! AKTIONSVERKAUF ! ~ exklusive Chance (befristet bis 01.08.25) Erstklassige Luxusvilla: Modernes Design und private Pool-Oase

Objektnummer: 54326

Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilientreuhand

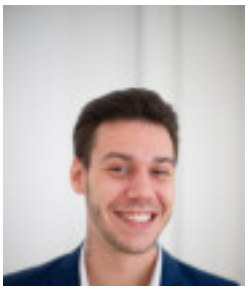
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	176,70 m²
Nutzfläche:	267,10 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Keller:	90,40 m²
Kaufpreis:	1.590.000,00 €

Provisionsangabe:

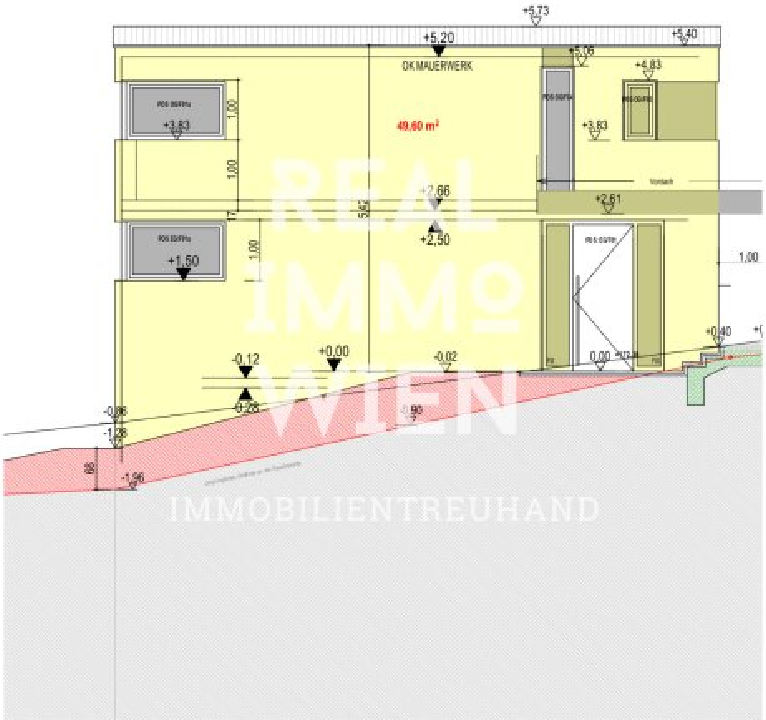
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

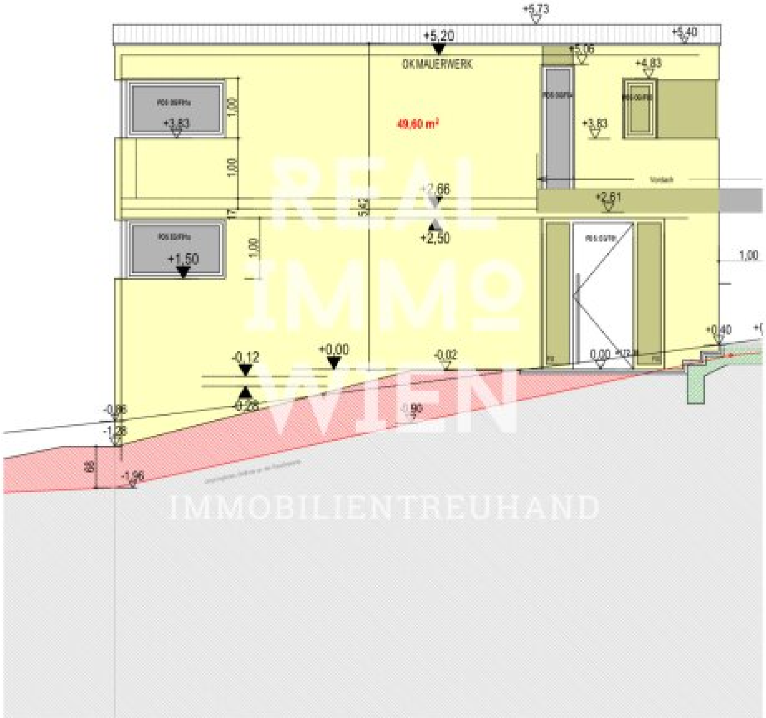


Philipp Stummer

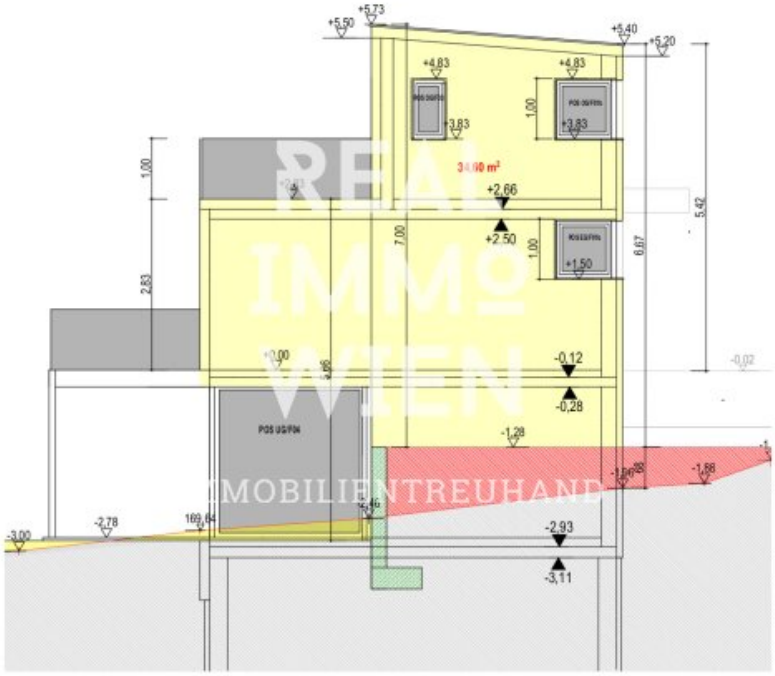
Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank
Rabensteig 1/13
1010 Wien



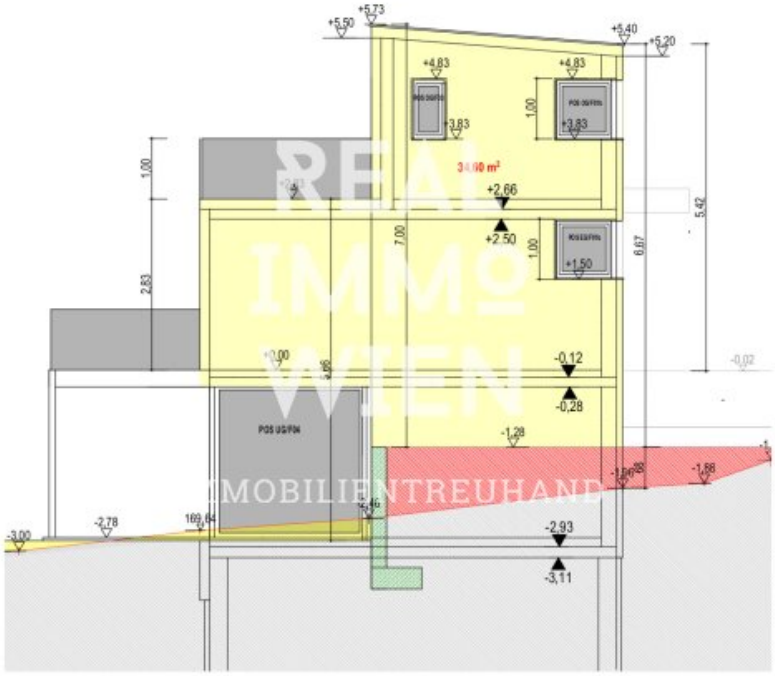
+5,73
+5,20
+5,40
+5,06
OK MAUERWERK
+4,83
49,60 m²
+3,83
+3,83
1,00
1,00
Vordach
+2,66
+2,61
5,42
+2,50
1,00
+1,50
1,00
+0,40
-0,12
+0,00
-0,02
0,00
-0,28
-0,86
-0,90
-1,28
68
-1,96
REAL IMMO WIEN
IMMOBILIENTREUHAND



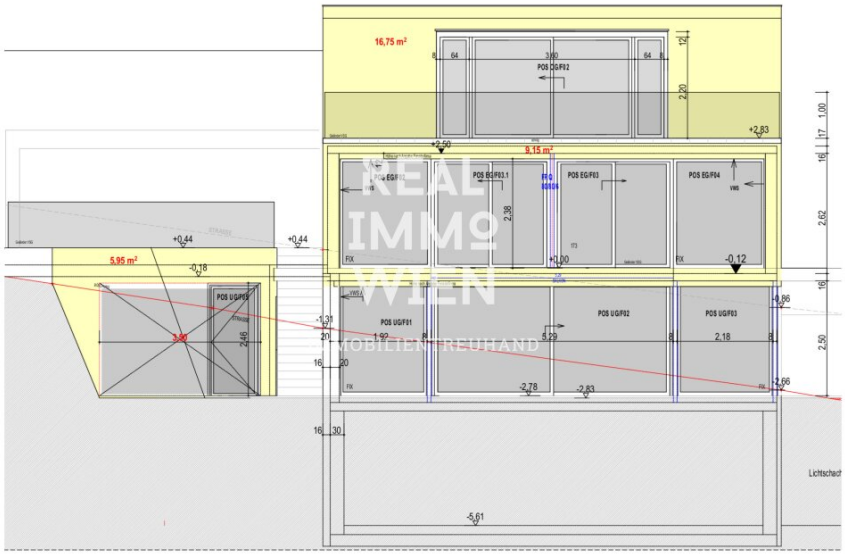
+5,73
+5,40
+5,20
OK MAUERWERK
+5,06
+4,83
49,60 m²
+3,83
+3,83
1,00
1,00
Vordach
+2,66
+2,61
5,42
+2,50
1,00
+1,50
1,00
+0,40
-0,12
+0,00
-0,02
0,00
-0,28
-0,86
-1,28
-0,90
68
-1,96
REAL IMMO WIEN
IMMOBILIENTREUHAND

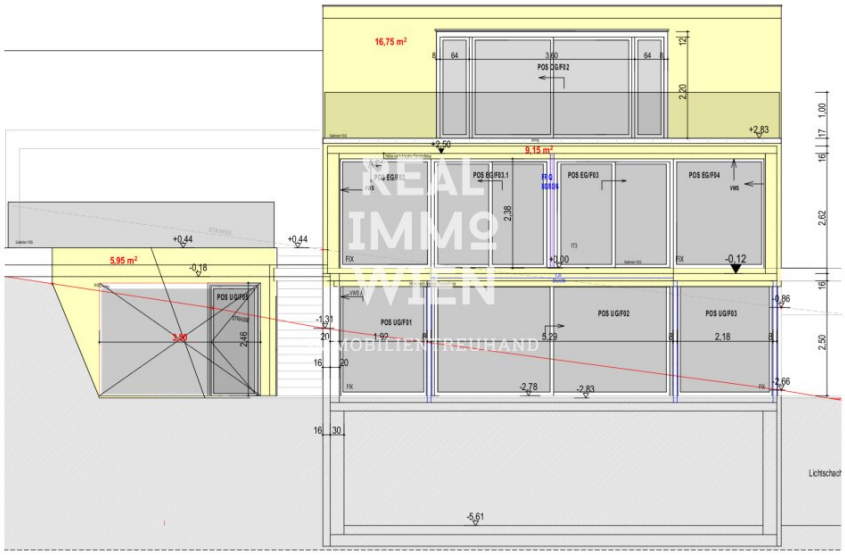


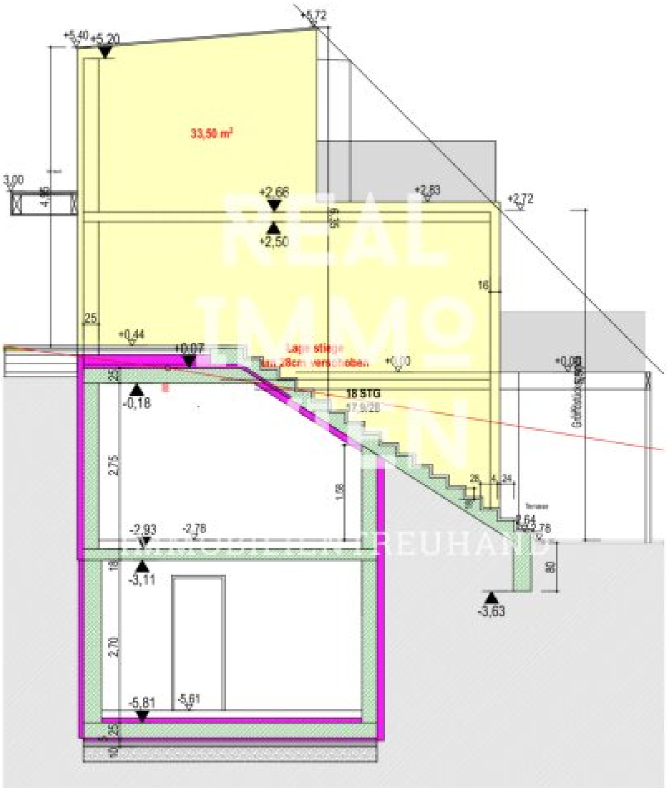
REAL IMMO WIEN
IMMOBILIENTREUHAND



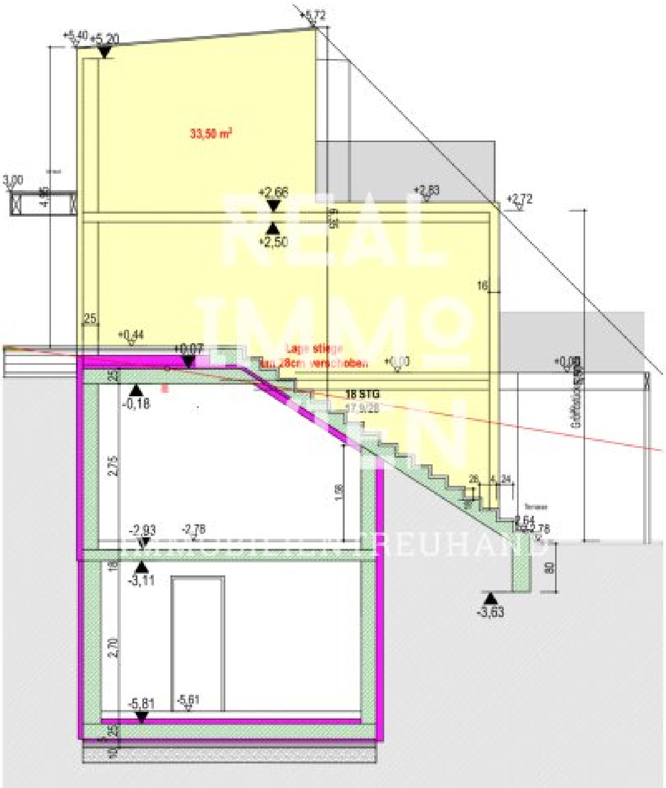
REAL IMMO WIEN
IMMOBILIENTREUHAND


16,75 m²
POS OG/F02
+2,83
+2,50
9,15 m²
POS EG/F03.1
POS EG/F03
POS EG/F04
+0,44
+0,44
5,95 m²
-0,18
POS UG/F03
POS UG/F01
POS UG/F02
POS UG/F03
-1,31
1,97
5,29
2,18
-2,78
-2,83
-0,12
+0,00
-5,61
Lichtschacht


16,75 m²
POS OG/F02
+2,83
+2,50
9,15 m²
POS EG/F03.1
POS EG/F03
POS EG/F04
+0,44
+0,44
5,95 m²
-0,18
POS UG/F03
POS UG/F01
POS UG/F02
POS UG/F03
-1,31
1,97
5,29
2,18
-2,78
-2,83
-0,12
+0,00
-5,61
Lichtschacht



+5,72
+5,40
+5,20
33,50 m²
3,00
+2,66
+2,50
+2,83
+2,72
16
25
+0,44
+0,07
Lage stiege
um 28cm verschoben
+0,00
18 STG
-0,18
2,75
1,08
-2,93
-2,78
-3,11
2,70
-5,81
-5,61
-3,63
80
REAL IMMO WIEN
IMMOBILIEN TREUHAND



+5,72
+5,40
+5,20
33,50 m²
3,00
+2,66
+2,50
+2,83
+2,72
+0,44
+0,07
Lage stiege
+0,00
18 STG
-0,18
-2,93
-2,78
-3,11
-3,63
-5,81
-5,61
2,75
2,70
REAL IMMO WIEN
IMMOBILIEN TREUHAND

Objektbeschreibung

Diese exklusive Villa besticht durch eine harmonische Kombination aus zeitgemäßer Architektur, eleganter Gestaltung und einer einzigartigen Lage. Ein Kauf dieser Immobilie bedeutet den Einstieg in ein Leben auf höchstem Niveau und den Genuss von erstklassigem Wohnen.

Wohnfläche und Raumaufteilung: Auf ca. 267m², verteilt über drei Ebenen, bietet diese Villa großzügigen Platz für individuelles Wohnen.

- **Erdgeschoss:** Ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer, ein offener Küchen- und Essbereich, ein Eingangsbereich, ein Gäste-WC, ein Abstellraum und eine Terrasse von 36,35m².
- **Obergeschoss:** Zwei Schlafzimmer, die Zugang zu einem 14,10m² großen Balkon haben, ein Flur sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC.
- **Dachgeschoss:** Der Master-Room besticht durch sein eigenes Badezimmer mit Wanne, WC, einen begehbaren Kleiderschrank und eine Terrasse (25m²).
- **Keller:** Ein Vorraum, zwei vielseitig nutzbare Räume, einer davon für eine **Sauna** geeignet, ein weiteres WC und Abstellmöglichkeiten.

Grundstück und Außenbereich: Das 515m² große Grundstück ermöglicht ein exklusives Wohnerlebnis am Stadtrand. Der gepflegte Garten bietet ausreichend Platz für die Errichtung eines Pools, der ein privates Refugium für Entspannung schafft. Zudem gibt es einen privaten Stellplatz auf dem Grundstück, der bequemes Parken garantiert.

Bauzustand: Die Fertigstellung dieses exquisiten Anwesens ist für das Frühjahr 2025 vorgesehen. Als Erstbesitzer können Sie eine moderne und luxuriöse Ausstattung von Anfang an erleben.

Ausstattung: Die Villa überzeugt mit hochwertigen Materialien wie edlen Parkettböden und erstklassigen Feinsteinfliesen.

- Große Fensterfronten durchfluten die Räume mit Tageslicht und bieten einen herrlichen Blick ins Grüne.
- Moderne Sanitäranlagen der besten Marken sorgen in den Bädern für Stil und Komfort.
- Elektrische Sonnenschutzsysteme bieten Privatsphäre und Bequemlichkeit.

- Eine umweltfreundliche Wärmepumpe gewährleistet effizientes Heizen und Kühlen.

Nutzen Sie die Chance, diese außergewöhnliche Residenz persönlich kennenzulernen und sich von ihrem Charme und Potenzial überzeugen zu lassen – Ihr zukünftiges Traumdomizil erwartet Sie.

"BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) BEARBEITEN KÖNNEN."

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.

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 <2.500m
Apotheke <2.500m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <4.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Geldautomat <3.500m
Bank <3.500m
Post <2.500m
Polizei <4.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <2.500m
U-Bahn <4.500m
Bahnhof <4.500m
Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap