

**2 premium Villen direkt nebeneinander - mit grünen  
Weitblick - sonnige Ausrichtung - hochwertige  
Ausstattung - Salzwasserpool - Garage - Lift**



**Objektnummer: 8004**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	405,56 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	11
<b>Bäder:</b>	5
<b>WC:</b>	8
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 23,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,65
<b>Kaufpreis:</b>	4.200.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marion Duregger**

4immobilien  
Bahnstraße 35  
2230 Gänserndorf

T 0699 / 192 48 160











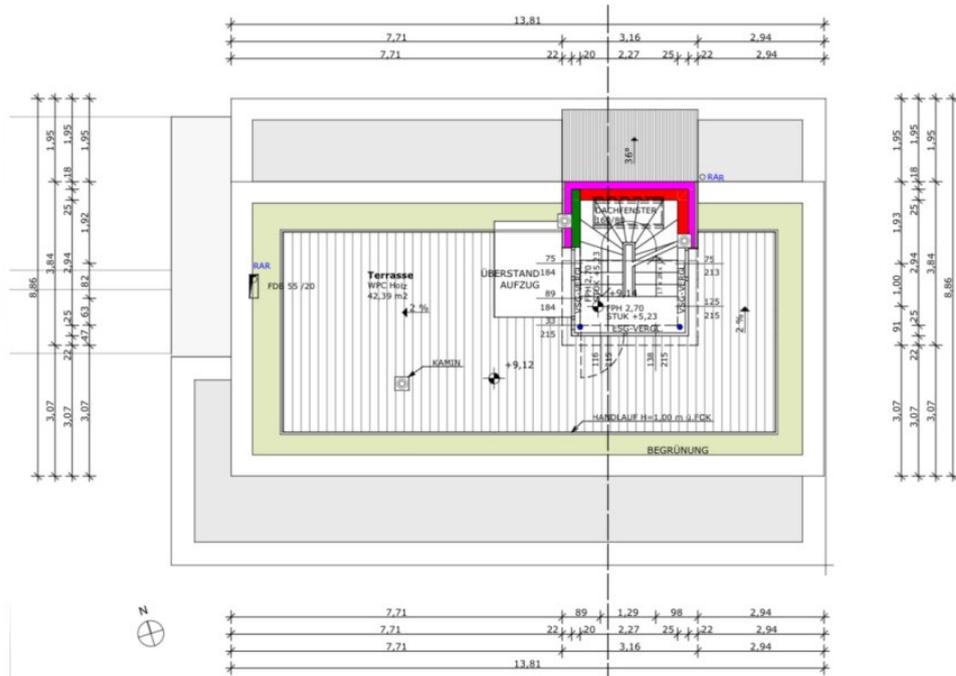




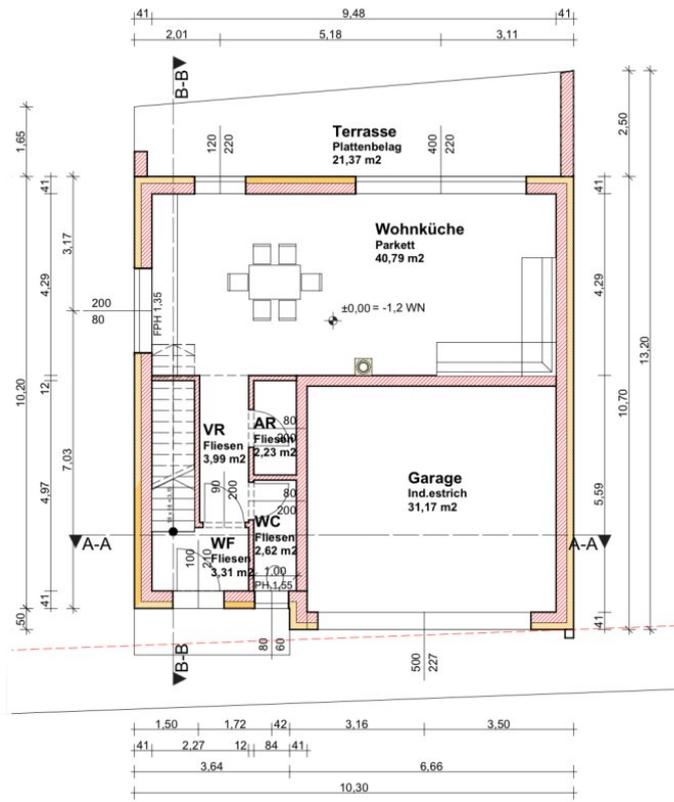




4







## Objektbeschreibung

### Zwei Häuser. Ein Rückzugsort. Unendlich viele Möglichkeiten.

Inmitten einer ruhigen, grünen Wohngegend erwartet Sie ein außergewöhnliches Ensemble: Eine exklusive Villa mit **privatem Aufzug, Sonnendeck, Salzwasserpool** und einem **offenen Kamin im Wohnbereich**, der Wärme und Atmosphäre schafft. Mit rund **268 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, mehreren Terrassen und einem großzügigen Garten bietet diese Villa höchsten Wohnkomfort auf drei Ebenen.

Ergänzt wird das Anwesen durch ein zweites Haus auf dem Nachbargrundstück mit ca. **137 m<sup>2</sup> Wohnfläche** – ideal als **Gästehaus, Homeoffice, Atelier oder Bedienstetenhaus**. Zwei großen Garagen, rund **480 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und über **480 m<sup>2</sup> Gartenfläche** machen dieses Doppelobjekt zu einer seltenen Gelegenheit für Menschen mit Weitblick, die Wert auf Raum, Ruhe und Privatsphäre legen.

### Kurzinfo Ausführung und Ausstattung

- 11-Zimmer mit Garten und Terrassen
- Ziegelmassiv
- Vollwärmeschutzfassade
- hochwertige Fenster mit 3-Schichtverglasung und Aussenjalousien
- Wärmeluftpumpe
- Gasetagenheizung
- Fußbodenheizung
- 2 Garagen mit Platz für 3 Kraftfahrzeuge

## Haus 1

- Vorgehängte hinterlüftete Fassade – für kühlenden & optischen Effekt
- Klimaanlage in allen Räumen
- Offener Kamin
- OTIS-6-Personen Lift – für gute Nutzung auch im Alter
- Große Dachterrasse mit einmaligem Blick
- Fußboden: Naturstein (Sandstein)
- Hochwertige EWE-Einbauküche mit doppeltem Geschirrspüler, doppeltem Backrohr, vollintegrierte Kaffeemaschine mit direktem Wasseranschluss. Alle Geräte von Miele
- Jedes Schlafzimmer (4 Stück) mit Bad en-suite und mit walk-in-Dusche
- Großes Bürozimmer mit Platz für 2 bis 3 Arbeitsplätze
- Garage mit 1 Stellplatz
- Platz für weitere Pkw
- Wäscheschacht
- Massivbau (hochwertiger Ziegel)
- Große Terrasse im Garten

- Salzwasserpool mit Gegenstromanlage (für dauerhaftes Schwimmen) und Luftwärmepumpe (beheizt)
- Outdoorküche

## **Haus 2**

- Großzügige Raumgestaltung
- Luftwärmepumpe mit Kühlfunktion
- 3 Schlafzimmer, 2 Badezimmer
- Einliegerwohnung wäre möglich (durch Abtrennung)
- Doppelgarage
- Platz für weitere Pkw vorhanden
- Fußballplatz mit Flutlicht im Garten
- Massivbau (hochwertiger Ziegel)
- Ca. 100 qm PV-Anlage ist möglich
- Brunnen mit Grundwasser vorhanden
- Autarke Versorgung für beide Häuser mit Strom und Wasser ist möglich

Jedes Haus steht auf einem eigenen Grundstück. Beide Häuser sind im Garten voneinander zugänglich.

## **Lage**

Inmitten des **grünen Mühlwasser** gelegen, vereint diese Lage naturnahes Wohnen mit hervorragender Infrastruktur. Die **U2-Station „Aspernstraße“** ist in rund **9 Minuten** mit dem Fahrrad erreichbar, Nahversorger wie ein Billa befinden sich in kurzer Gehdistanz. Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung sind schnell erreichbar, ebenso wie vielfältige Gastronomiebetriebe in der Umgebung. Die Nähe zu **Erholungsgebieten** wie der **Lobau** und der **Donauinsel** bietet ideale Bedingungen für Sport, Freizeit und Naturgenuss - vom Reiten über Fußball bis hin zum entspannten Baden.

## **Öffentliche Verkehrsanbindung**

400m zum Autobus 93A - "Plattensteingasse"

650m zum Autobus 92A, 93A - "Aspern Sportplatz"

6 Autobusminuten mit der 93A zur U2 "Aspernstraße U"

**Gerne steht Ihnen Frau Marion Duregger für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0699 19248160](tel:069919248160) zur Verfügung.**

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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.