UNIQUE RESIDENCE - Luxusvilla mit Pool und traumhaften Fernblick

Objektnummer: 527

Eine Immobilie von BARLEY'S Real Estate & Relocation

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	435,37 m²
Nutzfläche:	435,37 m²
Zimmer:	6
Bäder:	6
Balkone:	1
Terrassen:	2
Garten:	402,73 m²
Keller:	106,97 m²
Heizwärmebedarf:	B 29,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	3.900.000,00 €

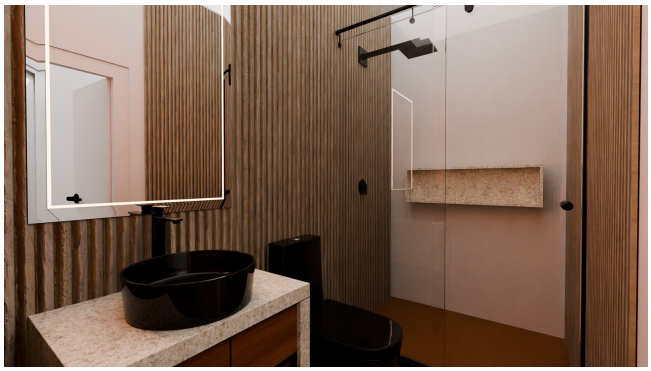
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

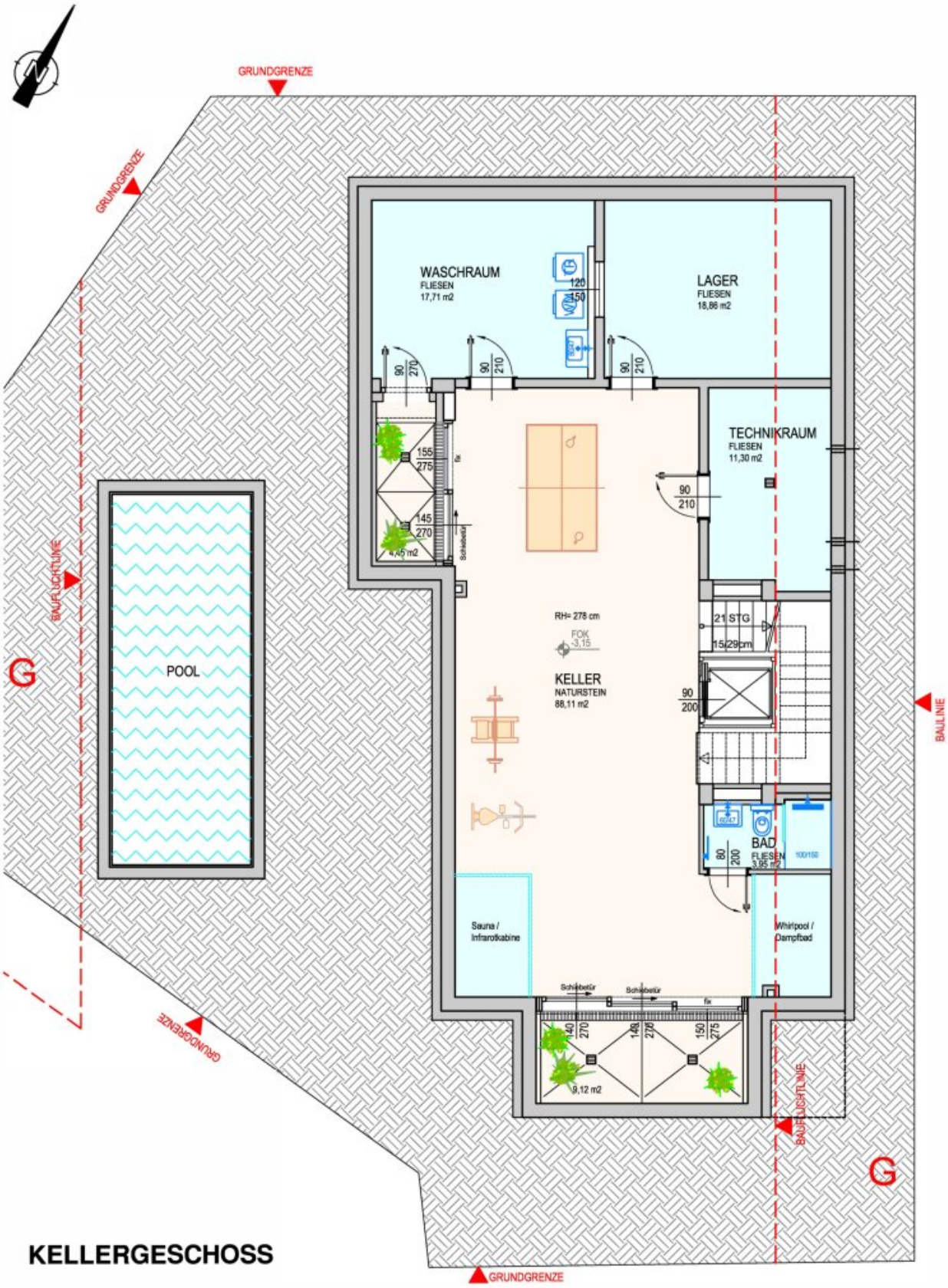
Baris Basaran

BARLEY'S Real Estate & Relocation
Trattnerhof 2 / 308-312

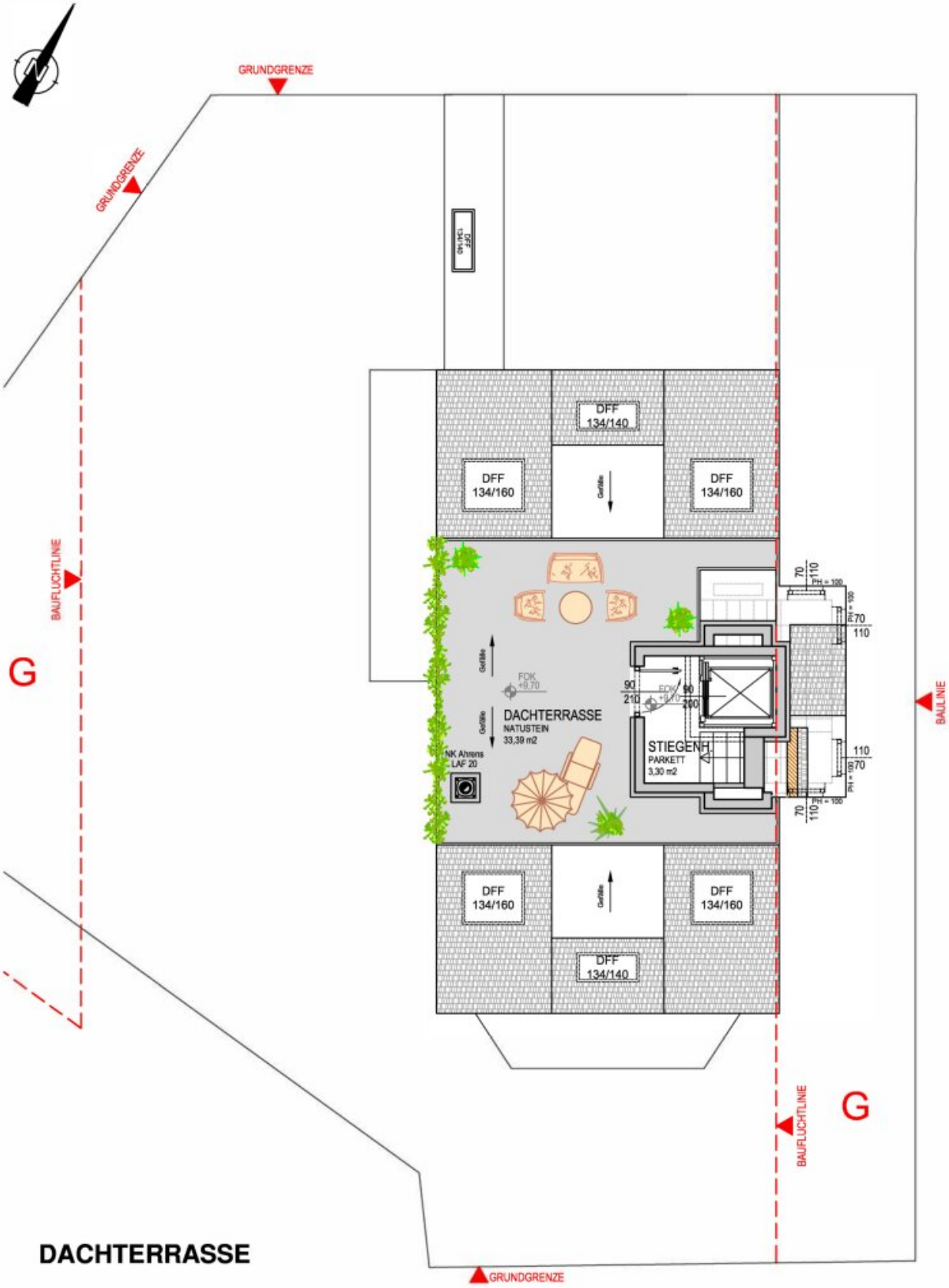


Wienerberger
Porotherm

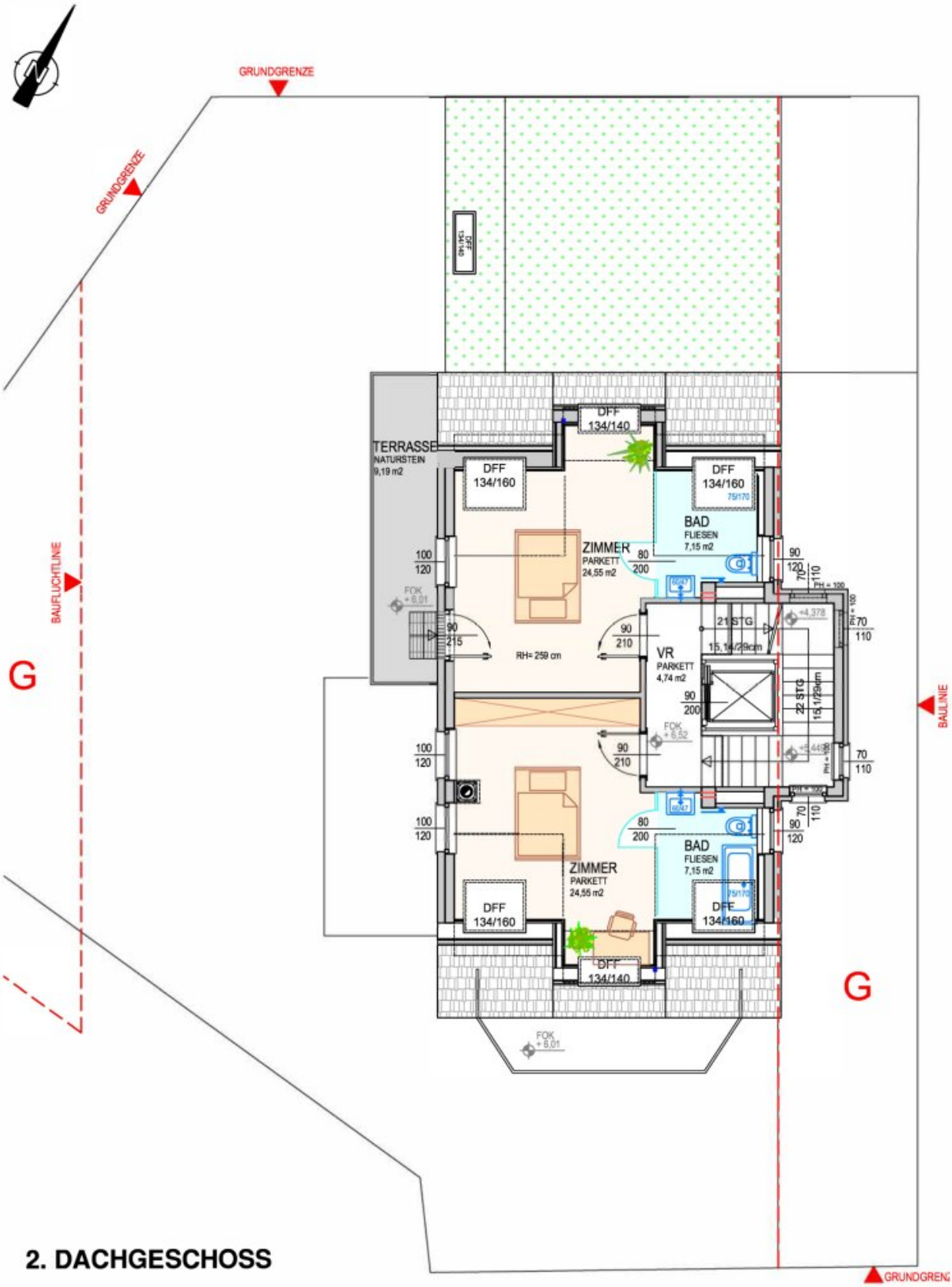
Wienerberger
Porotherm



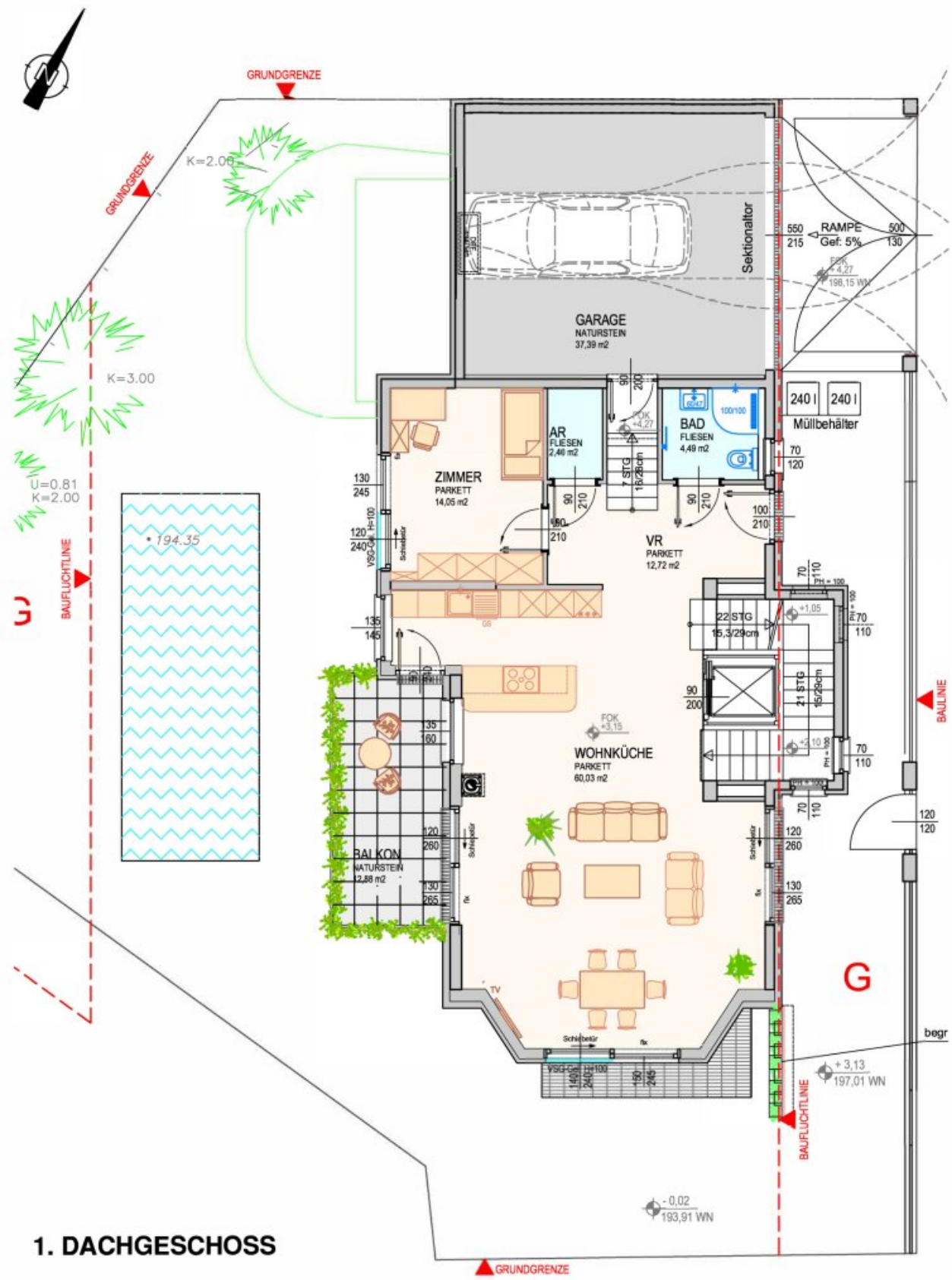
KELLERGESCHOSS



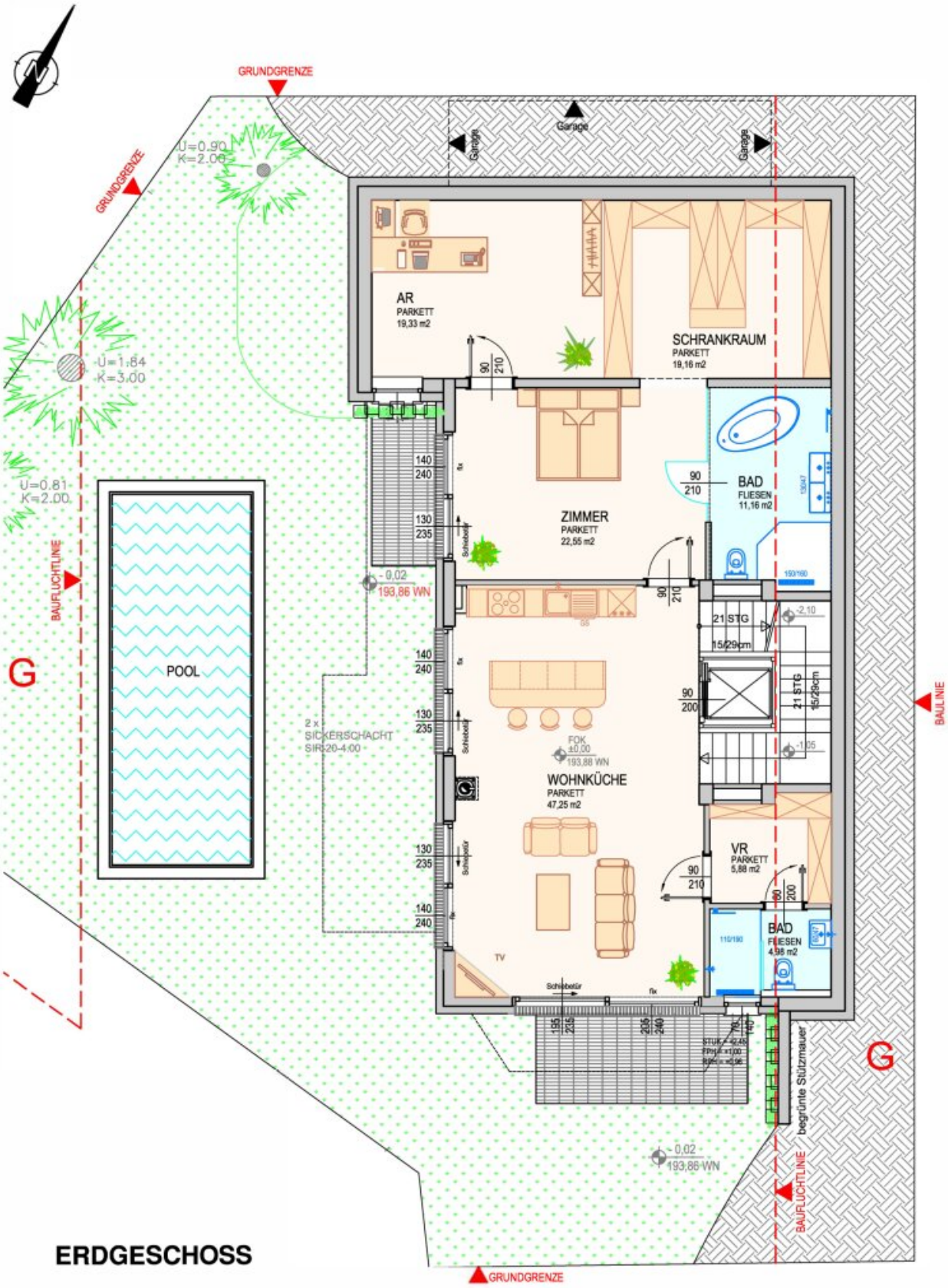
DACHTERRASSE



2. DACHGESCHOSS



1. DACHGESCHOSS



ERDGESCHOSS

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine Luxusvilla mit einem Pool und traumhaften Fernblick in der Nähe von Neustift am Walde, Pötzleinsdorf und der American International School. Die viergeschossige Villa wird schlüsselfertig übergeben. Alle Ebenen sind mit einem Aufzug verbunden. Die Raumaufteilung und Ausstattung könnte noch mit Absprache individuell verändert werden.

Raumaufteilung

Kellergeschoss: Keller (Fitness/ Aufenthaltsraum), Sauna/ Infrarotkabine, Whirlpool/ Dampfbad, Bad (Dusche/ WC), Technikraum, Lager, Waschraum und Lichtschacht (Aussenbereich 9,12 m² + 4,45 m²)

Erdgeschoss: Wohnküche mit Zugang zum Garten (357,81 m²), Pool (3 x 8m mit Anschlüssen), Vorraum, Bad (Dusche/ WC), Schlafzimmer mit en-suite Bad (Wanne/ Dusche/ WC), Schrankraum und Arbeitszimmer

1. Dachgeschoss: Vorraum, Wohnküche mit Zugang zum Balkon (12,88 m²), Garten (44,92 m²), Zimmer, Abstellraum, Bad (Dusche/ WC) und Garage (37,39 m²)

2. Dachgeschoss: Schlafzimmer mit en-suite Bad (Dusche/ WC), Terrasse (9,19 m²) und Schlafzimmer mit en-suite Bad (Dusche/ WC)

Dachterrasse (33,39 m²)

Ausstattung

Erdwärmepumpe mit Tiefensonden, Fußbodenheizung, Deckenkühlung, Anschlüsse für Klimaanlage Innen- und Außengeräte im 2. DG, Vollwärmeschutzfassade mit 16 cm Baumit OPEN AIR, Sageder Holz/ Alu- Fenster/ Türen (3-fach Verglasung), elektrische Außenrollladen mit Unterputz-Rollkasten, Velux Dachflächenfenster, Sanitärausstattung Villeroy & Boch, Grohe, Innen liegende Zwischenwände aus 10 und 12 cm Ziegel mit beidseitigem Verputz sorgen für angenehmes Raumklima (keine Gipskartonständerwand), Alarmanlage, Bus-System, Weitzer Parkett und Aufzug.

Lage und Infrastruktur

Die Villa befindet sich in einer ruhigen Lage umgeben von Einfamilienhäusern. In unmittelbarer Nähe befindet sich Neustift am Walde mit Schulen, Ärzte, Geschäfte des täglichen Bedarfs, zahlreiche Heurigen und das Naherholungsgebiet Wienerwald.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Hr. Baris Basaran

tel: +43 699 1522 4635

email: basaran@barleys.at

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 <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Geldautomat <2.500m
Bank <2.500m
Post <1.000m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <500m

Straßenbahn <2.000m
U-Bahn <4.000m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap