

**\*\* Exklusive Villa \*\* Wellnessbereich - Pool -  
Erdwärmehheizung**



**Objektnummer: 9763**

**Eine Immobilie von Lizak und Partner GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Deindorfstraße
Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2008
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	360,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	382,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	382,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	500,00 m <sup>2</sup>
Keller:	150,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 53,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	1.500.000,00 €
Betriebskosten:	200,00 €
USt.:	20,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Michal Lizak**

Lizak und Partner GmbH  
Zahnradbahnstraße 5  
1190 Wien

























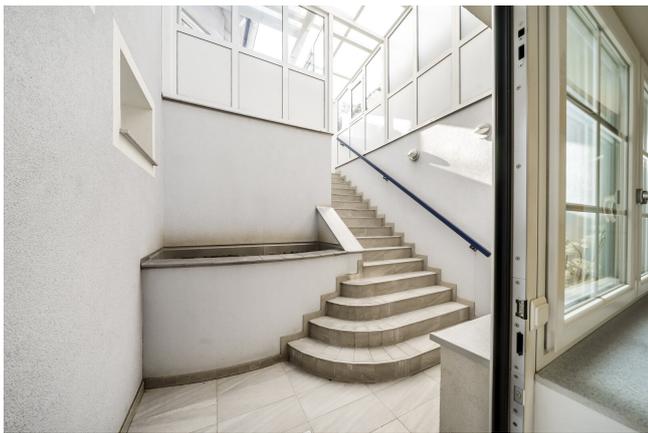




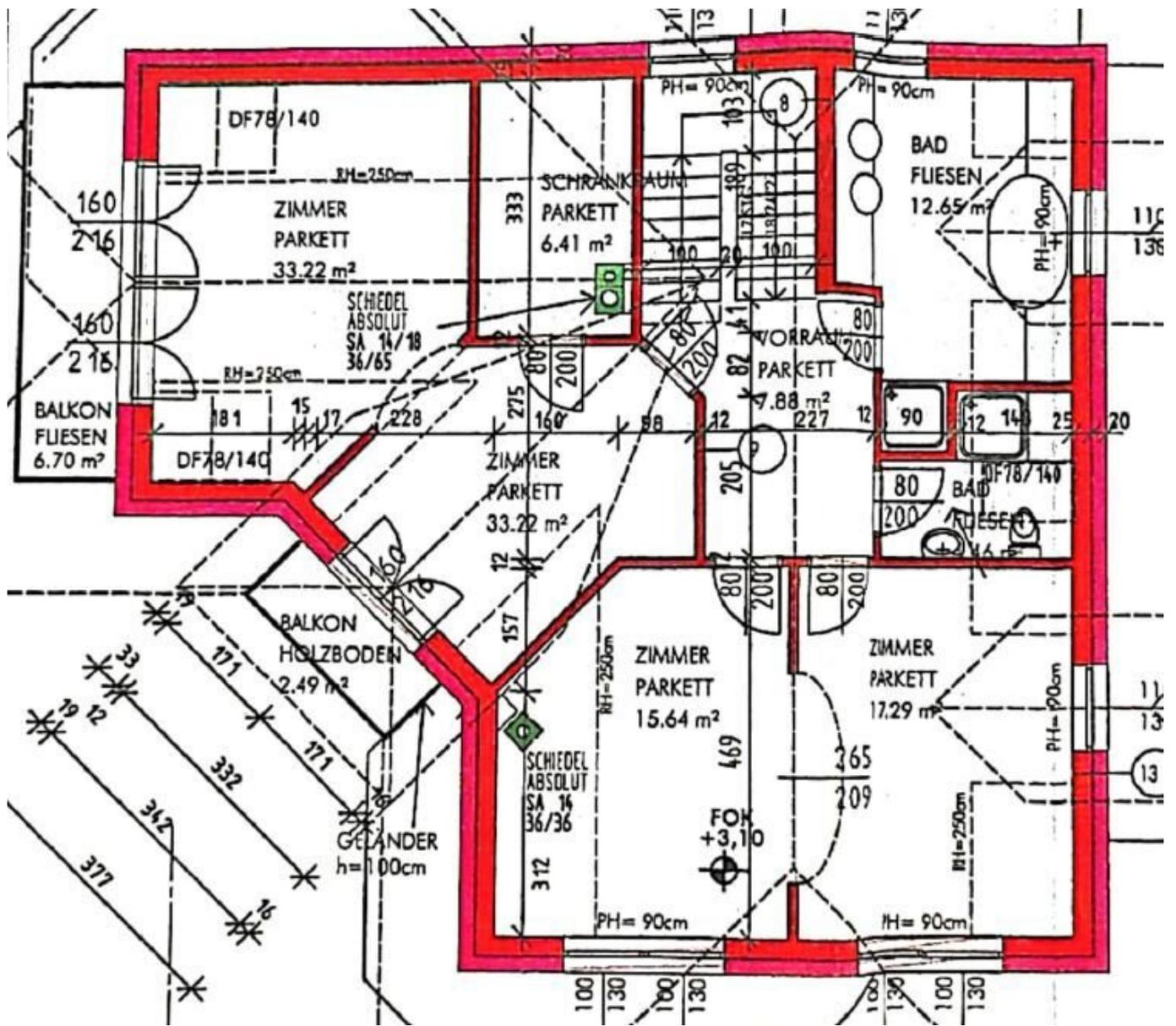














## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt dieses **neuwertige, hochwertig ausgestattete, ca. 380 m<sup>2</sup> große 6-Zimmer Einfamilienhaus auf 3 Stockwerken** mit Saunabereich im vollständig ausgebauten Untergeschoss, vielen Außenflächen, Pool, sowie 500m<sup>2</sup> Garten.

Das Haus lässt keine Wünsche offen!

### Raumaufteilung:

optimaler Grundriss auf 3 Ebenen:

#### 1. Untergeschoss:

- Wellnessbereich (Whirlpool, Dampfbad und Sauna)
- Komplette ausgestattete Küche + Essbereich mit Kamin
- großzügiger Technikraum mit Haushaltsanschlüssen (Waschmaschine, Trockner, Wäscheluke zu den Bädern des OG) - derzeit auf Grund der Größe auch als Büro ausgestattet
- kleiner Technikraum (Technik für Sauna, Whirlpool, usw.)
- Dusche und WC

#### 2. Erdgeschoss:

- Eingangsbereich mit elegantem Garderobenbereich

- Büro/Bibliothek
- große Wohnebene mit Zugang zur Terrasse und Garten sowie einem weiteren Kamin
- sehr geräumige Küche mit eigener Speis - großzügige Ausstattung inkl. eingebautem Holzherd
- Esszimmer/Essplatz
- WC
- Garage

### 3. Obergeschoss:

- drei getrennte Schlafzimmer, davon eines mit 2 Terrassen und hochwertigen Maßmöbeln ausgestattet
- luxuriöses Badezimmer mit Versace-Fliesen (Dusche, Badewanne, Fenster)
- weiteres voll ausgestattetes Badezimmer (Dusche, Fenster)
- WC

Die genaue Aufteilung finden Sie am Grundriss.

## **Zustand:**

Das Haus wurde **2008 errichtet** und wurde von den Besitzern immer gut instand gehalten und mit hochwertigem Mobiliar ausgestattet.

Das Haus in sehr gepflegtem Zustand. Die Fenster sind mehrfachverglast und mit elektrischen Außenrollos (zentral steuerbar) ausgestattet. Eine Erdwärmepumpe sorgt für nachhaltige und sichere Wärme.

## **Haus:**

Das Haus besteht aus 3 Ebenen, eine davon ist das voll ausgebaute Untergeschoss (ca. 150m<sup>2</sup>), in dem der Eigentümer eine Wellnessoase inkl. Sauna, Dampfbad, Whirlpool errichtet hat. Ebenfalls sind hier eine zweite vollausgestattete Küchenzeile und ein großer Esstisch neben einem zweiten Kamin zu finden.

Die Wohnebenen im EG und OG sind sehr hochwertig ausgestattet.

Zum Haus gehört eine **Garage**, sowie ein **sehr großer Garten** mit Gartenhaus und Pool (über 500m<sup>2</sup>). Der beheizbare Pool mit Überlauf-Funktion kann geschlossen werden und durch die Höhe der Abdeckung auch im Winter benutzt werden. Dazu wurde auch an einen Eingang bei der Abdeckung gedacht.

## **Lage:**

Das Haus befindet sich unweit des Bill-Grah-Parks, in einer sehr ruhigen Gegend des 22. Bezirks.

## **Anbindung:**

Das ist über die Busse 26A, 88A, 98A und 99A **öffentlich angebunden, Sie erreichen die U2 in weniger als 15 Minuten.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.250m  
Apotheke <1.250m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <5.750m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.250m  
Kindergarten <1.250m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.250m

**Sonstige**

Bank <1.250m  
Geldautomat <2.000m  
Post <1.250m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <2.750m  
Straßenbahn <4.500m  
Bahnhof <2.750m  
Autobahnanschluss <6.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap