++ Ein Zuhause, das beeindruckt ++ Exklusive Familienvilla mit 8-Zimmern, Spa, Garten & Dachterrasse



Objektnummer: 8336

Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien,Simmering
Baujahr:	2013
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	294,61 m²
Nutzfläche:	418,54 m²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	380,00 m²
Keller:	105,96 m²
Kaufpreis:	1.990.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Diana Müller

Grabner Immobilien
Bäckerstraße 7/4A
1010 Wien







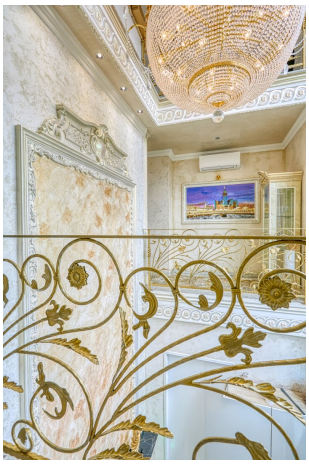


















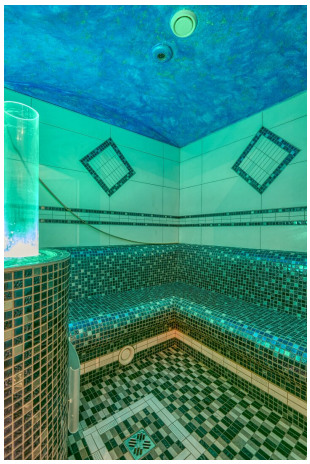












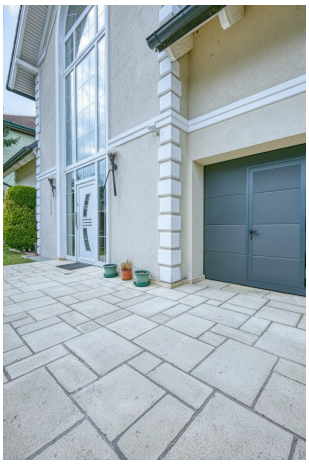




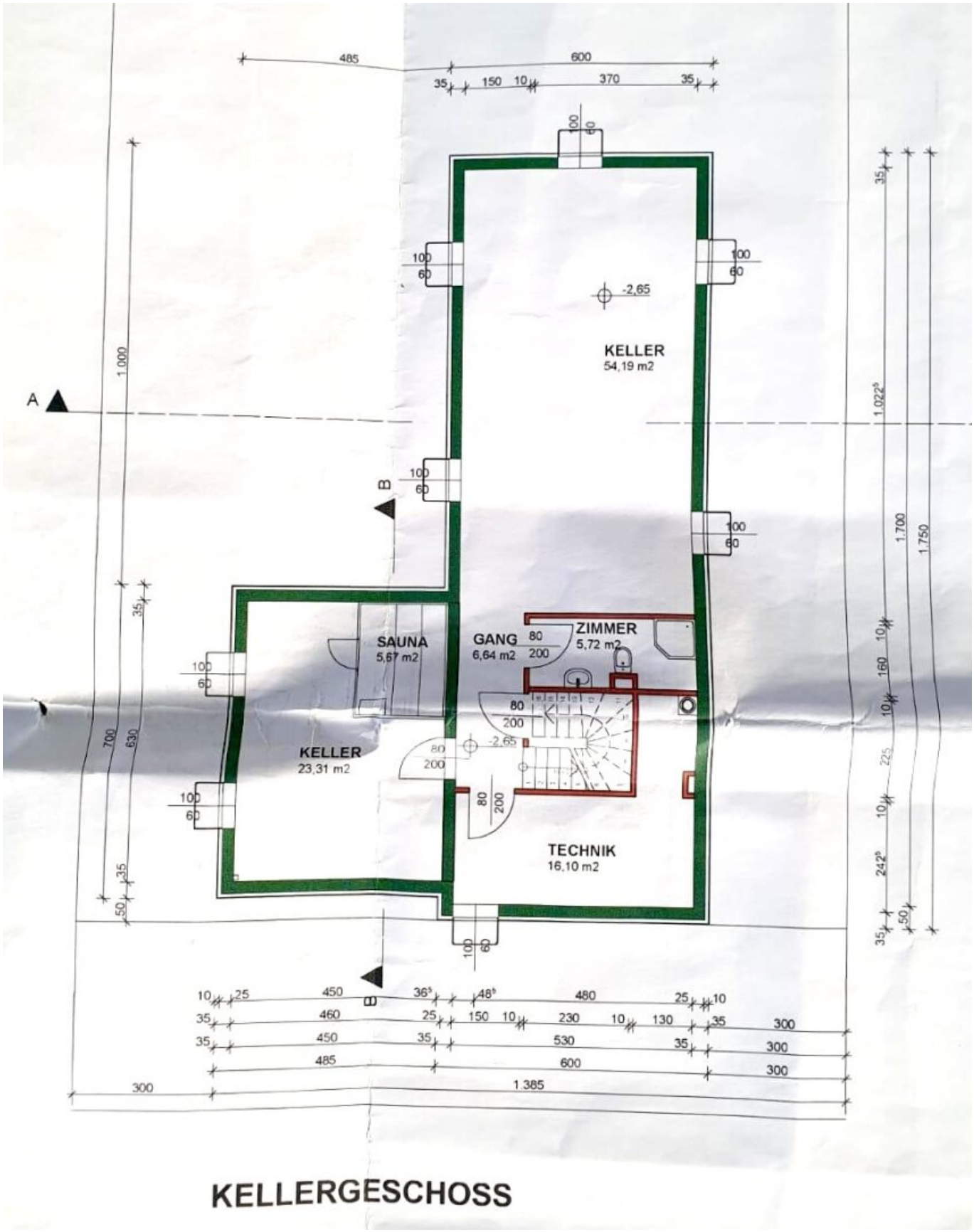




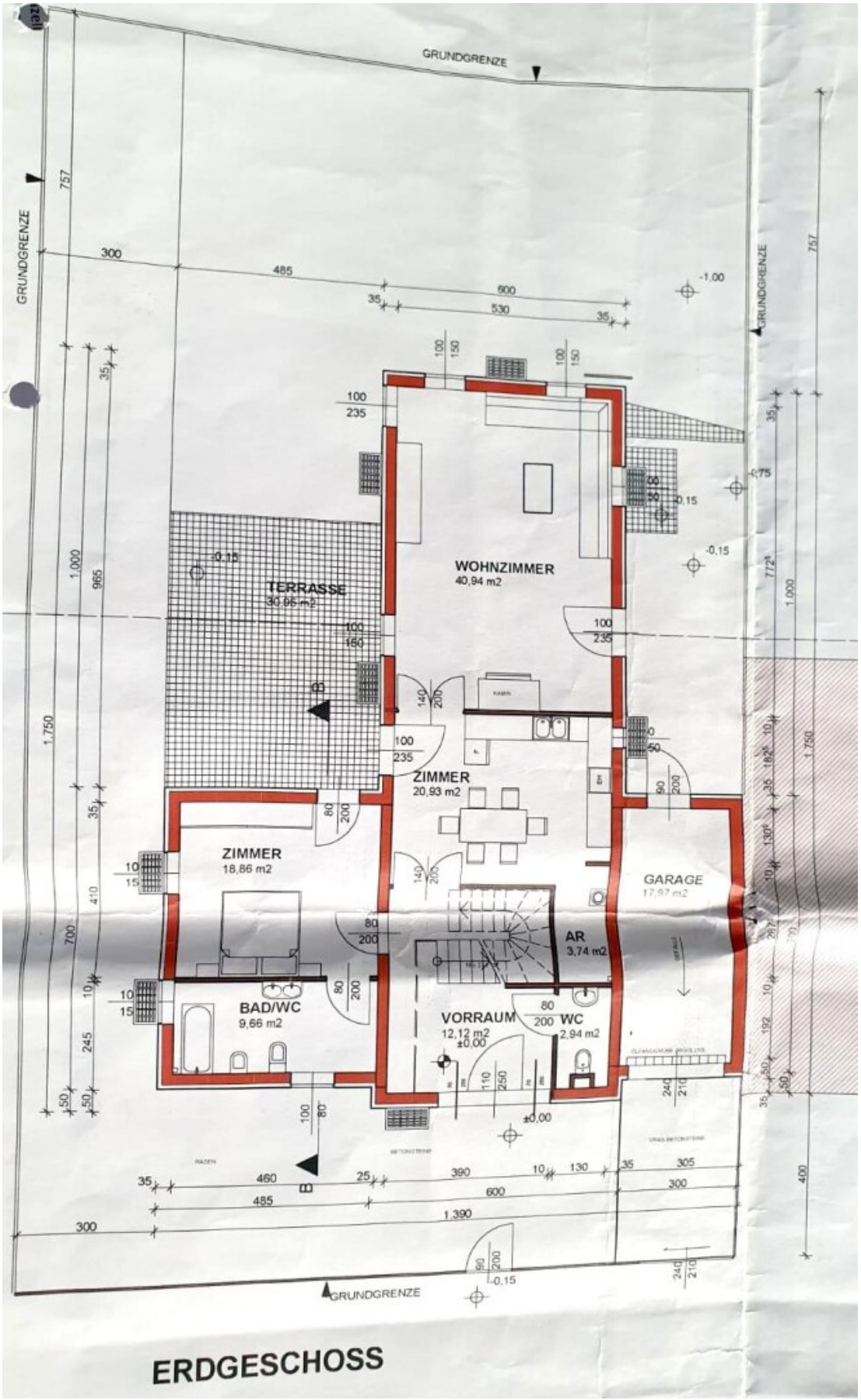




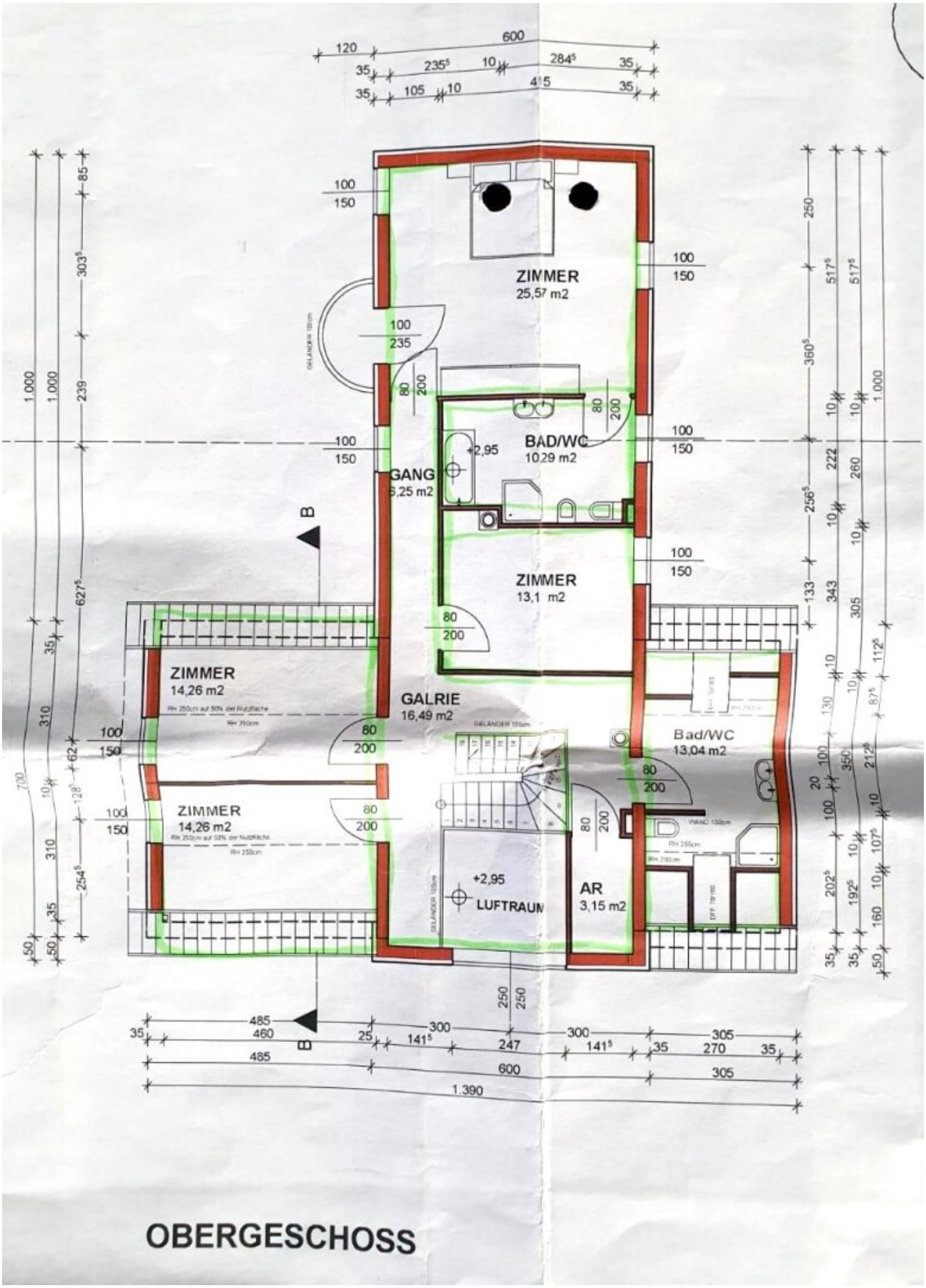




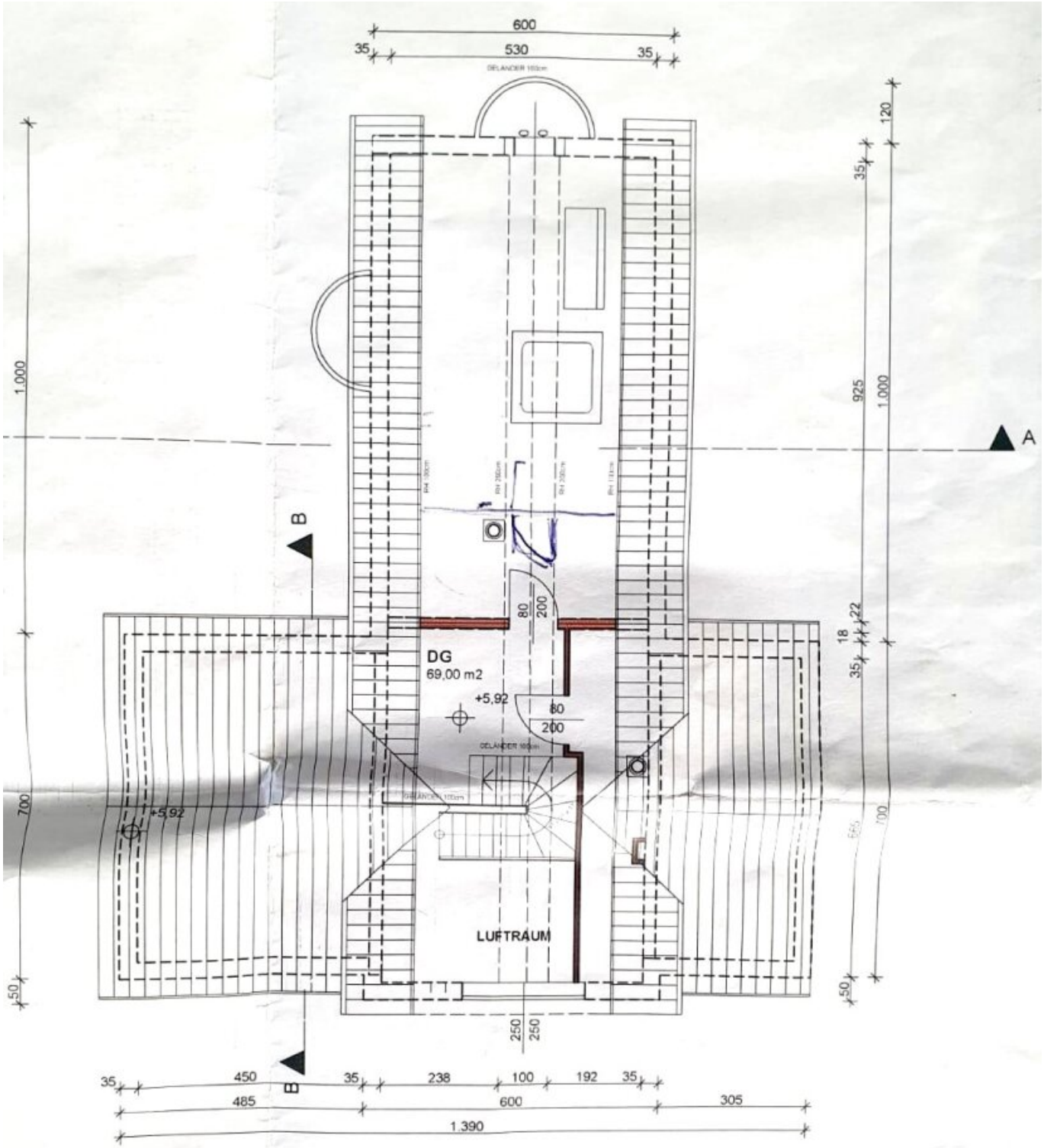
KELLERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

Objektbeschreibung

++ Mehr Raum für Familie. Mehr Raum fürs Leben. ++

Schon beim ersten Blick beeindruckt diese außergewöhnliche Villa mit ihrer markanten Architektur, der imposanten Glasfront und einer Wohnatmosphäre, die Großzügigkeit und Eleganz auf besondere Weise verbindet.

In **ruhiger Lage einer Privatstraße** mit Sackgassencharakter erwartet Sie ein Zuhause, das Familien nicht nur viel Platz bietet, sondern Rückzug, Privatsphäre und gemeinsames Leben auf höchstem Niveau vereint.

Großzügige Wohnbereiche, hochwertige Materialien, individuell angefertigte Details und ein durchdachtes Raumkonzept schaffen eine Atmosphäre, in der repräsentatives Wohnen ebenso selbstverständlich ist wie entspannte Stunden mit Familie und Freunden. Der liebevoll angelegte **Garten**, **mehrere Terrassen** sowie der **private Wellnessbereich mit Sauna, Dampfbad und Fitnessraum** machen diese Villa zu einem Ort, an dem sich Alltag und Erholung harmonisch verbinden.

Ob gemeinsame Abende am Kamin, Sommerfeste im Garten oder entspannte Stunden im eigenen Spa: Dieses Zuhause bietet den idealen Rahmen für besondere Momente und höchste Wohnqualität.

Exklusivität, die man sieht und spürt:

- 8 Zimmer
- 3 Bäder mit großzügigen Duschen, teils Badewannen sowie WC
- Extra WCs für Gäste
- Beeindruckender Eingangsbereich mit außergewöhnlicher Raumhöhe und großer Glasfront
- Hochwertiger Naturstein (Granit aus Italien), individuell verarbeitet

- Edle Stukko-Veneziano-Oberflächen
- Exklusive Boden- und Wandmaterialien
- Designerküche von DAN
- Integriertes Soundsystem
- Klimaanlagen
- Stilvolle Designerbeleuchtung und hochwertige Maßanfertigungen

Privater Wellness- & Fitnessbereich:

- Sauna mit Infrarot
- Dampfbad
- Großzügige Ruhezone
- Eigener Fitnessraum mit Technogym-Geräten

Perfekte Raumaufteilung für höchste Ansprüche:

Erdgeschoss:

- Großzügiger Wohnsalon mit Kamin

- Küche mit Essbereich und Zugang zur Gartenterrasse
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Badewanne, WC & Bidet
- Separates Gäste-WC
- Abstellraum

Obergeschoss:

- Masterbereich (Schlafzimmer) mit Balkon
- 3 weitere Zimmer (Kinder, Büro, Gäste)
- 2 hochwertige Badezimmer mit & Doppelwaschbecken, Walk-In Duschen, Badewannen sowie WC's
- Abstellraum

Dachgeschoss:

- Zusätzlicher Wohnbereich mit Kamin
- Zugang zur zweiten Terrasse mit Whirlpool

Außenbereich:

Der liebevoll gestaltete Garten bildet gemeinsam mit der großzügigen Terrasse den perfekten Ort für entspannte Stunden im Freien. Die elektrische Terrassenüberdachung mit Sonnenschutz schafft angenehmen Schatten an warmen Tagen und macht den Außenbereich nahezu das ganze Jahr über nutzbar.

Ein besonderes Highlight ist die Dachterrasse mit Whirlpool – der ideale Platz, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Kosten:

- Stromkosten pro Monat: € 262,40
- Heizkosten (Gas) pro Monat: € 516,40
- Grundbesitzabgabe pro Quartal: € 195,51
- Abfall/Müllabfuhr jährlich: €288,97
- Abwasser/ Wassergebühr jährlich: € 311,62

Lage:

Die Villa befindet sich in einer **ruhigen Privatstraße** mit Sackgassencharakter. Dadurch genießen Sie ein hohes Maß an Privatsphäre sowie den praktischen Vorteil, dass **kein Parkpickerl erforderlich** ist. **Zusätzlich** steht selbstverständlich eine **Garage** zur Verfügung.

Die Umgebung verbindet ruhiges Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie die U3-Station **Simmering** und mehrere Bus- und Straßenbahnlinien sind gut erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt.

Auch die Naherholung kommt nicht zu kurz: Das **Schloss Neugebäude**, der **Herderpark** sowie das **Simmeringer Bad** (ca. **400 m**) befinden sich in der näheren Umgebung und bieten zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit, Sport und Erholung.

++ Eine Villa für Menschen, die großzügiges Wohnen, Privatsphäre und

außergewöhnliche Wohnqualität miteinander verbinden möchten. ++

Gerne zeigen wir Ihnen dieses besondere Zuhause bei einer persönlichen Besichtigung.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage – gerne auch abends oder am Wochenende!

Beste Grüße,

Diana Müller

Tel.: +43 664 44 99 377

E-Mail: mueller@grabner-immobilien.at

www.grabner-immobilien.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap