

LUXUS PUR mit traumhaften Außenbereichen | Pool und Whirlpool | Aufzug im Haus | Luftwärmepumpe | Loxone | Garage mit 2 Wallboxen |



Hausansicht

Objektnummer: 15035

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Nutzfläche:	365,00 m²
Bäder:	2
Terrassen:	3
Garten:	135,00 m²
Keller:	100,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 32,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	2.490.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sebastian Scheuermann

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

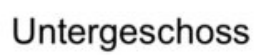
T +43 676 420 78 46
H +43 676 420 78 46

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









Objektbeschreibung

Dieses **exklusive Einfamilienhaus befindet sich in der Fertigstellungsphase** und steht nun zum Verkauf. Es bietet **höchsten Wohnkomfort und puren Luxus über vier Etagen**. Mit einer **Gesamtnutzfläche von ca. 365 m²** vereint diese Immobilie **modernes Design, Energieeffizienz und luxuriöse Ausstattung** auf beeindruckende Weise.

Im **Kellergeschoss** mit einer Nutzfläche von ca. 100 m² befinden sich mehrere funktionale Räume, darunter ein **Technikraum**, ein **Waschraum**, ein **Kellerraum** sowie **zwei großzügige Abstellräume**. Die durchdachte Anordnung der Räume ermöglicht optimale Nutzungsmöglichkeiten, während **bodentiefe Fenster und Türen für ausreichend Tageslicht sorgen** und eine angenehme Atmosphäre schaffen.

Das **Erdgeschoss** besticht durch seine **offene Gestaltung** und eine Wohnnutzfläche von ca. 79 m². Der Eingangsbereich führt in einen **großzügigen Vorraum**, der **nahtlos in die stilvolle Wohnküche übergeht**. **Große, bodentiefe Fenster öffnen den Raum** zur ca. 75 m² großen **Terrasse** und dem **gepflegten ca. 139 m² großen Garten** hin, in dem ein **exklusiver Pool samt Außenküche und Poolhaus** zum Entspannen einlädt.

Direkt an das Erdgeschoss angeschlossen ist die **großzügige Garage mit ca. 38 m²**, die bequem vom Wohnraum aus erreichbar ist. Diese **Garage** ist mit einer **Fußbodenheizung und einer Klimaanlage** ausgestattet, die selbst an kalten bzw. heißen Tagen für eine angenehme Temperatur sorgt. In der Garage befinden sich zudem **zwei Wallboxen**, die eine komfortable und **schnelle Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge** bieten.

Im **Obergeschoss**, mit einer Wohnnutzfläche von ca. 92 m², befinden sich **drei geräumige Zimmer** sowie ein **hochwertig ausgestattetes Badezimmer** mit Dusche und Badewanne. Auch hier sorgen bodentiefe Fenster für lichtdurchflutete Räume, die ein angenehmes Wohnklima bieten.

Das **Dachgeschoss** bildet das **Herzstück** des Hauses mit einer Wohnnutzfläche von ca. 56 m². Hier erwartet Sie ein **luxuriöser Masterbedroom**, der mit **zwei Terrassen** ausgestattet ist. Eine **Terrasse** ist nach **Osten** ausgerichtet, sodass Sie den **Sonnenaufgang** in vollen Zügen genießen können, während die nach **Westen** ausgerichtete **Terrasse** den perfekten Ort bietet, um den **Sonnenuntergang** zu bewundern. Auf der **Westterrasse befindet sich zudem ein exklusiver Whirlpool**, der Entspannung auf **höchstem Niveau** verspricht. Dieser **einmalige Ausblick und die perfekte Ausrichtung** machen den Masterbedroom zu einem besonders **exklusiven Rückzugsort**. Zudem verfügt der Masterbedroom über eine **begehbare Garderobe** und **direkten Zugang zu einem modernen Badezimmer**, das mit einer Badewanne, einer Dusche und einem WC ausgestattet ist.

Die Immobilie ist nicht nur luxuriös, sondern auch **technisch auf dem neuesten Stand**. Eine

Vollwärmeschutzfassade, eine **Luftwärmepumpe** in Kombination mit einer **Fußbodenheizung** und eine **Photovoltaikanlage** tragen zur **Energieeffizienz** bei. **Alle Fenster sind mit Außenrollläden ausgestattet**, die sowohl den Komfort erhöhen als auch dieses Haus zu einer zukunftsicheren Investition machen.

Das **gesamte Haus** ist zusätzlich mit **modernen Loxone Systemen** ausgestattet, die für eine umfassende Hausautomation sorgen. Diese intelligente Technologie ermöglicht es, verschiedene Funktionen wie Beleuchtung, Heizung, Beschattung und Sicherheit **zentral zu steuern** und individuell anzupassen, wodurch ein höchstes Maß an Komfort und Energieeffizienz gewährleistet wird.

Dieses **einzigartige Haus** vereint **moderne Technologie, hochwertiges Design und großzügige Raumaufteilung in einem luxuriösen Zuhause**, das **höchsten Ansprüchen** gerecht wird.

Die Haus teilt sich wie folgt auf:

Kellergeschoss:

- Gang, ca. 12 m²
- Technikraum, ca. 10 m²
- Abstellraum ca. 14 m²
- Waschraum, ca. 10 m²
- Abstellraum, ca. 7 m²
- Kellerraum, ca. 40 m²
- Abstellraum, ca. 5 m²
- WC, ca. 2 m²

- Lichtschacht 1, ca. 7 m²

- Lichtschacht 2, ca. 7 m²

Erdgeschoss:

- Einfahrt, ca. 73 m²
- Garage, ca. 38 m²
- Vorraum, ca. 22 m²
- Wohnküche, ca. 52 m²
- Terrasse, 75 m²
- Garten, ca. 139 m²
- Nebengebäude, ca. 5 m²
- Pool (Max. Tiefe 2m)

1. Obergeschoss:

- Gang, ca. 21 m²
- Galerie/Bibliothek, ca. 7 m²
- WC, ca. 2 m²

- Badezimmer, ca. 10 m²
- Zimmer 1, ca. 22 m²
- Zimmer 2, ca. 11 m²
- Zimmer 3, ca. 15 m²
- Garderobe, ca. 3 m²
- Podest, ca. 2 m²

Dachgeschoss:

- Zimmer, ca. 19 m²
- Garderobe, ca. 13 m²
- Vorraum, ca. 4 m²
- Badezimmer, ca. 16 m²
- WC, ca. 3 m²
- Terrasse 1, ca. 18 m²
- Terrasse 2, ca. 34 m²

Kostenübersicht:

Verkaufspreis 2.490.000 -- €

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

Gerne steht Ihnen Herr Sebastian Scheuermann für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0676 420 78 46](tel:06764207846) zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin, so wie die Doppelmaklertätigkeit hin!

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap