

Stilvoll wohnen im Grünen – Villa mit Garage & beeindruckendem Loftkeller



Wohnküche

Objektnummer: 15457

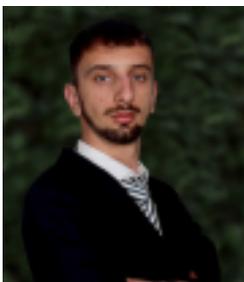
Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	169,00 m ²
Nutzfläche:	183,54 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	73,00 m ²
Keller:	40,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	1.420.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



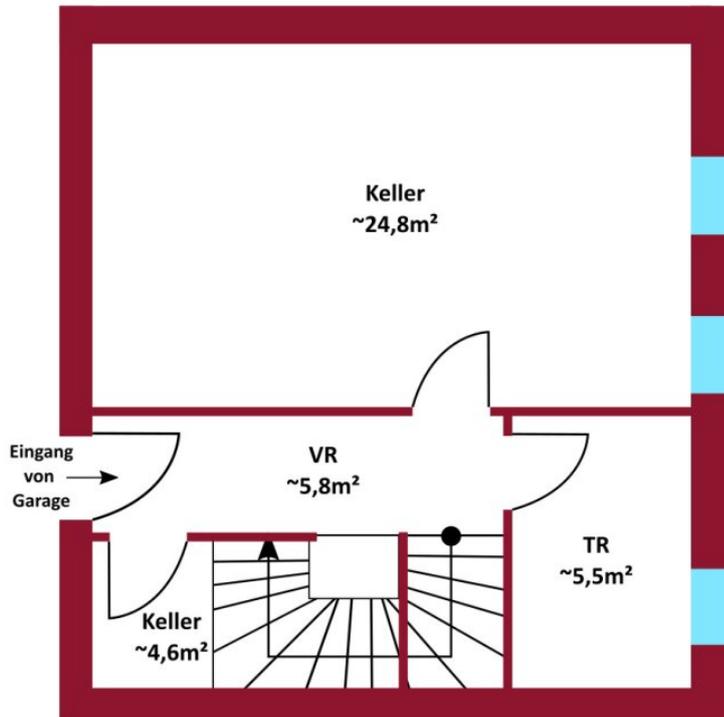
Philipp Kraus

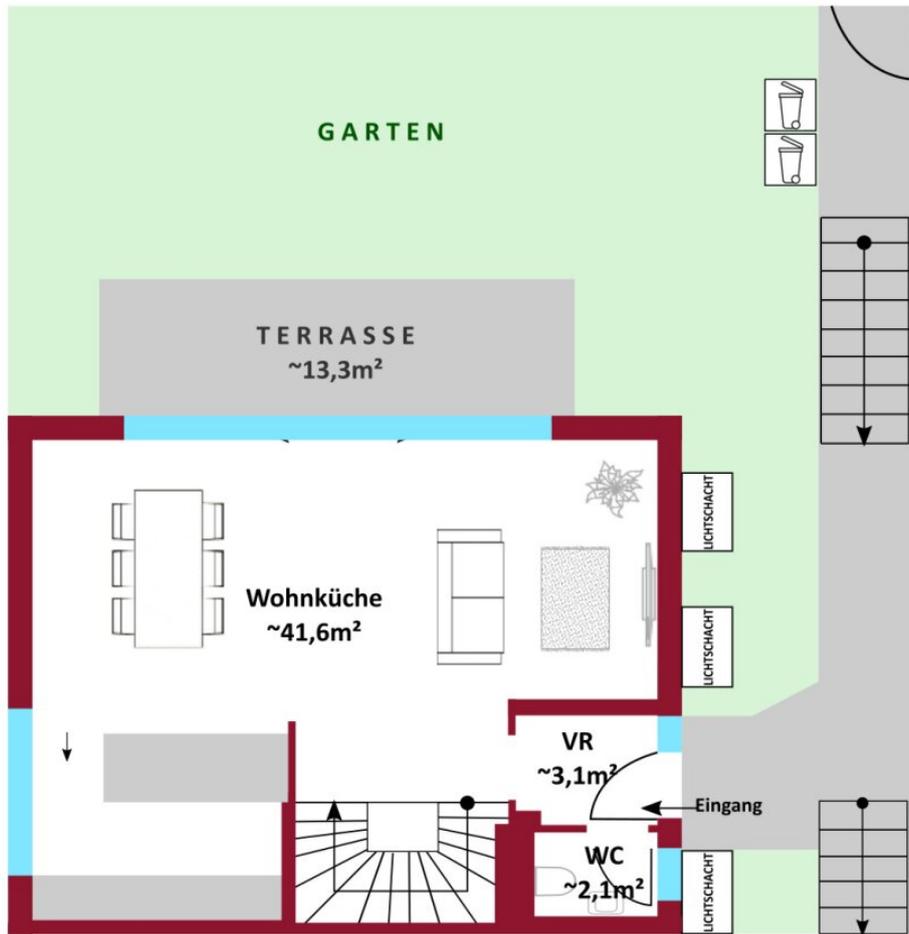
Alexander Ringsmuth GmbH

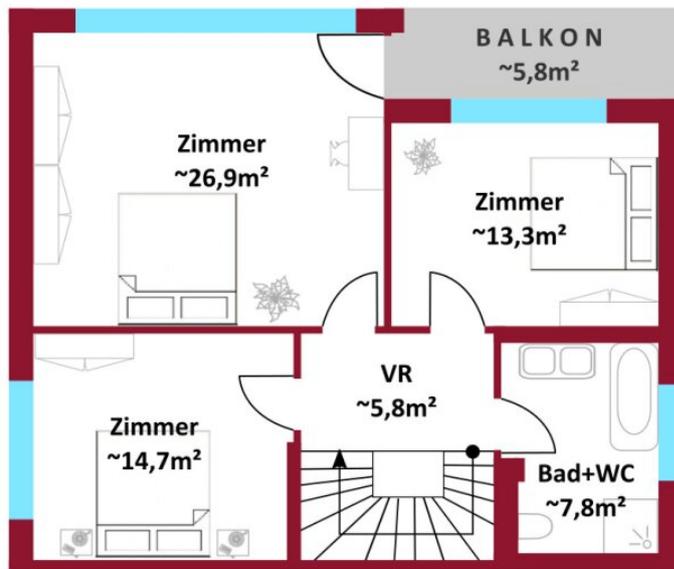


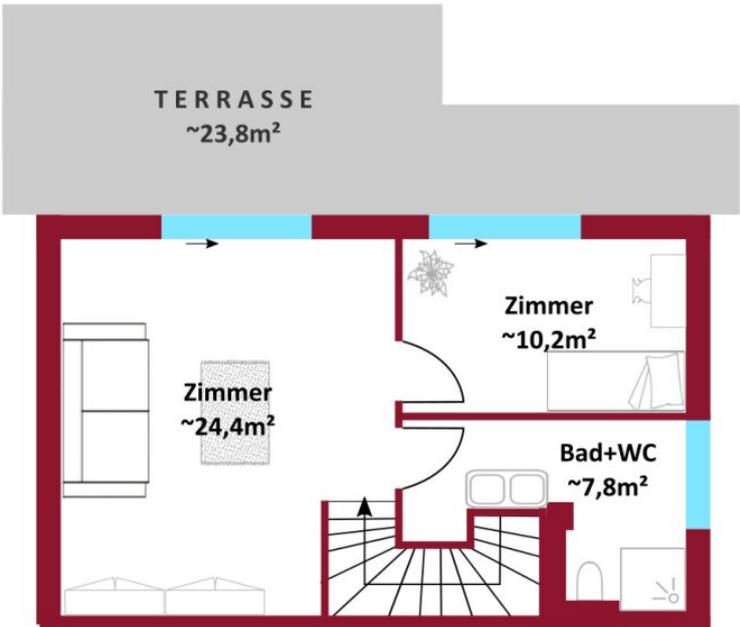












Objektbeschreibung

Moderne Familienvilla mit hochwertiger Ausstattung und großzügigem Raumangebot

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – diese neuwertige Villa bietet auf rund **169 m² Wohnfläche** und zusätzlich ca. **40 m² vollunterkellerte Nutzfläche** ein stilvolles und durchdachtes Wohnkonzept für die ganze Familie. Hochwertige Materialien, moderne Technik und eine familienfreundliche Raumaufteilung machen dieses Objekt zu einem Ort, an dem Komfort und Lebensqualität großgeschrieben werden.

Dank der **innovativen Luft-Wärmepumpe von Ochsner** mit integrierter Kühlfunktion, einer **komfortablen Fußbodenheizung im gesamten Haus** sowie **hochwertigen JOSKO-Fenstern mit Raffstores** vereint diese Immobilie zeitgemäße Architektur mit effizienter Haustechnik – perfekt für nachhaltiges und stilvolles Wohnen.

Highlights im Überblick:

- ca. **169 m² Wohnfläche + 40 m² vollunterkellerte Fläche**
- **Hochwertige Ausstattung inkl. JOSKO 3-fach-verglaste Alu-Kunststofffenster**
- **Komfortable Fußbodenheizung im gesamten Haus**
- **Moderne Ochsner Luft-Wärmepumpe mit Heiz- & Kühlfunktion**
- **Raffstores an allen Fenstern und Terrassentüren**
- **Begrüntes Flachdach für ein angenehmes Wohnklima**
- **Belagsfertige Übergabe – schlüsselfertig auf Wunsch möglich (exkl. Küche)**
- **Keller mit Wow-Faktor - Großzügiger Keller mit hoher Deckenhöhe – ideal für ein Heimkino !**

Raumaufteilung im Detail:

Erdgeschoss:

Ein großzügiger, offener Wohnbereich mit ca. **41,6 m² Wohnküche** bildet das Herzstück des Hauses. Bodentiefe Fenster sorgen für viel Licht und führen direkt auf die **Terrasse mit**

Gartenanschluss – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Eine separate Gästetoilette rundet das Erdgeschoss ab.

Obergeschoss:

Hier erwarten Sie **drei helle Schlafzimmer** sowie ein elegantes **Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC**. Der **Balkon** lädt zum Verweilen ein und bietet einen schönen Ausblick.

Dachgeschoss:

Im obersten Geschoss befindet sich das **großzügige Masterbedroom**, ein weiteres Zimmer sowie eine **23,8 m² große Dachterrasse**, die als private Rückzugsoase unter freiem Himmel dient.

Kellergeschoss

Der vollunterkellerte Bereich beeindruckt mit hochwertiger Ausstattung: Estrichboden, moderne Haustechnik sowie integrierte **Fußbodenheizung und -kühlung** sorgen ganzjährig für ein angenehmes Raumklima. Mit einer außergewöhnlichen Raumhöhe von **8 Metern** und ca. **40 m²** Fläche bietet dieser Keller vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Hobbyraum, Wellnessoase oder großzügiger Stauraum. Ein echtes Raumwunder mit Komfort auf höchstem Niveau.

Kaufpreis:

€ 1.420.000,--

Gerne steht Ihnen Herr Philipp Kraus, für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664/2206915 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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