Stilvolle Villa in Ruhelage – mit Garten, Garage & hochwertigem Loftkeller

Wohnküche Bsp

Objektnummer: 15458

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	175,00 m²
Nutzfläche:	189,45 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	112,00 m²
Keller:	39,00 m²
Kaufpreis:	1.495.000,00 €

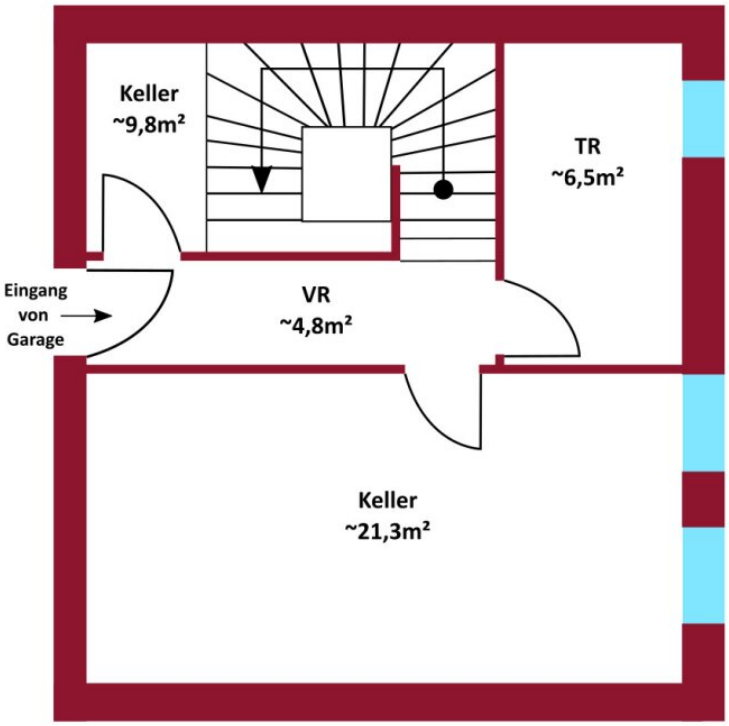
Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

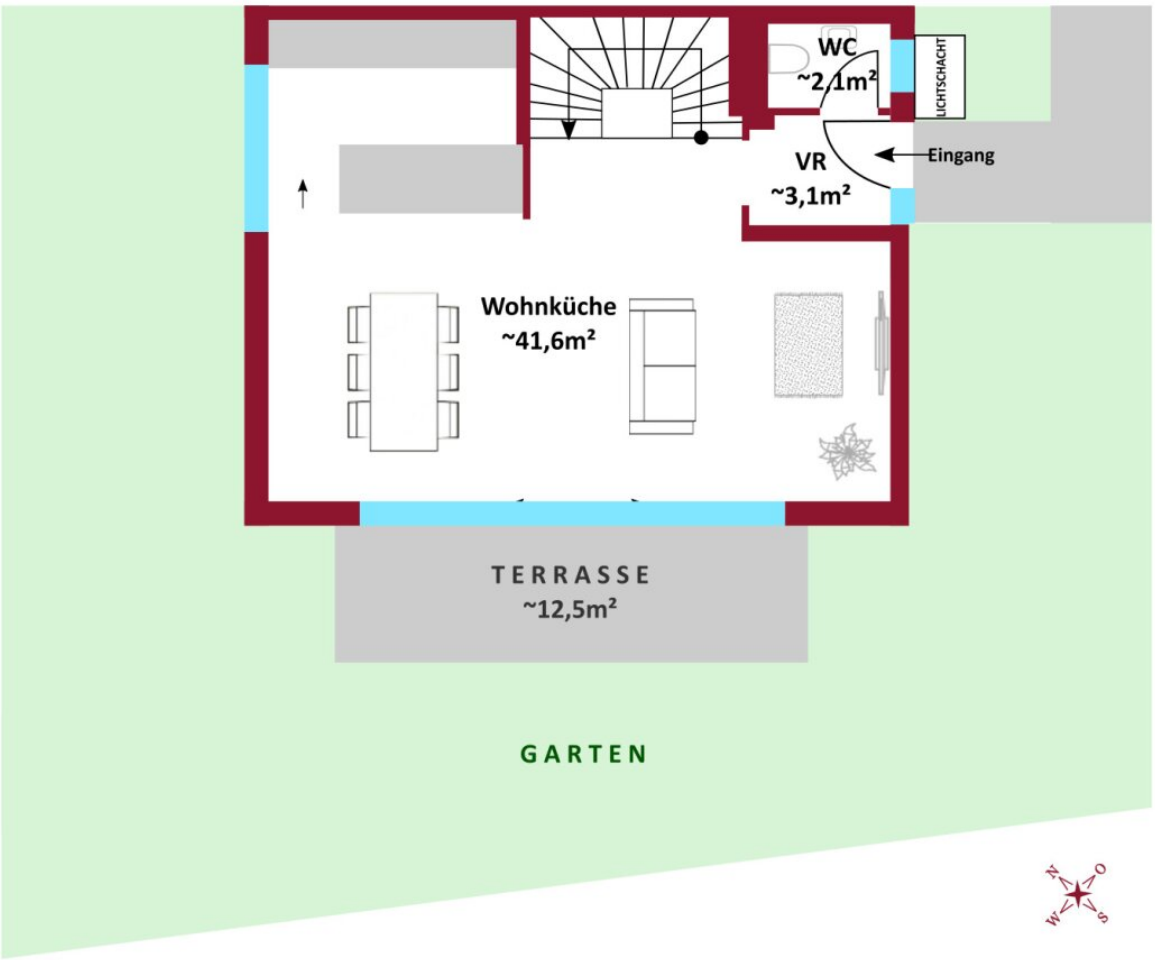
Ihr Ansprechpartner

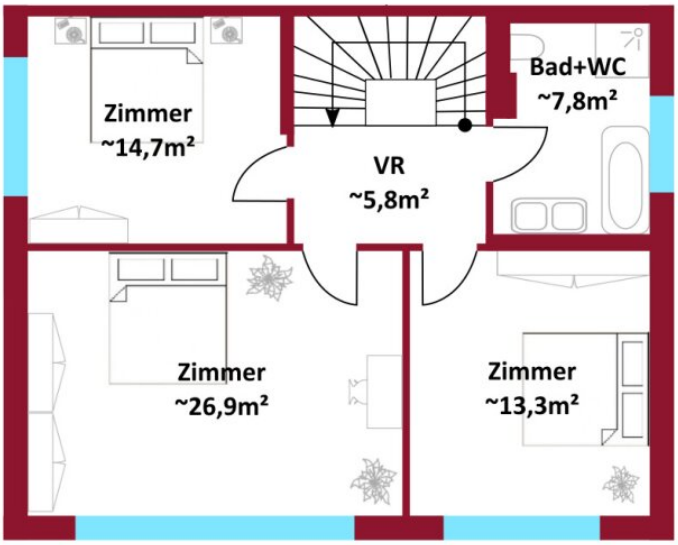
Philipp Kraus

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

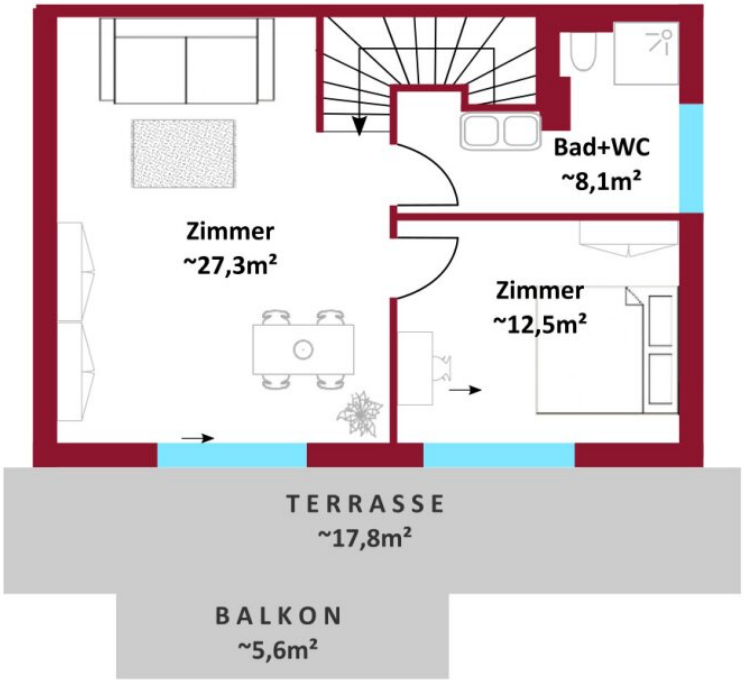

Keller
~9,8m²
TR
~6,5m²
Eingang
von
Garage
VR
~4,8m²
Keller
~21,3m²

N
O
S
W


WC
~2,1m²
LICHTSCHACHT
VR
~3,1m²
Eingang
Wohnküche
~41,6m²
TERRASSE
~12,5m²
GARTEN


Zimmer
~14,7m²
VR
~5,8m²
Bad+WC
~7,8m²
Zimmer
~26,9m²
Zimmer
~13,3m²

N
O
S
W


Bad+WC
~8,1m²
Zimmer
~27,3m²
Zimmer
~12,5m²
TERRASSE
~17,8m²
BALKON
~5,6m²

N
O
S
W

Objektbeschreibung

Moderne Familienvilla mit großzügigen Außenflächen & hochwertiger Ausstattung in Top-Lage

Diese neuwertige, architektonisch ansprechende Familienvilla überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, modernster Technik und einem stilvollen Ambiente auf mehreren Ebenen. Mit einer großzügigen **Wohnfläche von rund 175 m²,** einem **vollunterkellerten Bereich** von ca. **39 m²** sowie einer begehbaren **Gartenterrasse (ca. 19 m²)** bietet diese Immobilie alles, was anspruchsvolles Familienleben ausmacht.

Der private **Garten mit ca. 112 m²**, ein großzügiger **Balkon mit rund 23 m²** und zusätzliche Außenflächen im Dachgeschoss laden zum Verweilen, Entspannen und Genießen ein – sowohl an sonnigen Tagen als auch in lauen Sommernächten. Ein eigener **Garagenplatz** rundet das Angebot komfortabel ab.

Ausstattung & Highlights:

- **Effiziente Luft-Wärmepumpe von Ochsner mit integrierter Kühlfunktion** – für angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit
- **Fußbodenheizung im gesamten Haus** – modernes Wohnen mit Wohlfühlfaktor
- **Hochwertige 3-fach verglaste JOSKO-Fenster** mit Alu-Kunststoff-Rahmen
- **Raffstores bei allen Fenstern und Terrassentüren** – Sonnenschutz & Privatsphäre inklusive
- **Begrüntes Flachdach** für ein angenehmes Mikroklima und optische Harmonie mit der Natur

Raumaufteilung im Detail:

Erdgeschoss (EG):

Die ca. **41,6 m²** große, offen gestaltete Wohnküche bildet das Herzstück des Hauses – hell, großzügig und mit direktem Zugang zur ca. **12,5 m²** großen Gartenterrasse und dem angrenzenden Garten mit ca. **112 m²**.

Obergeschoss (OG):

Hier finden sich drei komfortable Schlafzimmer – das größte misst **ca. 26,9 m²**, die beiden weiteren **ca. 14,7 m²** und **ca. 13,3 m²**. Ein elegantes **Badezimmer mit WC (ca. 7,8 m²)** bietet genügend Platz für die ganze Familie.

Dachgeschoss (DG):

Ein **Masterbedroom** sowie ein weiteres Zimmer machen dieses Stockwerk zu einem Rückzugsort mit exklusivem Flair. Zwei traumhafte Außenbereiche – **Terrasse (ca. 17,8 m²)** und **Balkon (ca. 5,6 m²)** – laden hier zum Ausklingen des Tages unter freiem Himmel ein.

Kellergeschoss (KG):

Mit rund **39 m²** bietet der Keller großzügigen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Der **Estrichboden** und die integrierte **Fußbodenheizung** sorgen auch hier für angenehmen Komfort.

Ein besonderes Highlight sind die beeindruckenden **8 Meter hohen Wände**, die dem Raum außergewöhnliches Potenzial verleihen – ideal für besondere Lagerlösungen oder einen Hobbyraum.

Ebenfalls im Kellergeschoss untergebracht ist die moderne **Luft-Wärmepumpe von Ochsner**, die sowohl für **Heizung als auch Kühlung** sorgt und energieeffizientes Wohnen unterstützt.

Zusammenfassung der besonderen Merkmale:

- **Belagsfertige Übergabe, auf Wunsch gegen Aufpreis schlüsselfertig (exklusive Küche)**
- **Nachhaltige Heiz- & Kühltechnik**
- **Hochwertige Ausstattung – JOSKO-Fenster, Raffstores, Fußbodenheizung**
- **Großzügige Außenflächen auf mehreren Ebenen**
- **Garten, Balkon und Terrassen bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten**
- **Eigener PKW-Garagenplatz inklusive**

Kaufpreis: € 1.495.000,–

Jetzt Besichtigung vereinbaren und Zuhause finden

Lassen Sie sich persönlich beraten und entdecken Sie, welches Zuhause zu Ihnen passt.

Herr Kraus Philipp steht Ihnen für individuelle Besichtigungstermine gerne zur Verfügung:

? **+43 664 2206915**

? www.ringsmuth-immobilien.at

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.000m
Apotheke <2.500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <2.500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <2.500m
Bank <2.500m
Post <3.000m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <500m

Straßenbahn <3.000m
U-Bahn <3.500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap