

## **Traumhafte Villa in 1210 Wien – 350m<sup>2</sup> Luxus, Garten, Pool, Garage**



Wohnsalon

**Objektnummer: 7939/2300163344**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                        |
|--------------------------------------|------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus |
| <b>Land:</b>                         | Österreich             |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1210 Wien              |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig              |
| <b>Möbliert:</b>                     | Voll                   |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                 |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 350,00 m²              |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 416,00 m²              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 6                      |
| <b>Bäder:</b>                        | 4                      |
| <b>WC:</b>                           | 5                      |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                      |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                      |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 3                      |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 81,00 kWh / m² * a   |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 115,00               |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 3.500.000,00 €         |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                        |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Zsuzsanna Kiss**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44



*Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!*

**Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!**

**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung  
im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

@immocompany

Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus im begehrten 1210. Bezirk von Wien – ein neuwertiges Einfamilienhaus, das keine Wünsche offenlässt. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 350 m<sup>2</sup> bietet diese exklusive Immobilie Platz für die ganze Familie und jeden Lebensstil.

Dieses außergewöhnliche Haus besticht durch seine 6 geräumigen Zimmer, die durchdacht gestaltet sind und mit hochwertigen Materialien wie Parkett, Fliesen und Steinboden ausgestattet wurden. Die Kombination aus modernster Gas- und Solarenergieversorgung sorgt für nachhaltige und kosteneffiziente Heizlösungen, darunter eine Etagenheizung sowie eine behagliche Fußbodenheizung. Der gemütliche Kamin schafft zusätzlich eine warme und einladende Atmosphäre.

Genießen Sie die vielfältigen Außenbereiche: Ein herrlicher Garten lädt zum Entspannen und Spielen ein, während Balkon und Terrasse mit traumhaftem Grünblick zum Verweilen im Freien einladen. Ihre Fahrzeuge finden in der Garage und auf drei weiteren Stellplätzen bequem Platz – ein Komfort, der in dieser Lage selten ist.

Mit insgesamt 4 Bädern und 6 WCs ist das Haus ideal für Familien oder Gäste, die Privatsphäre und Komfort schätzen. Die moderne Ausstattung und das neuwertige Erscheinungsbild garantieren ein sofortiges Wohlfühlambiente.

Die Lage könnte kaum besser sein: In unmittelbarer Nähe finden Sie Schulen, Kindergärten und Supermärkte, die Ihren Alltag erleichtern. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet – Bus, U-Bahn, Bahnhof und Autobahnanschluss sind schnell erreichbar und verbinden Sie optimal mit dem Rest von Wien und darüber hinaus.

Dieses Einfamilienhaus ist eine seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Qualität, Komfort und eine erstklassige Lage legen. Der Kaufpreis reflektiert die Exklusivität und den hohen Standard dieser Immobilie.

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause in 1210 Wien wartet auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap