Modernes Wohnen am Lainzer Tiergarten – Geräumige Neubau-Villa mit Pool und Lift!



Objektnummer: 3551-2

Eine Immobilie von Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Heimschollegasse
Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2013
Wohnfläche:	365,38 m²
Nutzfläche:	530,74 m²
Zimmer:	6
Bäder:	4
WC:	5
Terrassen:	5
Kaufpreis:	3.928.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Johannes M. Pokorny

Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand e.U.
Argentinierstrasse 43/15
1040 Wien

T +43 (0)1 505 94 55
H +43 (0) 664/184 30 42
F +43 (0)1 504 50 10














JMP
Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand


JMP


JMP








JMP
Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand


JMP


JMP




















JMP
Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand


JMP


JMP








JMP
Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand

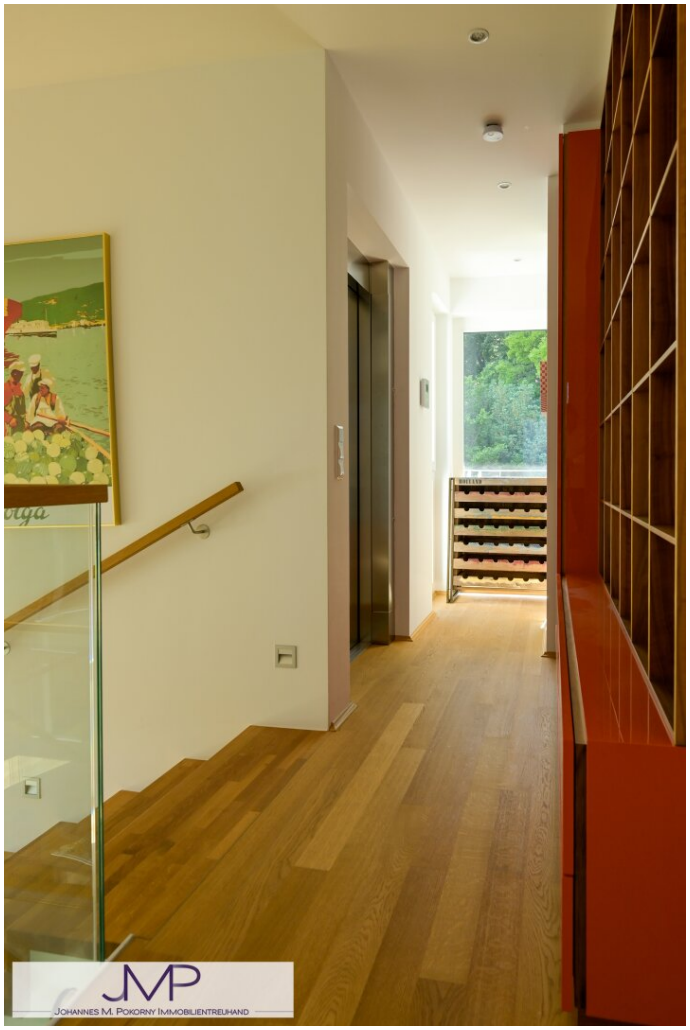

JMP


JMP






Volga








JMP
Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand


JMP

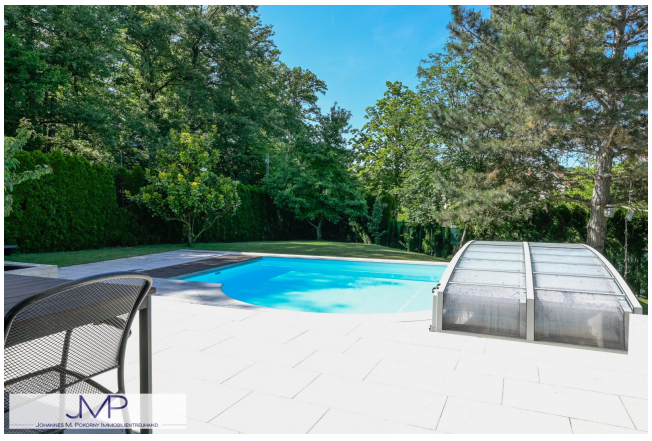

JMP

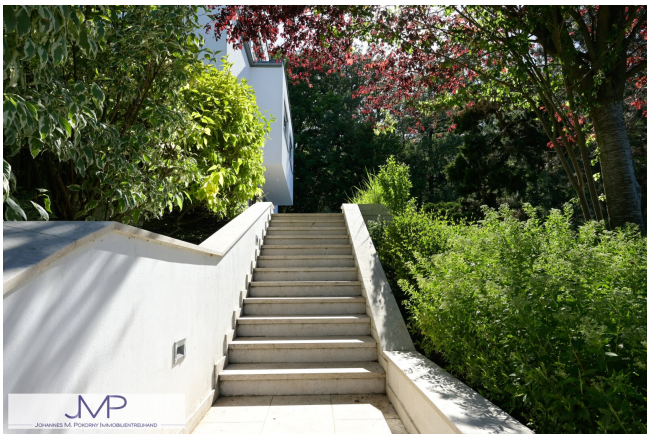


















Objektbeschreibung

Lage:

Die geräumige Architekten-Villa liegt in einer absoluten Ruhelage, unmittelbar angrenzend an den Wald des Lainzer Tiergartens. Der Blick reicht dabei über die Villen und Einfamilienhäuser der Umgebung, bis hin zur historischen Hermesvilla. Das nur wenige Gehminuten entfernte Lainzer Tor, öffnet dabei den Zugang zum ehemaligen kaiserlichen Jagdrevier und heutigen Naturschutzgebiet im Wienerwald.

Ob entspannte Spaziergänge oder morgendliche Laufrunden: Die Natur beginnt hier praktisch vor der Haustür und ist das Café in der Hermesvilla zudem ein beliebter Treffpunkt für eine Pause im Grünen.

Die Busstation der Linie 56A ist nur 350m entfernt sie verbindet die Lage in 20 Min. bequem mit dem Zentrum von Althietzing und der U4 Kennedybrücke. Dort erwarten Sie beliebte Cafés, Restaurants, Boutiquen.

An Nachversorgung gibt es in nur ca. 750m Entfernung einen Billa Plus und in 1,2 km Entfernung eine große Sparfiliale. Und erreicht man in 3-5 Fahrminuten mit dem Auto auch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten am Maurer Hauptplatz.

Ebenfalls sind mehrere Schulen innerhalb von 3-6 Fahrminuten mit dem Auto oder dem Bus erreichbar. Ein privater Kindergarten befindet sich zudem in Gehnähe!

Auch der beliebte Heurigen Wiltschko ist nur 450m entfernt!

Objekt:

Die großzügige Architektenvilla wurde 2013 als Niedrigenergiehaus errichtet und bietet auf drei Wohnebenen insgesamt sechs großzügige Zimmer mit einer Wohnnutzfläche von rund 365 m². Ein für bis zu acht Personen ausgelegter Lift verbindet dabei komfortabel alle Ebenen – vom Kellergeschoss und der Garage bis ins Dachgeschoss. Dies Gesamtnutzfläche beträgt ca. 530m².

Mit ihrer modernen Architektur, ihren offenen Grundrissen und der hochwertigen Ausstattung, bietet sie ein komfortables Wohnerlebnis für Familien und Gäste gleichermaßen!

Das weitläufige Erdgeschoss bildet dabei den zentralen Lebensbereich des Hauses. Hier stehen ein etwa 70 m² großer Wohn- und Essbereich, sowie eine offene Küche mit Bar und weiteren 17 m² zur Verfügung. Ein repräsentatives Entree mit begehbarer Garderobe sorgt

zudem für einen stilvollen Empfang von Bewohnern und Gästen.

Der Wohnbereich öffnet sich sodann über große Schiebetüren auf zwei Terrassen ins Freie. Die gartenseitige Hauptterrasse mit rund 55 m² erstreckt sich über die gesamte Gebäudebreite. Über drei kleine Stufen gelangt man weiter, zum etwa 7 × 3 m großen und beheizten Pool, der von einer eigenen Sonnenterrasse umgeben ist.

Im Obergeschoss befinden sich drei großzügige Schlafzimmer mit jeweils etwa 20 m², sowie ein Gästezimmer. Das Master-Bedroom verfügt über einen eigenen, rund 9 m² großen Ankleideraum, sowie ein angrenzendes, etwa 10 m² großes Badezimmer mit Fenster, Badewanne, Dusche und einem separatem WC. Ein weiteres Badezimmer mit zwei Duschen ergänzt das Raumangebot auf dieser Ebene.

Das Dachgeschoss umfasst rund 65 m² Wohnfläche, Es hat keinerlei Dachschrägen und bietet einen besonders schönen Ausblick ins umliegende Grün bis über Hermesvilla hinaus. Neben einer praktischen Sommerküche steht hier ein etwa 40 m² großer Hauptraum zur Verfügung. Dieser öffnet sich auf eine rund 28 m² große südseitige Hauptterrasse, sowie auf zwei weitere kleinere Terrassen. Dank eines zusätzlichen Badezimmers mit Badewanne, Dusche und separatem WC, kann diese Ebene bei Bedarf auch als großzügiger Masterbereich genutzt werden.

Das hochwertig ausgestattete Kellergeschoss bietet neben drei Abstellräumen viel Stauraum sowie einen komfortablen Wellnessbereich mit Sauna und Dusche. Die rund 121 m² große Garage bietet zudem komfortabel Platz für bis zu drei PKW.

Ausstattung:

- Niedrigenergie-Massivbau (HWB nur 23kWh/m²/Jahr)
- Vollautomatische Pellet-Heizung mit Solaranlage
- Beheizter Outdoorpool mit Beleuchtung, Jetanlage und Abdeckung
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Erdwärmetauscher in jedem Zimmer
- Lift (8 Personen oder 630kg) in jedes Geschoß

- Holz-Aluminium-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung und großen Schiebetüren
- Elektrischer Sonnenschutz mit integriertem Insektenschutz
- Eleganter Naturstein (französischer Marmor) in Keller, Vorraum und Bädern
- Hochwertige Edelholzparketten in Wohn- und Schlafräumen
- Villeroy & Boch -Keramik und Armaturen
- Zentrale Staubsaugeranlage
- Videogegensprechanlage in jedem Geschoß
- EDV-Verkabelung (CAT6) in jedem Zimmer
- LED-Beleuchtung im gesamten Haus und in den Außenbereichen

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.250m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m

Universität <2.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <750m
Bäckerei <1.750m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Geldautomat <1.250m
Bank <1.250m
Post <1.750m
Polizei <2.750m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap