EXKLUSIVE TRAUMVILLA mit Pool: exklusive Ausstattung I Sauna & Weinkeller I Erdwärme & Wandkühlung I Höchste Sicherheit I 2 Garagenplätze



Objektnummer: 17116

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Wohnfläche:	233,87 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	2.150.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Elina Strautmane

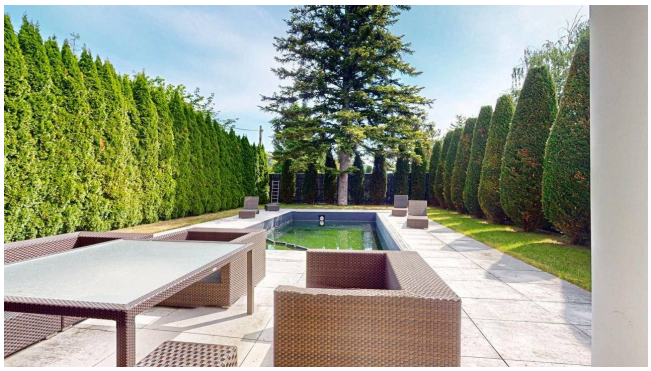
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +43 664 99523313

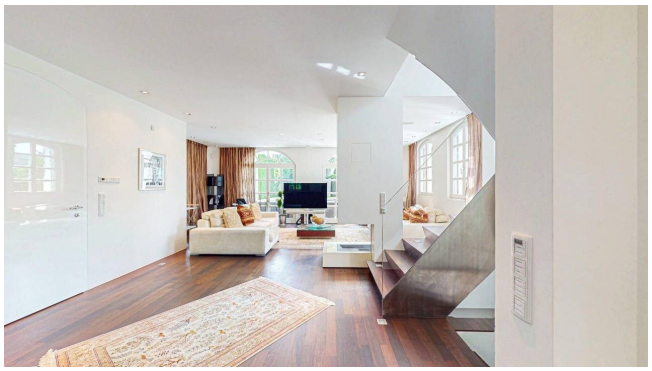
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

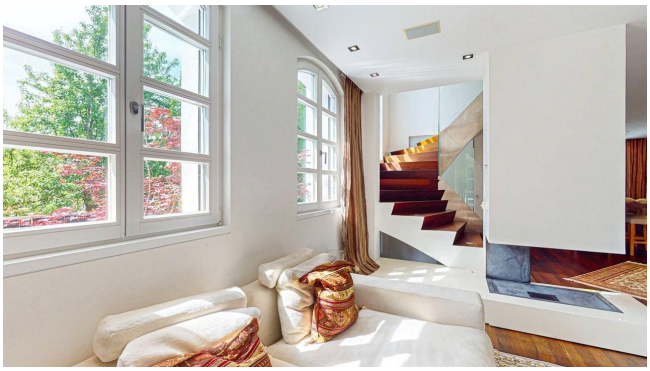




















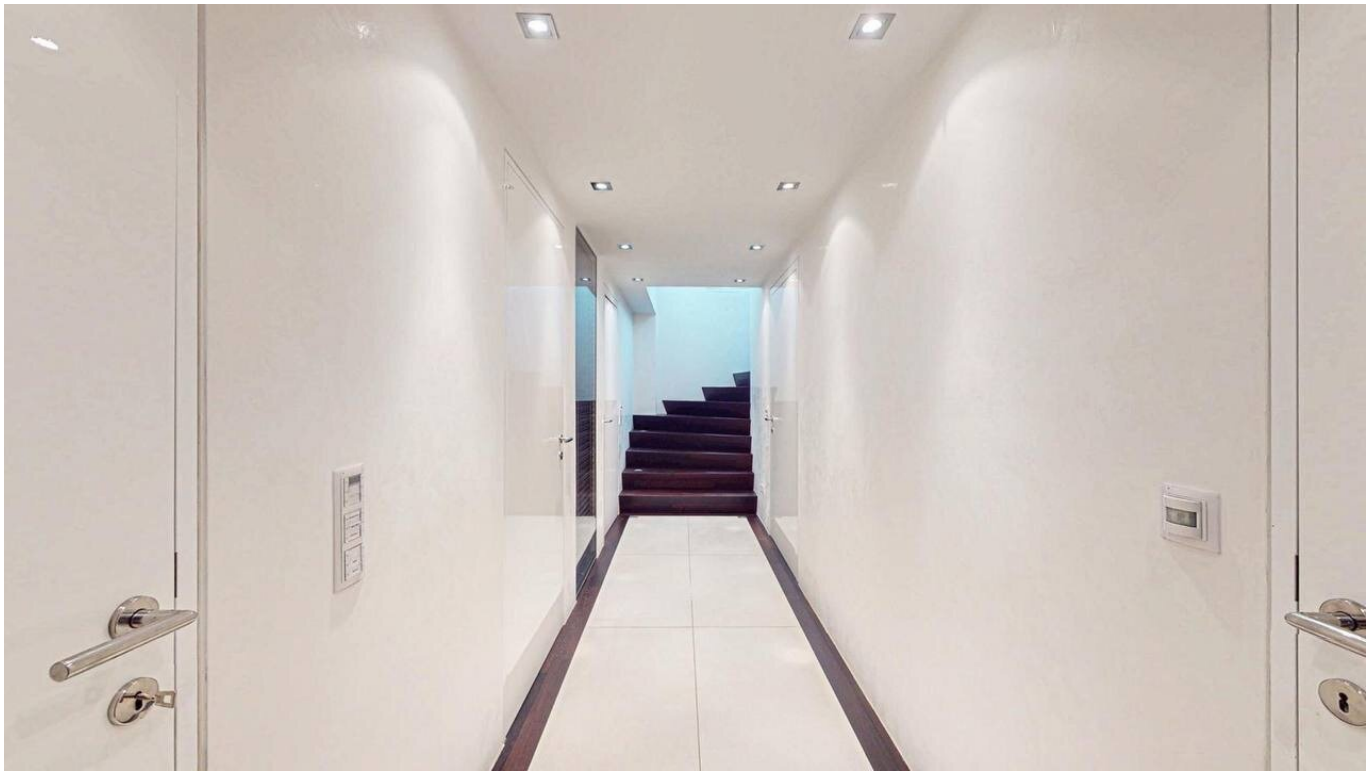












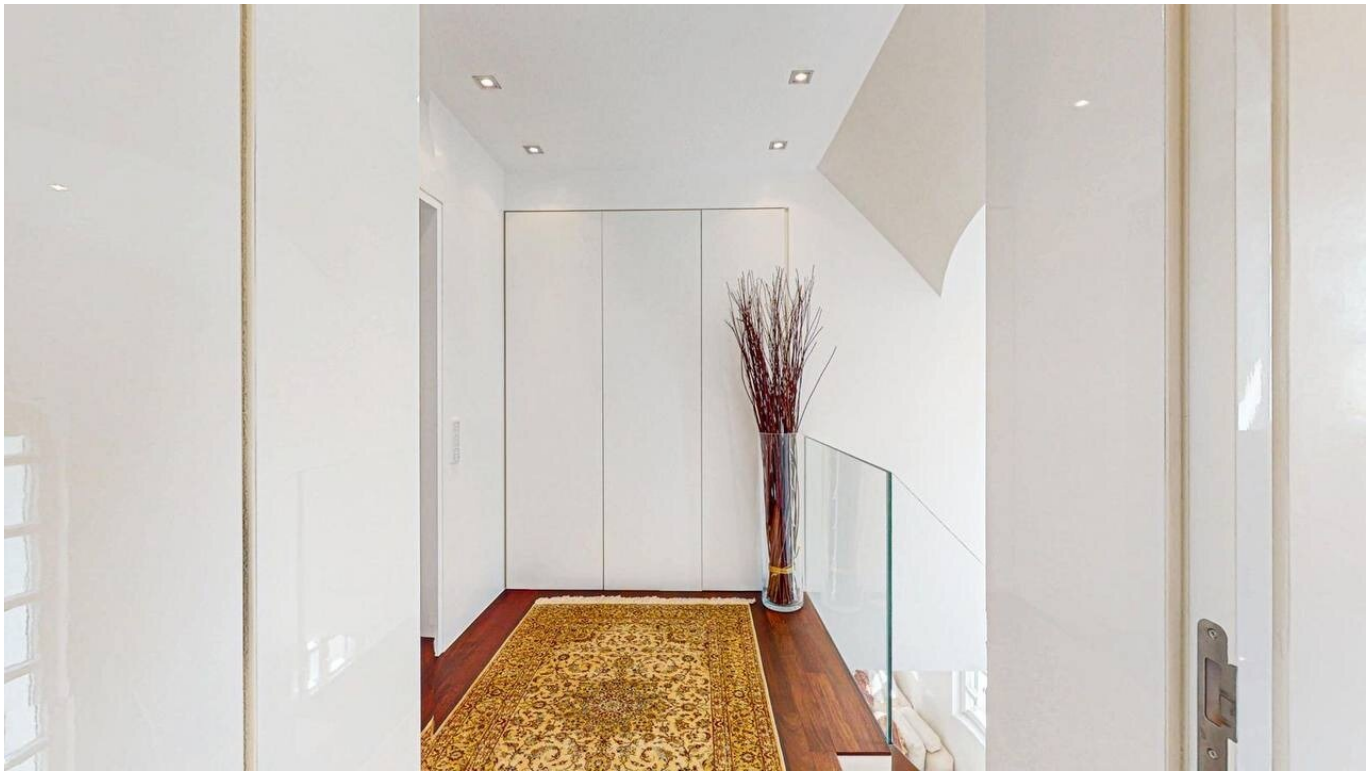


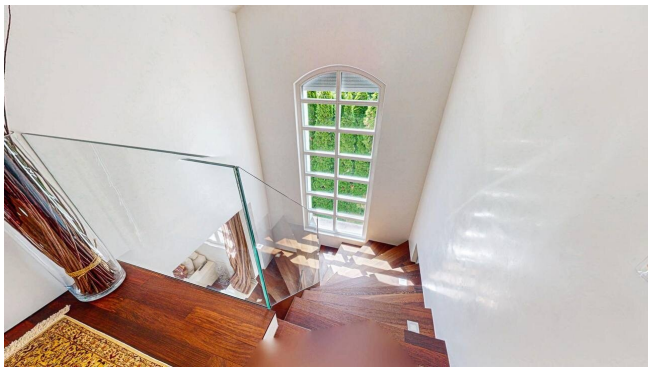


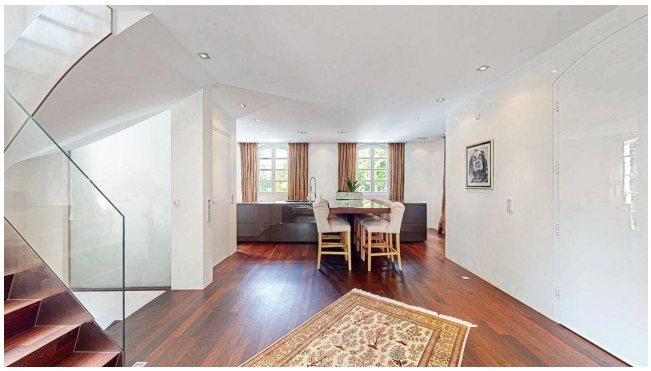




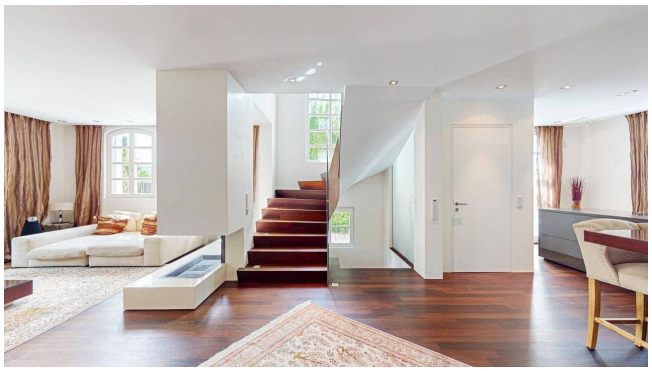


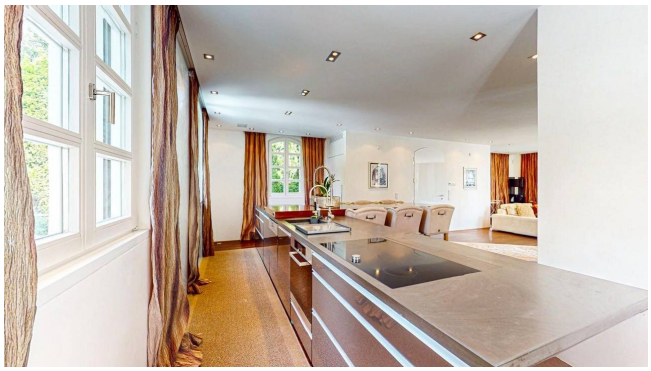







Gösser





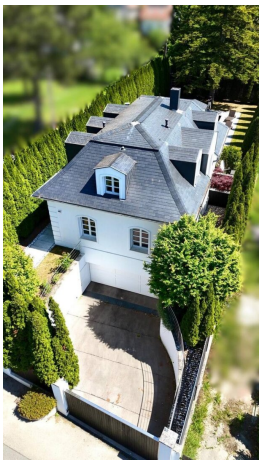


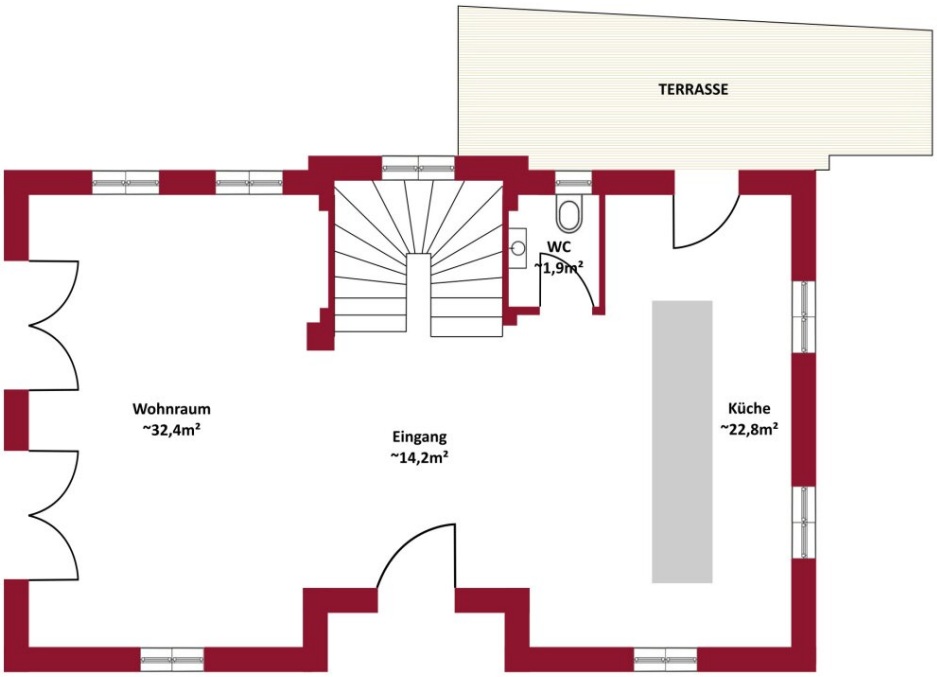




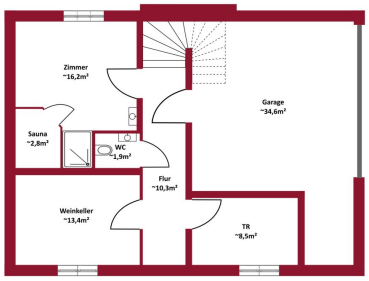


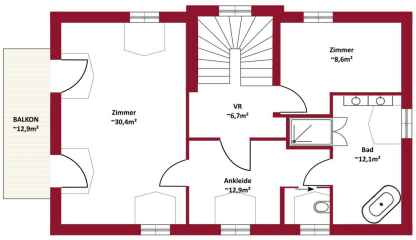


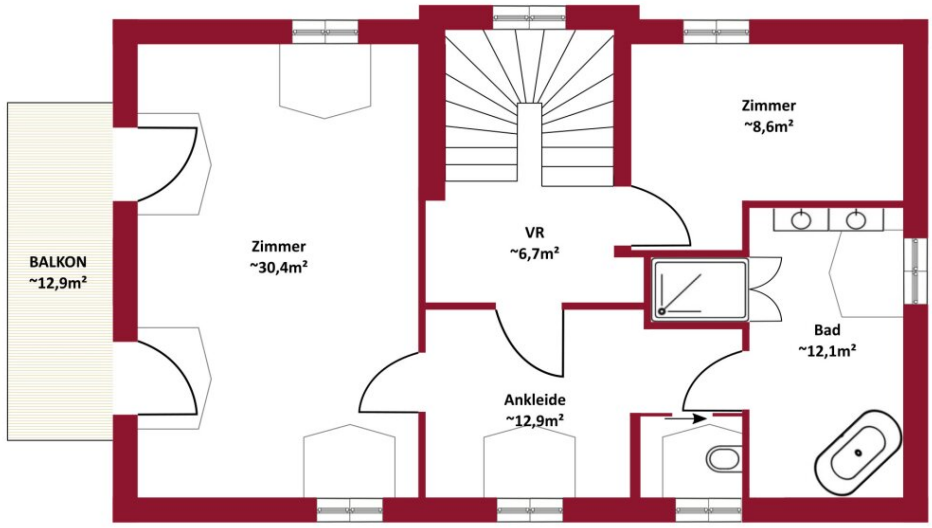



TERRASSE
WC
~1,9m²
Wohnraum
~32,4m²
Eingang
~14,2m²
Küche
~22,8m²

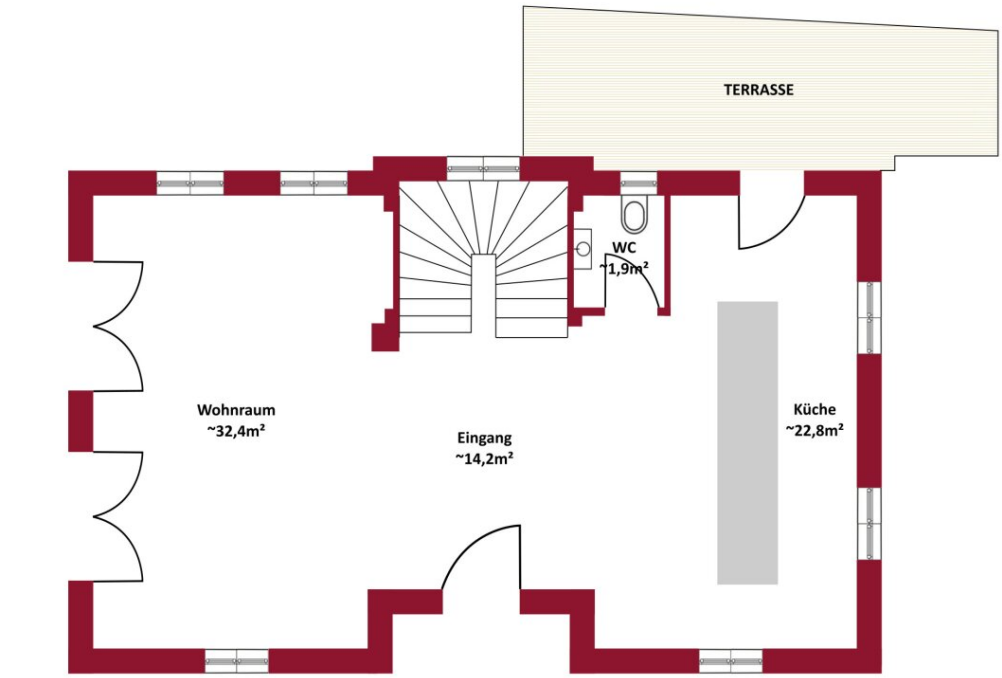

S
O
W
N


Zimmer
~16,2m²
Garage
~34,6m²
Sauna
~2,8m²
WC
~1,9m²
Flur
~10,3m²
Weinkeller
~13,4m²
TR
~8,5m²

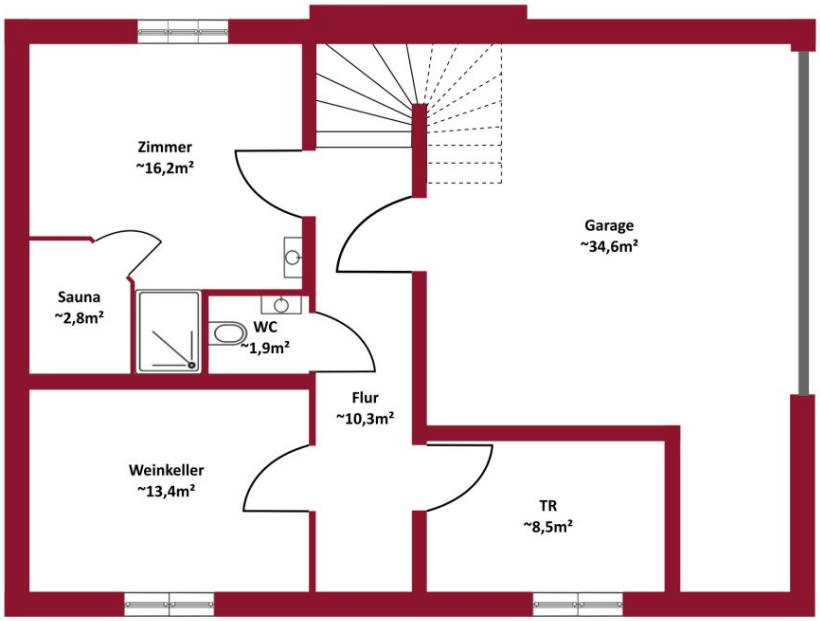

BALKON
~12,9m²
Zimmer
~30,4m²
VR
~6,7m²
Zimmer
~8,6m²
Bad
~12,1m²
Ankleide
~12,9m²


BALKON
~12,9m²
Zimmer
~30,4m²
VR
~6,7m²
Zimmer
~8,6m²
Bad
~12,1m²
Ankleide
~12,9m²


S
O
W
N


TERRASSE
WC
~1,9m²
Wohnraum
~32,4m²
Eingang
~14,2m²
Küche
~22,8m²


S
O
W
N


Zimmer
~16,2m²
Sauna
~2,8m²
WC
~1,9m²
Flur
~10,3m²
Weinkeller
~13,4m²
Garage
~34,6m²
TR
~8,5m²


S
O
W
N

Objektbeschreibung

Exklusives Einfamilienhaus in Bestlage von Neuwaldegg

In einer der begehrtesten und zugleich **ruhigsten Lagen Wiens, in Neuwaldegg an der Grenze zum Neustift am Walde,** befindet sich dieses **freistehende Einfamilienhaus mit traumhaftem Blick ins Grüne.**

Auf drei Ebenen bietet die Immobilie **helle, großzügige Räume, eine hochwertige Designer-Inneneinrichtung** sowie eine **moderne, durchdachte Ausstattung.** Die bodentiefen Glasfronten **verbinden den Wohnbereich mit der sonnigen Terrasse,** dem **gepflegten Garten und dem eleganten Pool.**

Das **Master Bedroom** verfügt über **einen Balkon** und **eine begehbare Garderobe.** Ein hochwertiger **Wellnessbereich mit Klafs Sauna, Dusche und Ruhezone** sorgt für zusätzlichen Komfort. Weiters sorgt ein **wunderschöner Weinkeller** für nette Abende mit Freunden oder Familie.

Die großzügige Garage bietet Platz für **zwei Fahrzeuge und ist mit Fußbodenheizung sowie Wasseranschlüssen ausgestattet.** Eine **spätere Umgestaltung zu zusätzlichem Wohn- oder Nutzraum ist möglich.**

Ausstattung & Besonderheiten

Smart Home & Sicherheit

- GIRA Smart-Home-System zur zentralen Steuerung der Haustechnik
- Paradox Alarmanlage
- Samsung Innen- und Außenkamerasystem zur Überwachung, inklusive App-Steuerung
- Sämtliche Fenster sowie die Hauseingangstür in Sicherheitsklasse RC3
- Sämtliche Fenster und Terrassentüren mit elektrisch betriebenen Jalousien

- Alle Fenster mit maßgefertigten Insektenschutzgittern
- 4 hochwertige, versteckte Tresore

Heizung, Kühlung & Energie

- Erdwärme über Tiefenbohrung
- Vorhandene Vaillant Heiz-/Thermenanlage
- Zentral gesteuerte Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Fußbodenheizung auch in der Garage für zwei Fahrzeuge sowie im Bereich der Garageneinfahrt
- Zentrale Lüftungs- bzw. Wohnraumlüftungsanlage im gesamten Haus
- Wandkühlung
- Hochwertiges Heiz- und Kühlsystem für ganzjährigen Wohnkomfort

Pool & Wellness

- Exklusiver Infinity-Pool mit integrierter Gegenschwimmanlage
- Heiz- und Kühlsystem für den Infinity-Pool
- Pooltemperatur regulierbar bis zu 40 °C
- Hochwertige Klafs Sauna

Audio, Entertainment & Multimedia

- Zentrales Multiroom-Soundsystem für den gesamten Innen- und Außenbereich
- Hochwertige Soundsysteme von Bang & Olufsen / Bose / Sonos
- Karaoke-System im Weinkeller
- TV-Anlage im Weinkeller

Innenausstattung & Handwerkskunst

- Hochwertiger echter italienischer Echtholzparkettboden
- Sämtliche Türen – einschließlich Hauseingangstür und Terrassentüren – sind individuell nach Maß gefertigt
- Überdurchschnittlich breite Türmaße
- Maßgefertigt von einem renommierten österreichischen Tischler, der unter anderem für die Ausstattung des Tiffany-Geschäfts gearbeitet hat
- Hochwertige Ziegelbauweise

Küche & Bäder

- Hochwertige Gaggenau Küche
- Gaggenau Kühlschrank

- 3 hochwertige WC-/Sanitäreinrichtungen mit Duravit und Dornbracht
- 2 Duschen mit hochwertigen Rainshower-Duschsystemen
- Master-Schlafzimmer mit großzügigem begehbarem Kleiderschrank

Exklusiver Weinkeller / Wein- & Zigarrenlounge

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist der individuell gestaltete Weinkeller in hochwertiger Ziegelbauweise. Dank der eigenen Lüftungsanlage kann dieser auch als exklusive Zigarrenlounge genutzt werden.

Die maßgefertigte Ausstattung umfasst unter anderem:

- Stehtisch mit 6 Stühlen
- Tischplatte aus einem 2.000-Liter-Eichenfass
- Tischfuß aus einem 13.000-Liter-Eichenfass
- In dem Fass wurde der Rotwein Lagrein Dunkel aus Südtirol gelagert
- Baujahr des ursprünglichen Fasses: 1906
- Maßgefertigtes Flaschensteckregal mit integriertem Spiegel
- Auch für das Flaschenregal wurde ein originales Eichenfass aus Südtirol aus dem Jahr 1906 verwendet
- Hochwertige Lüftungsanlage, wodurch die Nutzung als Zigarrenlounge möglich ist

- Karaoke-System
- TV-Anlage

Garten & Außenbereich

- Hochwertige Dedon Gartenmöbel, einschließlich Sonnenliegen
- Elektrisch betriebenes Sonnenschutzsystem für den Sitzbereich im Garten
- Zentrale automatische Bewässerungsanlage von Hydrawise
- Steuerung der Bewässerungsanlage bequem per App
- Hochwertiges Soundsystem für den Außenbereich
- Kamerasystem zur Überwachung des Außenbereichs mit App-Steuerung

Garage

- Großzügige, geschlossene Garage für 2 Fahrzeuge
- Fußbodenheizung in der gesamten Garage
- Fußbodenheizung im Bereich der Garageneinfahrt

Das Haus teilt sich wie folgt auf:

GARTENGESCHOSS

- Küche: ca. 8.94m² mit Zugang zur Terrasse und Garten
- Essbereich, ca. 13,84m²
- Eingangsbereich, ca. 14.20m²
- Gäste-WC, ca. 1,94m²
- Wohnbereich, ca. 32,35m²

1.OBERGESCHOSS

- Zimmer, ca. 30,43m² mit Zugang zum Balkon
- Zimmer, ca. 8,60m²
- Ankleidezimmer, ca. 12,86m²
- Gang, ca. 6,74m²
- Bad, ca. 12,06m²

KELLERGESCHOSS

- Zimmer, ca. 16,22m²
- WC, ca. 1,89m²

- Saunaraum, ca. 2,79m²
- Weinkeller, ca. 13.37m²
- Garage, ca. 34,56m²
- Flur, ca. 10,25m²
- Technikraum, ca. 8,49m²
- Abstellraum, ca. 4,34m²

Einkaufsmöglichkeiten:

Restaurants, Heurigen, Supermärkte in der Nähe.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Bus 34a

Bildungseinrichtungen:

American International School

Kaufpreis:

Der Kaufpreis beträgt **2.150.000,-- Euro**.

Bei erfolgreichem Geschäftsabschluss fällt eine **Provision von 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.** an.

Gerne steht Ihnen Frau Elina Strautmane für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 99523313 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap