UNIQUE RESIDENCE - Exklusive Villa mit Pool und traumhaften Fernblick



Objektnummer: 738

Eine Immobilie von BARLEY'S Real Estate & Relocation

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	435,00 m²
Nutzfläche:	435,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	6
WC:	6
Terrassen:	3
Garten:	410,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 31,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	3.400.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Baris Basaran

BARLEY'S Real Estate & Relocation
Trattnerhof 2 / 308-312
1010 Wien


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet












KI-bearbeitet





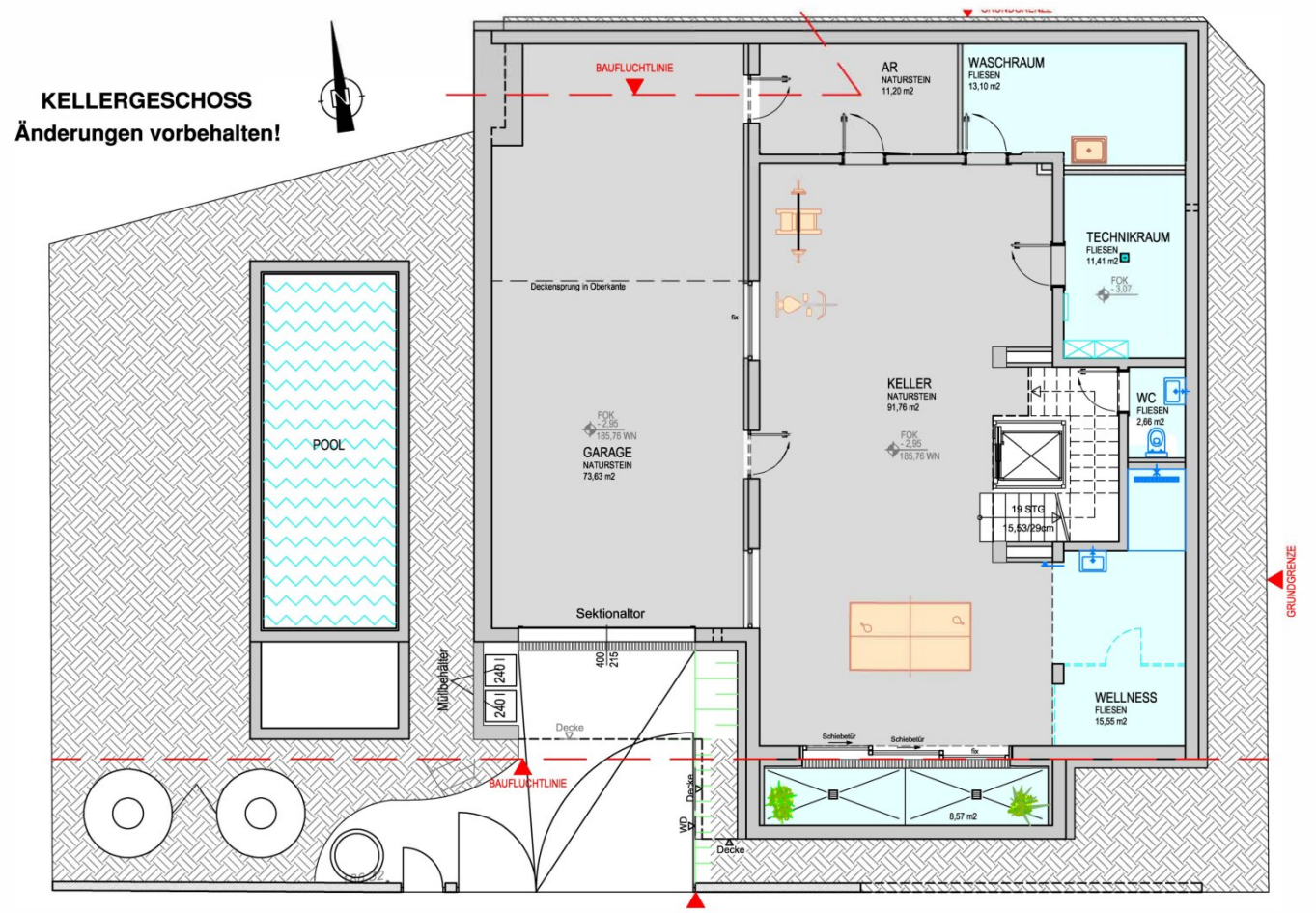

KI-bearbeitet



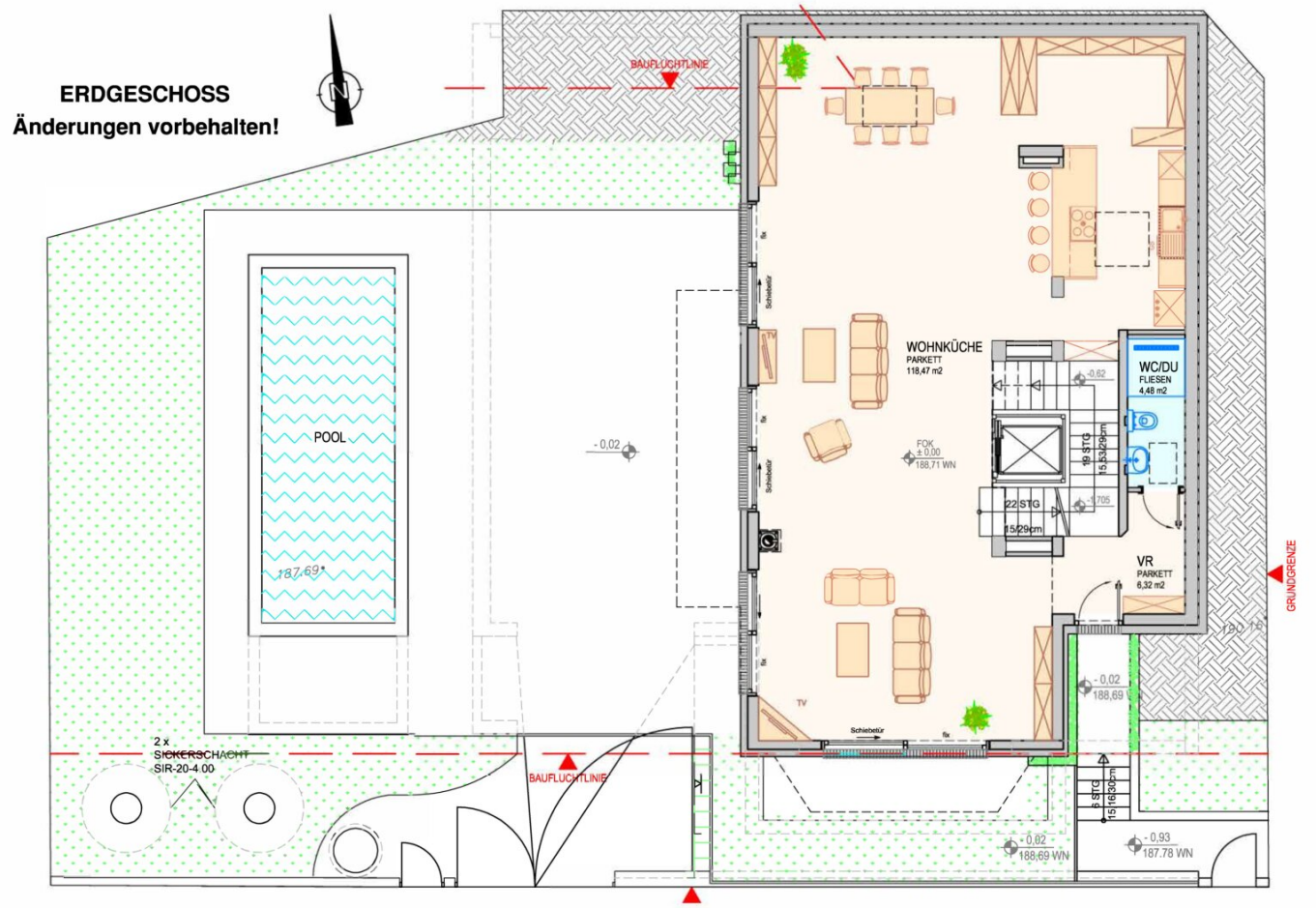



KI-bearbeitet


KI-bearbeitet

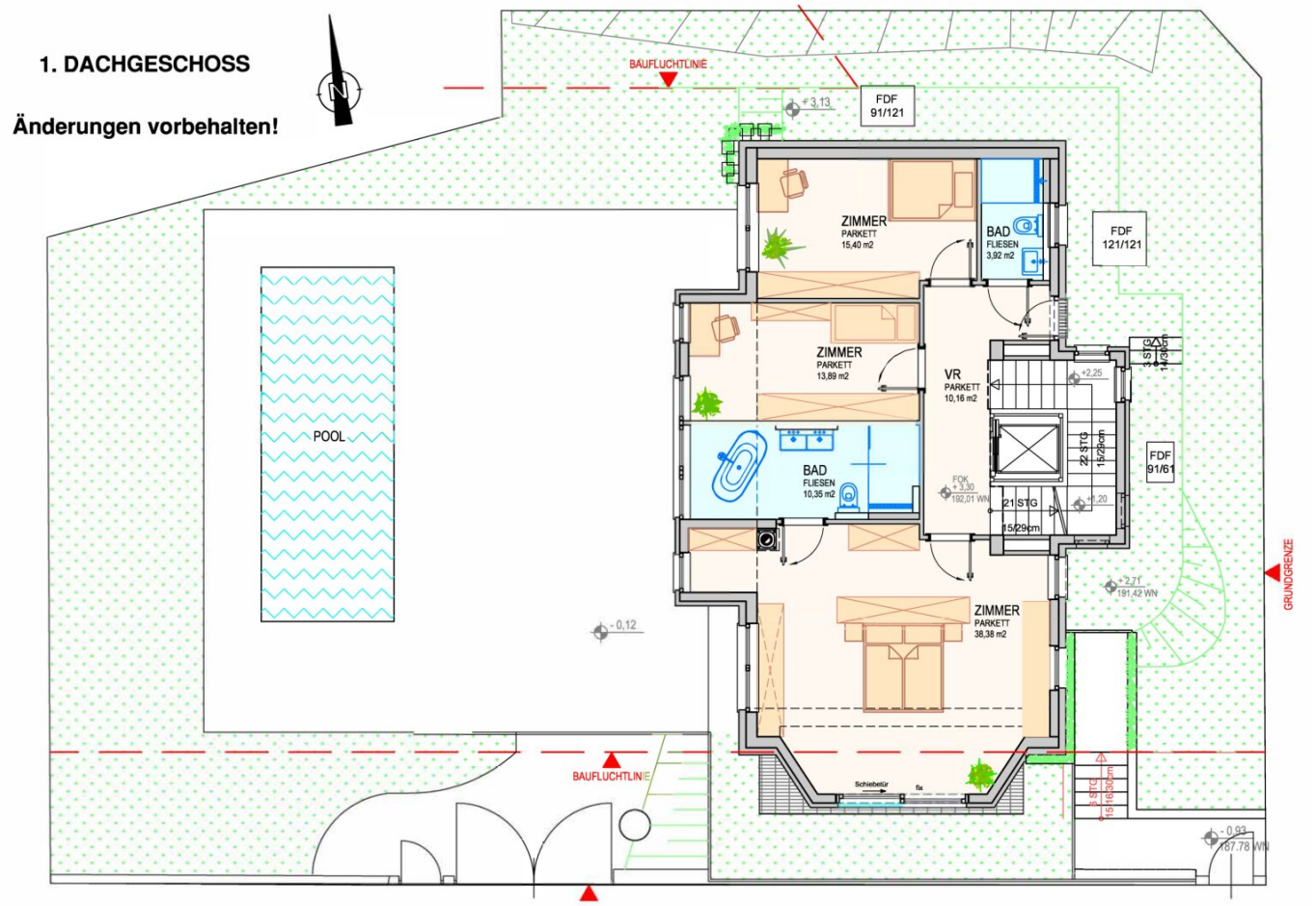

KELLERGESCHOSS
Änderungen vorbehalten!
BAUFLUCHTLINIE
AR
NATURSTEIN
11,20 m2
WASCHRAUM
FLIESEN
13,10 m2
TECHNIKRAUM
FLIESEN
11,41 m2
FOK
-3,07
Deckensprung in Oberkante
fix
KELLER
NATURSTEIN
91,76 m2
FOK
-2,95
185,76 WN
WC
FLIESEN
2,66 m2
FOK
-2,95
185,76 WN
GARAGE
NATURSTEIN
73,63 m2
19 STG
15,53/29cm
POOL
Sektionaltor
400
215
240 l
240 l
Mülltonnenbehälter
Decke
BAUFLUCHTLINIE
Schiebetür
Schiebetür
fix
WELLNESS
FLIESEN
15,55 m2
8,57 m2
Decke
WD
Decke
GRUNDGRENZE

ERDGESCHOSS
Änderungen vorbehalten!



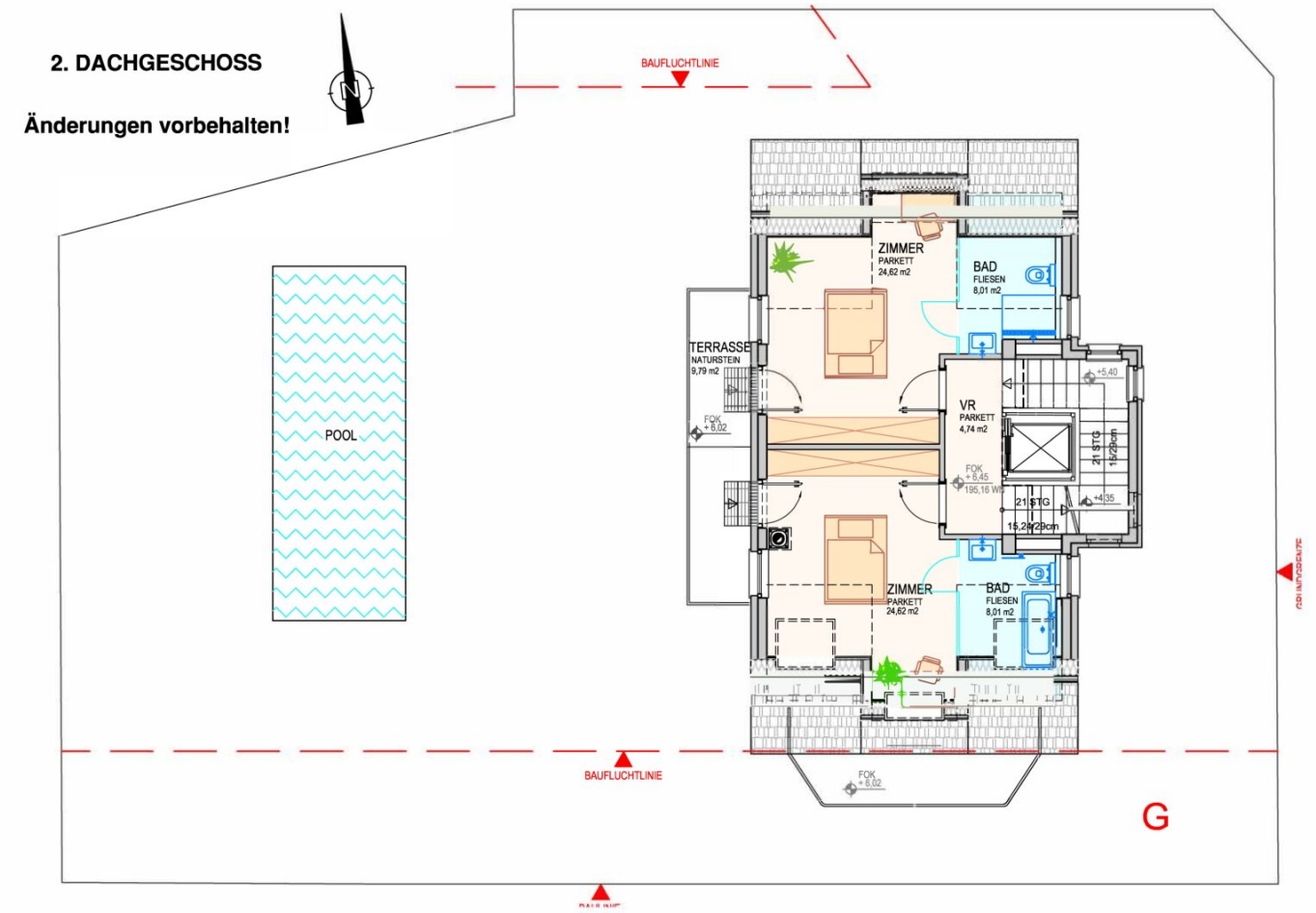
1. DACHGESCHOSS

Änderungen vorbehalten!

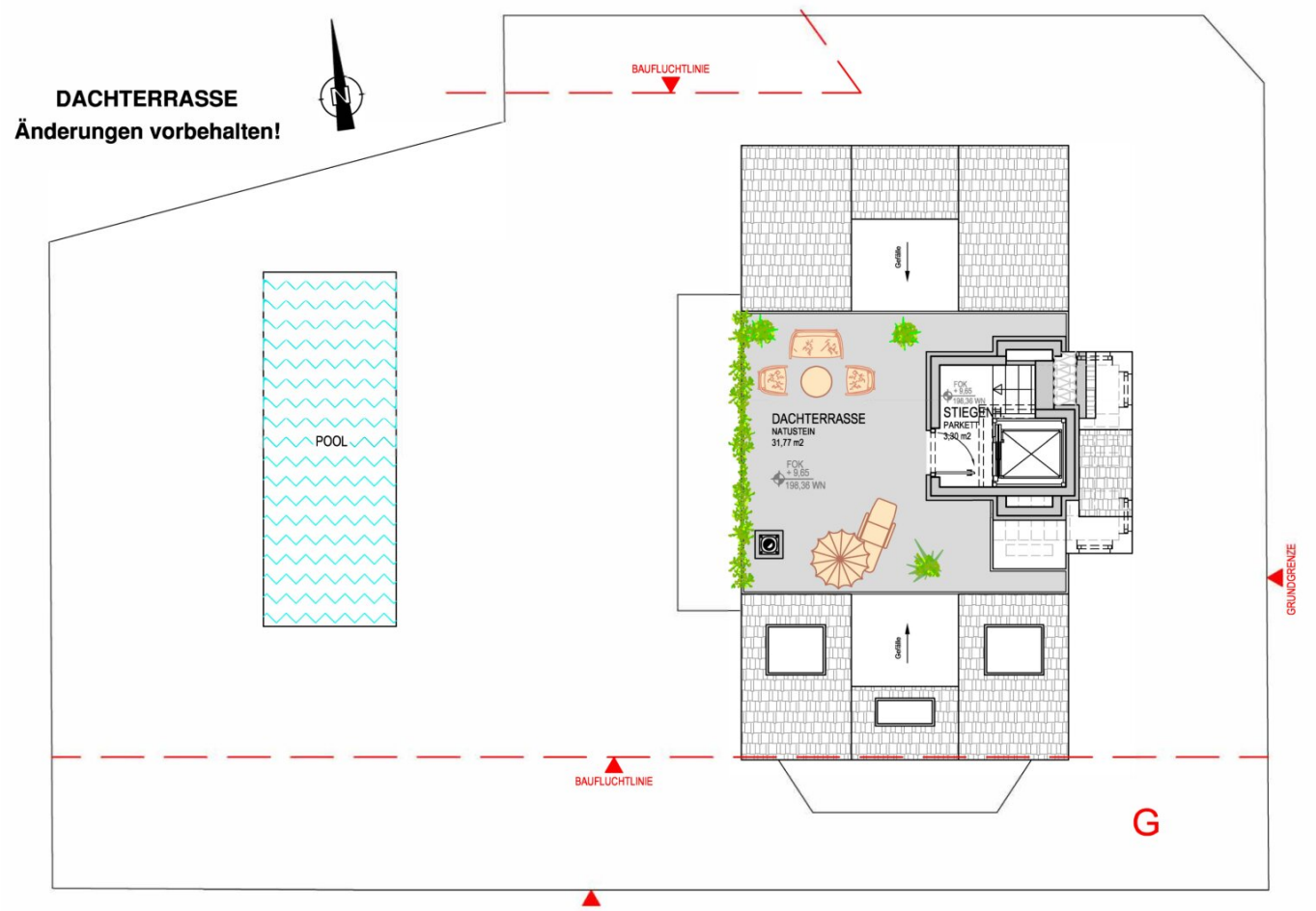


2. DACHGESCHOSS

Änderungen vorbehalten!



DACHTERRASSE
Änderungen vorbehalten!



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine Luxusvilla mit einem Pool und traumhaften Fernblick in der Nähe von Neustift am Walde und der American International School. Die viergeschossige Villa wird schlüsselfertig übergeben. Alle Ebenen sind mit einem Aufzug verbunden. Die Raumaufteilung und Ausstattung könnte noch mit Absprache individuell verändert werden.

Raumaufteilung

Kellergeschoss: Garage, Keller (Fitness/ Aufenthaltsraum), Wellnessraum, WC, Technikraum, Waschraum und Lichtschacht (Aussenbereich 8,57 m²)

Erdgeschoss: Vorraum, Wohnküche mit Zugang zum Garten und Pool

1. Dachgeschoss: Vorraum, Master Bedroom mit en-suite Bad (Dusche/ Wanne/ WC), 2 Schlafzimmer, Bad (Dusche/ WC)

2. Dachgeschoss: Schlafzimmer mit en-suite Bad (Dusche/ WC), Terrasse (9,79 m²) und Schlafzimmer mit en-suite Bad (Wanne/ WC)

Dachterrasse (31,77 m²)

Ausstattung

Erdwärmepumpe mit Tiefensonden, Fußbodenheizung, Deckenkühlung, Anschlüsse für Klimaanlage Innen- und Außengeräte im 2. DG, Vollwärmeschutzfassade mit 16 cm Baumit OPEN AIR, Sageder Holz/ Alu- Fenster/ Türen (3-fach Verglasung), elektrische Außenrollladen mit Unterputz-Rollkasten, Velux Dachflächenfenster, Sanitärausstattung Villeroy & Boch, Grohe, Innen liegende Zwischenwände aus 10 und 12 cm Ziegel mit beidseitigem Verputz sorgen für angenehmes Raumklima (keine Gipskartonständerwand), Alarmanlage, Bus-System, Weitzer Parkett und Aufzug.

Lage und Infrastruktur

Die Villa befindet sich in einer ruhigen Lage umgeben von Einfamilienhäusern. In unmittelbarer Nähe befindet sich Neustift am Walde mit Schulen, Ärzte, Geschäfte des täglichen Bedarfs, zahlreiche Heurigen und das Naherholungsgebiet Wienerwald.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Hr. Baris Basaran

tel: +43 699 1522 4635

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
U-Bahn <3.500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap