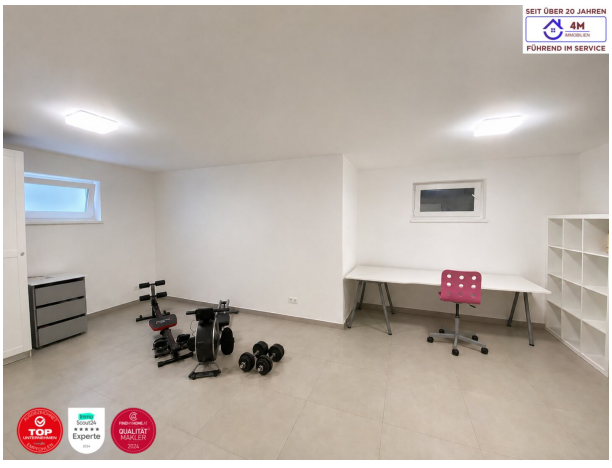

SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
klaviergalerie.at
AUSGEZEICHNET
TOP
UNTERNEHMEN
EMPFOHLEN
Immo
Scout24
Experte
2024
FINDMYHOME.AT
QUALITÄT
MAKLER
2024


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
FÜHREND IM SERVICE

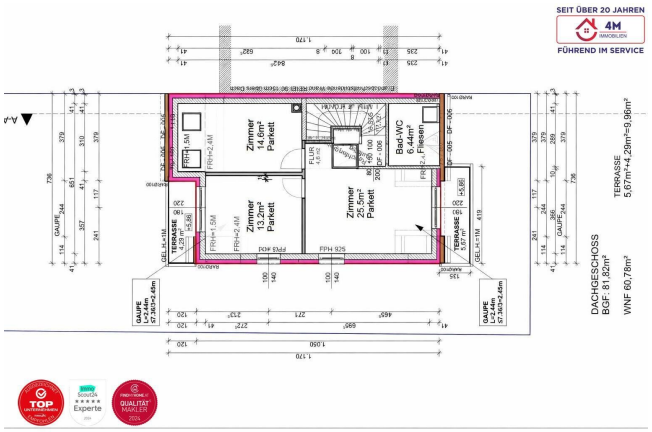

SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
FÜHREND IM SERVICE

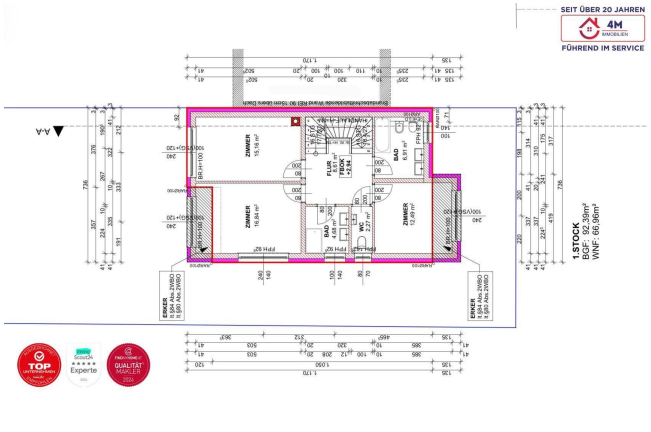


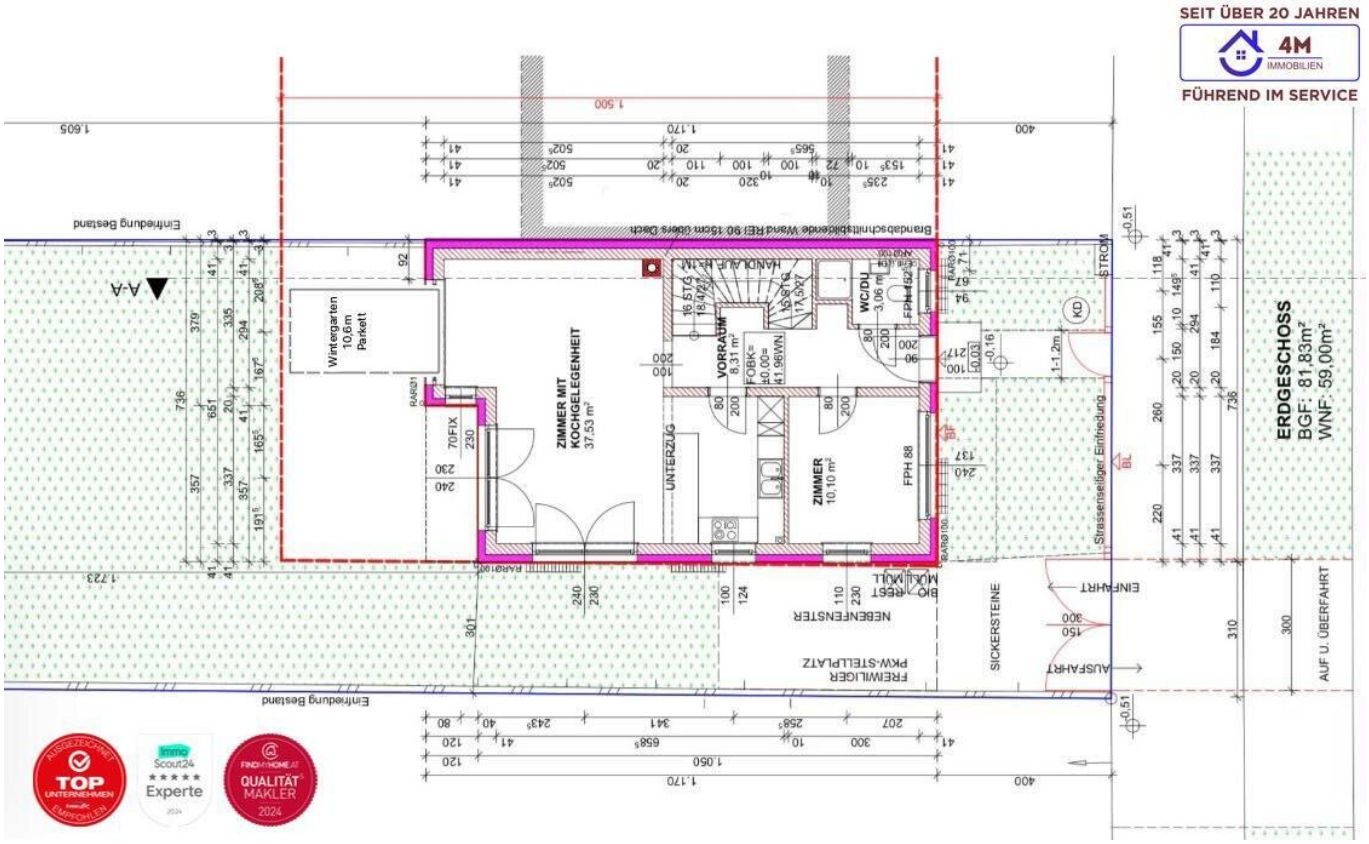


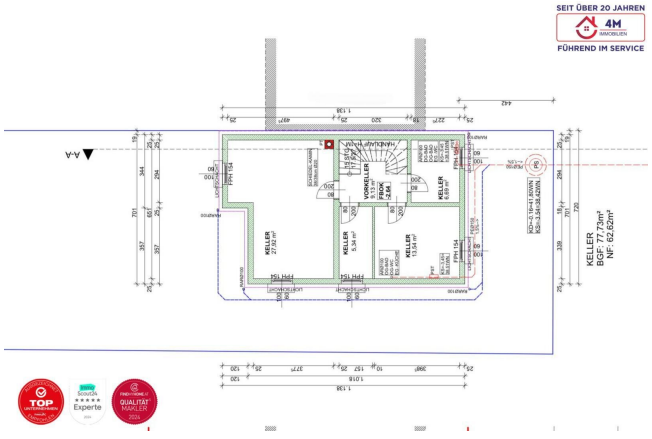



SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
AUSGEZEICHNET TOP UNTERNEHMEN EMPFOHLEN
Immo Scout24 Experte 2024
FINDMYHOME.AT QUALITÄT MAKLER 2024


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
A-A
Zimmer 14.6m² Parkett
Zimmer 13.2m² Parkett
Zimmer 25.5m² Parkett
Bad-WC 6.44m² Fliesen
TERRASSE 5,67m²+4,29m²=9,96m²
DACHGESCHOSS BGF: 61,32m²
WNF 60,78m²


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
A-A
ZIMMER 15.19 m²
ZIMMER 16.84 m²
ZIMMER 12.49 m²
1.STOCK
BGF: 67,39m²
WNF: 66,98m²


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
ERDGESCHOSS
BGF: 81,83m²
WNF: 59,00m²
Wintergarten
10,6m
Parkett
ZIMMER MIT
KOCHGELEGENHEIT
37,53 m²
VORRAUM
8,31 m²
ZIMMER
10,10 m²
WC/DU
3,06 m²
UNTERZUG
Einfriedung Bestand
Brandabschnittstrennende Wand REI 90 15cm übers Dach
Strassenseitiger Einfriedung
NEBENFENSTER
FREIWILLIGER
PKW-STELLPLATZ
SICKERSTEINE
EINFAHRT
AUSFAHRT
AUF U. ÜBERFAHRT
STROM
A-A


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
KELLER
BGF 77,73m²
NF 62,62m²
A-A

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 ausgebaute 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

• Klimaanlagen

• 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 Herr Dieter Vollmost unter der Telefonnummer +4366475134185 oder per E-mail unter dieter@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