Hochwertig ausgestattete Luxusvilla mit Naturpool am Wolfersberg!

Objektnummer: 4510

Eine Immobilie von REAS Realitäten Asmus GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	179,00 m²
Nutzfläche:	233,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	3
Garten:	440,00 m²
Keller:	54,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	1.749.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

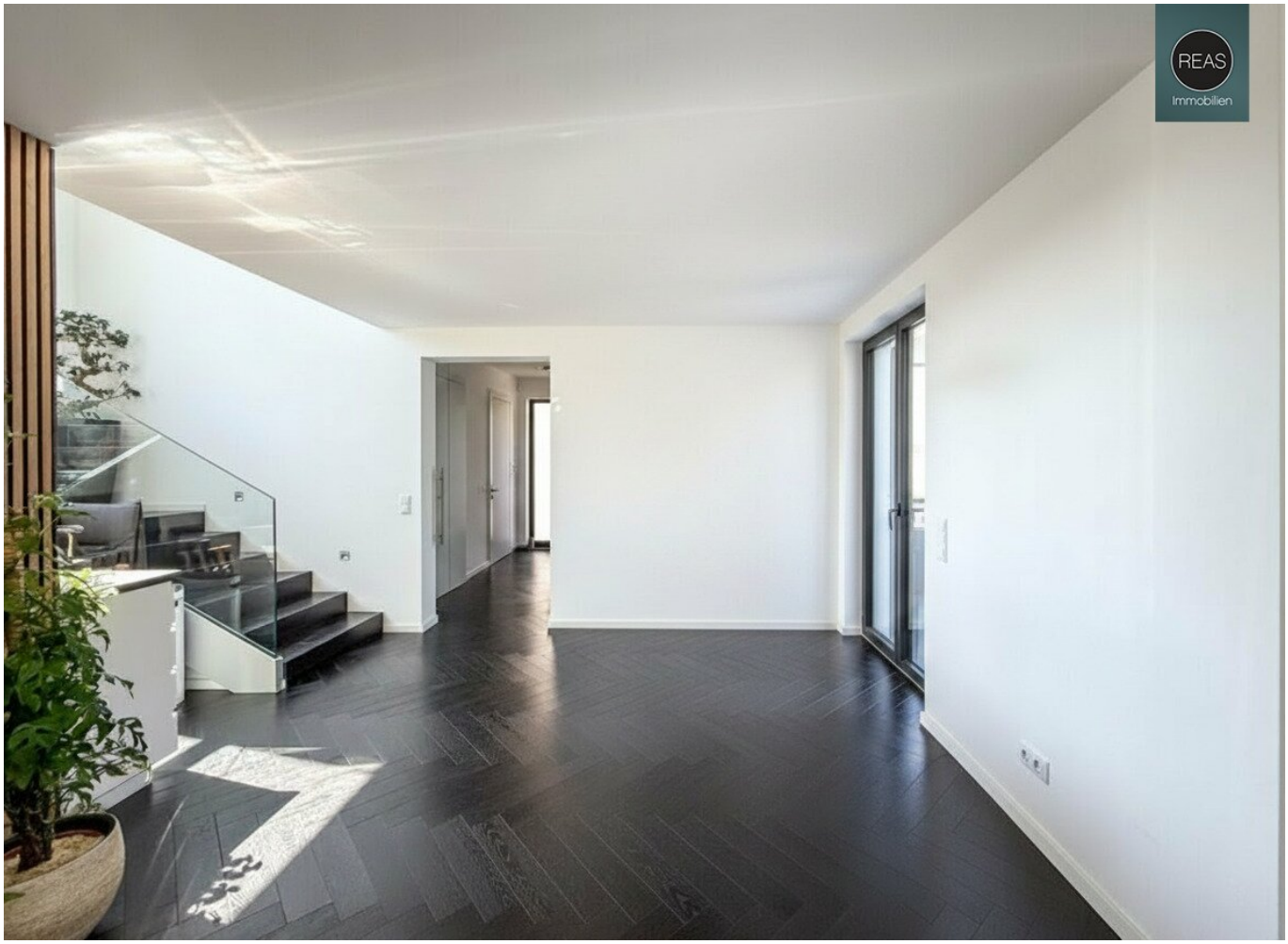
Ihr Ansprechpartner

REAS Immobilien

REAS Realitäten Asmus GmbH
Maxingstraße 12

REAS
Immobilien

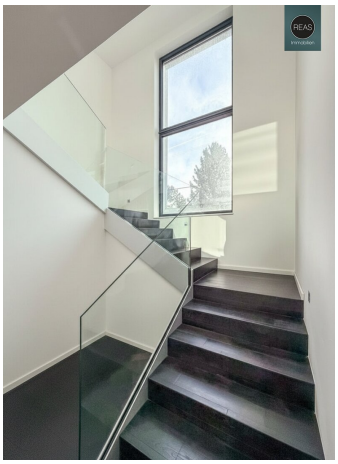
REAS
Immobilien


REAS
Immobilien

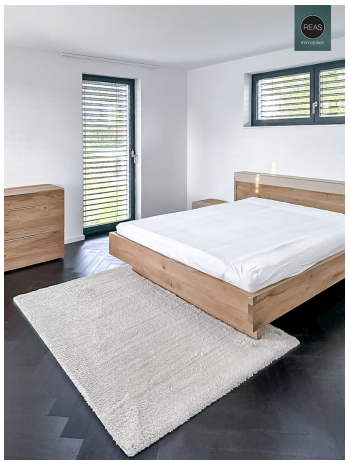
REAS
Immobilien

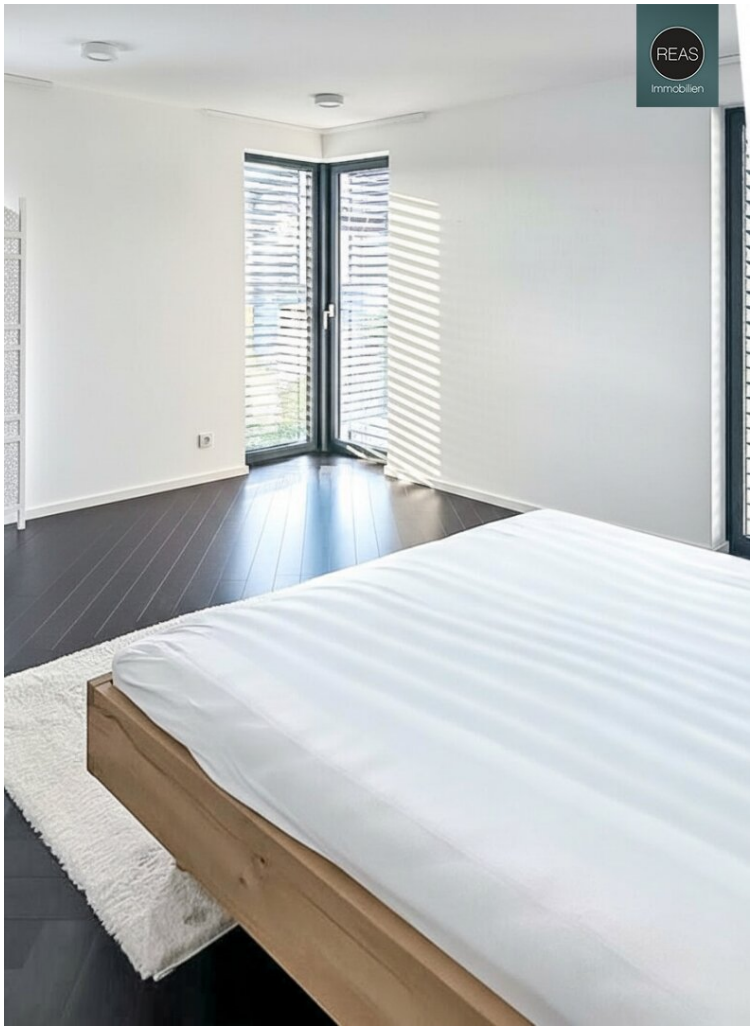
REAS
Immobilien

REAS
Immobilien



REAS
Immobilien

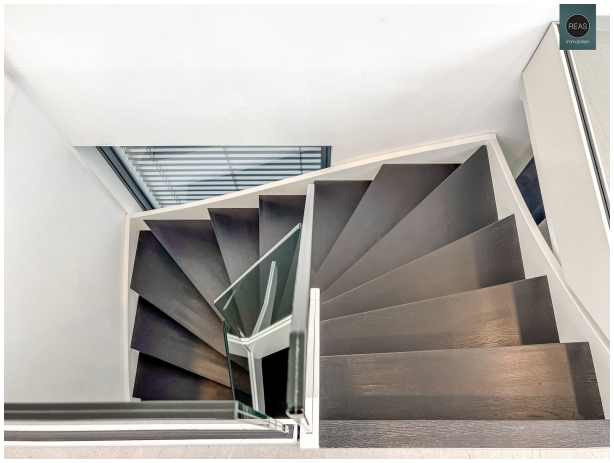



REAS
immobilien

REAS
Immobilien

REAS
Immobilien

REAS
immobilien

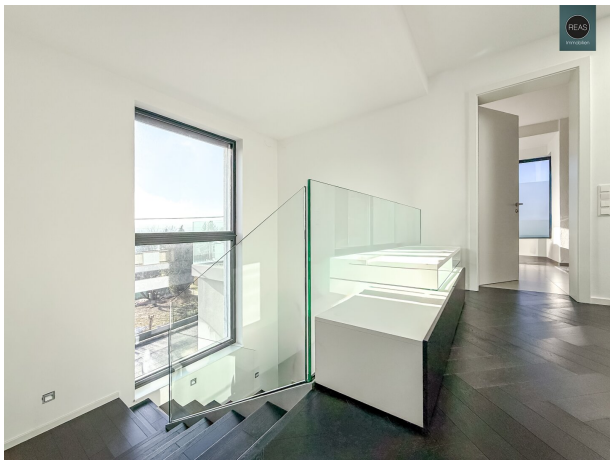


REAS
immobilien

REAS
immobilien

REAS
immobilien

REAS
Immobilien



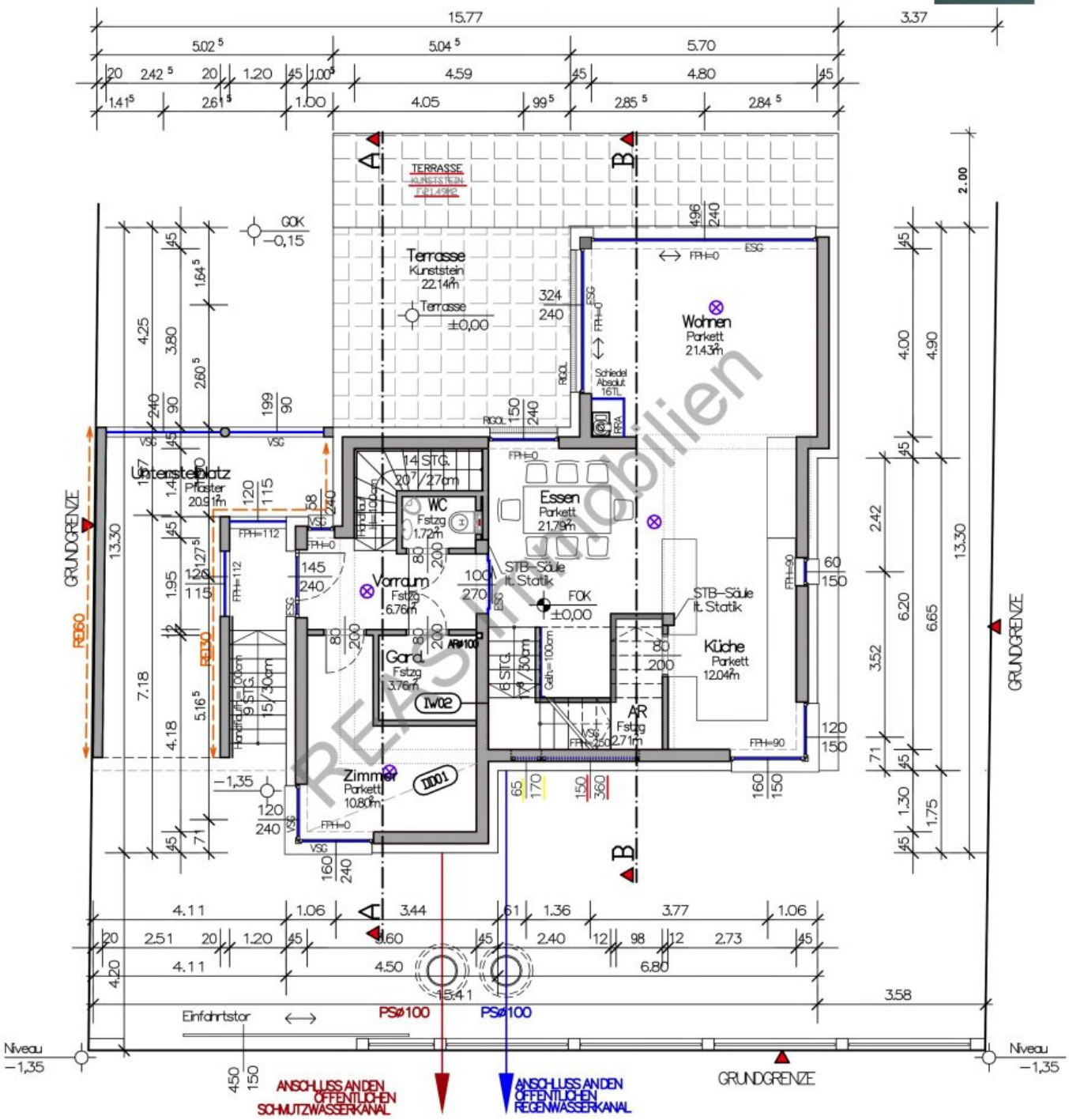
REAS
immobilien

REAS
Immobilien

Erdgeschoss

Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung
und ist nicht verbindlich!

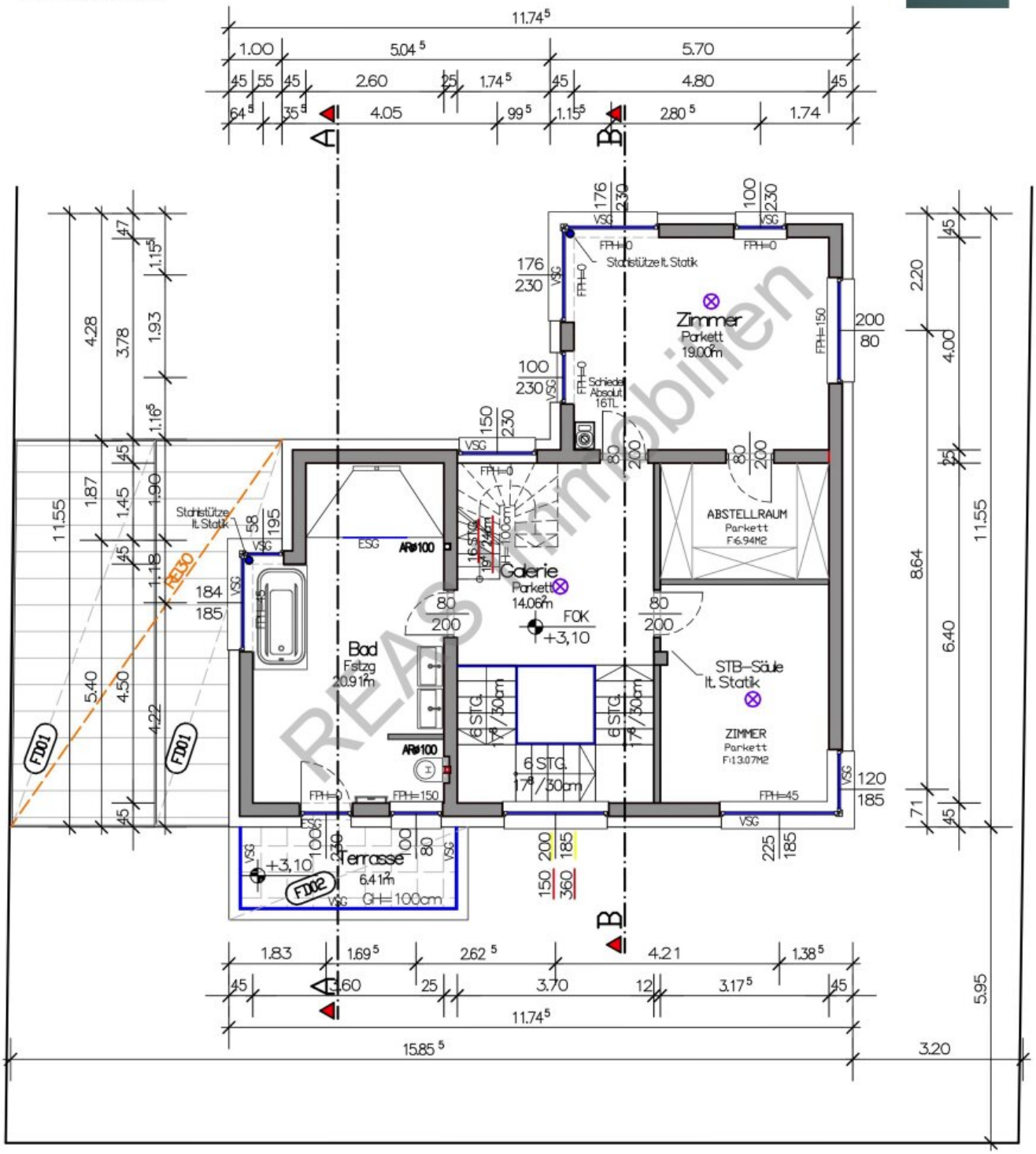


REAS Immobilien

1. Obergeschoss

Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung
und ist nicht verbindlich!

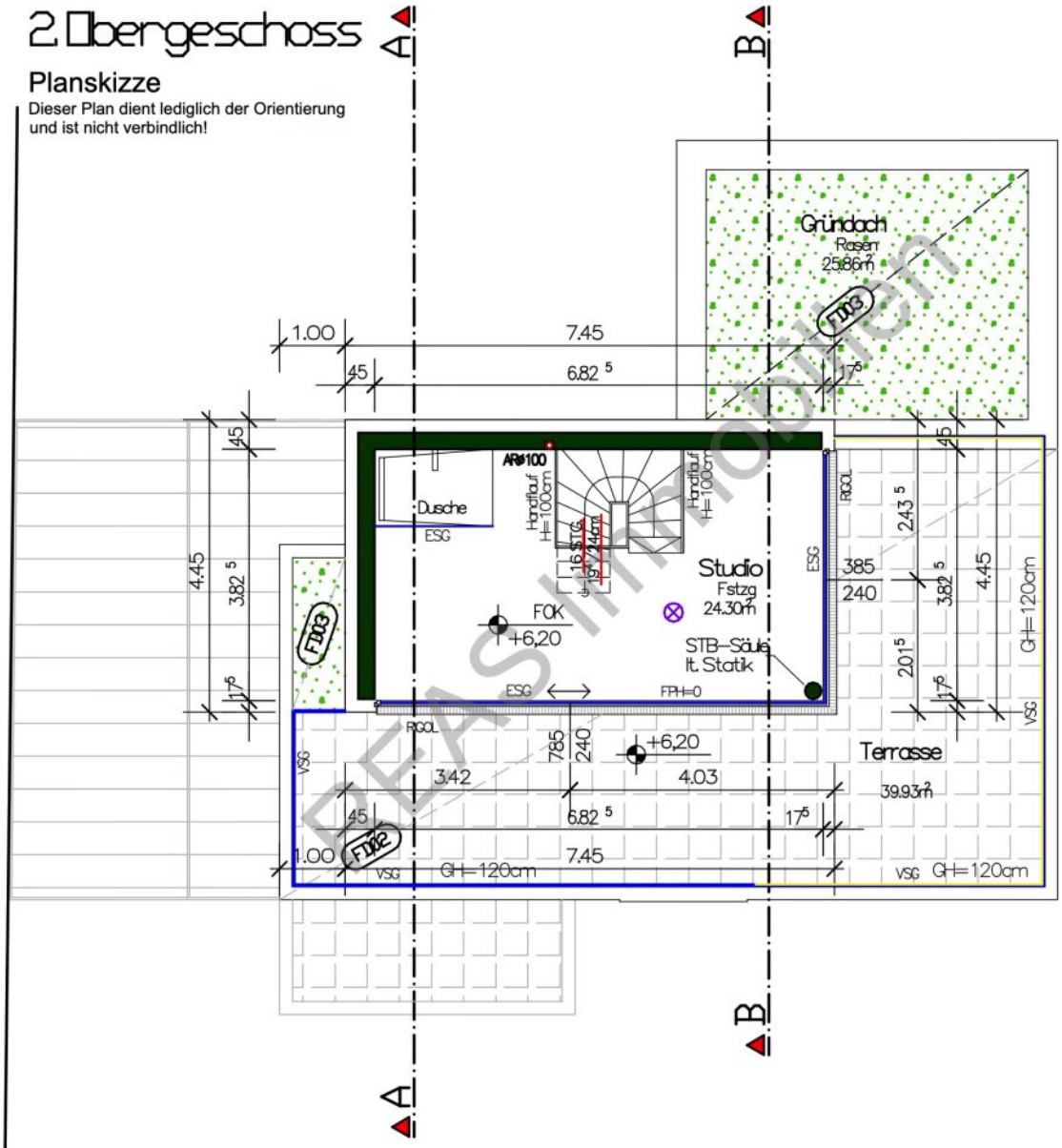


REAS Immobilien

2. Obergeschoss

Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung
und ist nicht verbindlich!

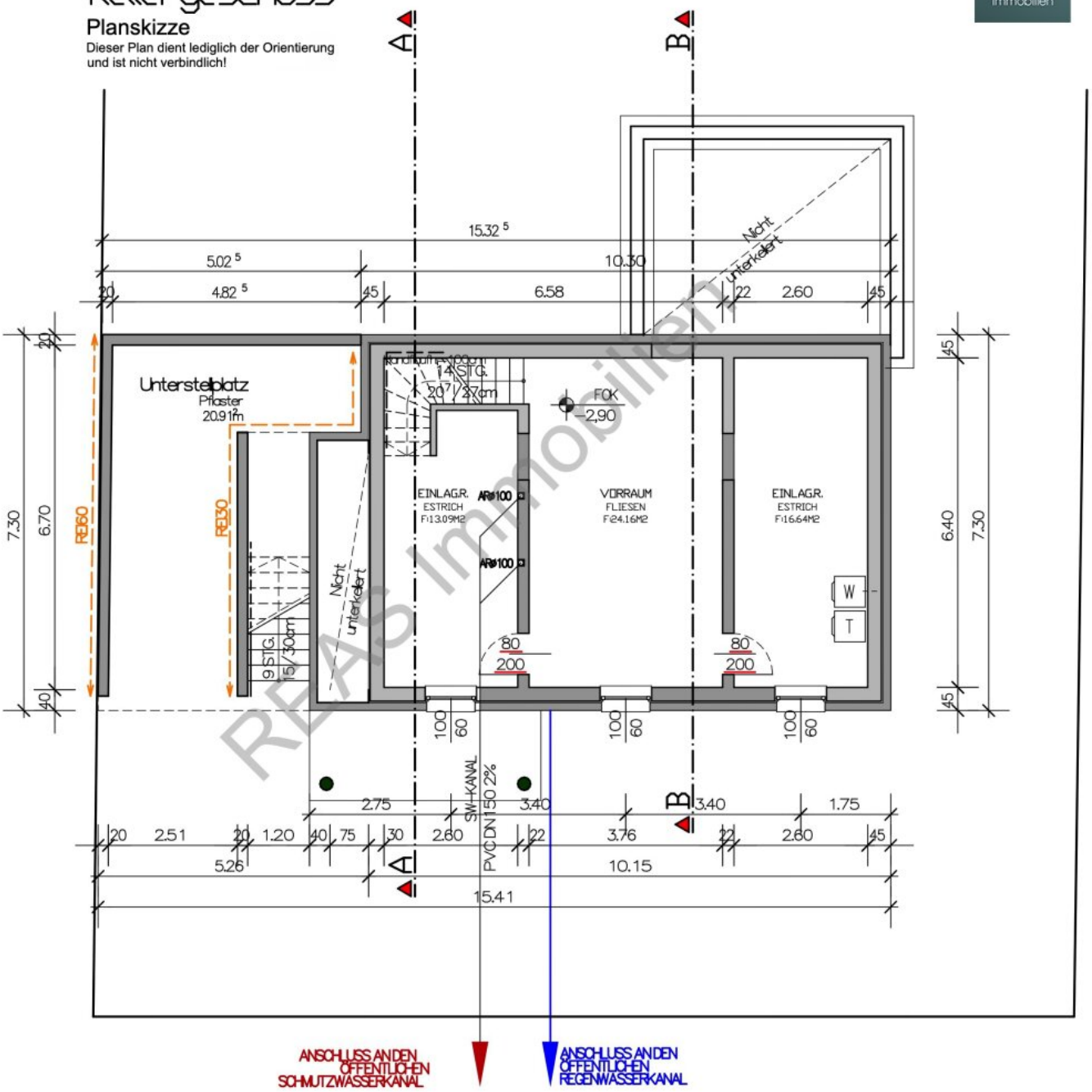


REAS Immobilien

Kellergeschoss

Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung
und ist nicht verbindlich!



REAS Immobilien

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine luxuriös ausgestattete Einfamilien-Villa (BJ. 2018) in Grünruhelage am Wolfersberg!

Naturnahes Wohnen in Wien Penzing – Exklusives Leben am Wolfersberg!

Dieses 2018 neu errichtete Wohnhaus bietet luxuriöses Wohnen in begehrter Lage von Wien. Die Villa vereint höchsten Komfort, elegante Architektur und ein einzigartiges Wohnambiente. Erleben Sie exklusives Wohnen inmitten einer grünen Oase mit direkter Nähe zum wunderschönen Erholungsgebiet des Wolfersberges.

Raumaufteilung:

Außenanlagen

- 1 Vorplatz
- 1 Unterstellplatz samt Abstellfläche
- 1 Gartenanlage samt Terrasse, 1 Sauna sowie 1 Naturpool

EG

- 1 Vorraum samt Stiegenabgang zum Keller sowie Glas-Schiebetüre zum Wohnraum
- 1 Garderobe
- 1 WC mit WC, Pissoir und Waschbecken
- 1 Zimmer
- 1 Essbereich samt Stiegenaufgang zur oberen Etage

- 1 Küche inkl. hochwertiger Einbauküche mit allen Geräten

- 1 Abstellraum/Speis unter der Stiege

- 1 Wohnbereich samt Kamin sowie großen Schiebeverglasungen zur Terrasse und zum Garten

OG 1

- 1 Galerie mit Stiegenaufgang zum Dachgeschoss

- 1 Bad/WC mit großer Dusche (Regendusche) samt Glaswand, Doppelwaschtisch samt Unterschrank und Spiegelschrank inkl. Beleuchtung, freistehender Badewanne, WC sowie einem Handtuchheizkörper und direktem Ausgang zu einer Terrasse

- 1 Terrasse

- 1 Zimmer mit direktem Zugang zu einem begehbaren Kleiderschrank

- 1 Abstellraum als begehbarer Kleiderschrank/Schrankraum

- 1 Zimmer

OG 2 / DG

- 1 Zimmer/Raum/Studio mit großen Verglasungen und Schiebetüren zur Terrasse sowie einer Dusche

- 1 Terrasse mit Fernblick

KG

- 1 Vorraum/Kellerraum
- 1 Kellerraum/Technikraum
- 1 Kellerraum/Waschküche inkl. Waschmaschinenanschluss

Zur hochwertigen Ausstattung des Hauses gehören: Natur - Schwimmbiotop-Pool, Alarmanlage, Fingerprint-Türöffner, Video-Gegensprechanlage, elektrische Aussenbeschattungen (Raffstores), Fußbodenheizung (Luftwärmepumpe), Kamin (Holz) im Wohnzimmer, Klimatisierung vorbereitet, edle Echtholz-Parkettböden, hochwertige Einbauküche inkl. aller Geräte (u.a. Miele), Alu-Thermofenster, Outdoor-Sauna, Geräteschuppen im Garten, uvm.

Lage

Das Objekt befindet sich im 14. Wiener Gemeindebezirk Penzing, einem grünen und ruhigen Stadtteil im Westen Wiens. Die Umgebung zeichnet sich durch eine Mischung aus Wohngebieten, Naherholungsflächen und kulturellen Einrichtungen aus. Das Schutzhaus Laudonwiese bietet zudem einen beliebten Treffpunkt für Erholung und Gastronomie. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist durch die nahegelegene Bahnstation "Wien Wolf in der Au" sowie der U-Bahn-Station Hütteldorf (U4) sowie mehrere Buslinien gegeben, die eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum sowie in Richtung Westen ermöglichen. Die A1 Westautobahn ist in ca. 5 Min. zu erreichen. Die Umgebung ist von Grünflächen unter der unmittelbaren Nähe zum Wienerwald geprägt, die vielfältige Freizeitmöglichkeiten bieten. Die Nähe zu Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten macht die Lage sowohl für Familien als auch für Pendler äußert spannend. Ein moderner BILLA Supermarkt ist nur ca. 300m entfernt. Der Auhof-Center mit seinen unzähligen Shops und Entertainment Bereichen nur ca. 1.250m.

Diese exklusive Lage macht das Objekt zu einem idealen Standort für gehobenes Wohnen in Wien, das urbanen Luxus mit der Nähe zur Natur vereint.

Gerne stehen wir für Rückfragen oder Besichtigungen zur Verfügung.

Wir ersuchen Sie, bereits in Ihrer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten (Adresse, Mail, Telefon) anzugeben, damit wir Ihre Anfrage rascher bearbeiten können. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber sind wir verpflichtet, vor Bekanntgabe der Adresse diese Daten aufzunehmen und ersuchen um Ihr Verständnis.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, **sofern im Angebot nicht anders vermerkt**, bei erfolgreichem Vertragsabschluss eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Provisionssätzen entspricht. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Einzelne Bilder oder Visualisierungen in den Vermarktungsunterlagen, Exposés oder Inseraten wurden unter Umständen digital, teilweise auch mithilfe von künstlicher Intelligenz (KI), bearbeitet und dienen ausschließlich der Veranschaulichung. Sie können vom tatsächlichen Zustand, der Ausstattung oder Ausführung der Immobilien abweichen. Verbindlich sind ausschließlich die Angaben im Kauf-/Mietangebot sowie bei Besichtigung vor Ort.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap