

**Luxuriöse Villa im Wienerwald – Beheizter  
Salzwasserpool, Gartenparadies &  
Premium-Parkmöglichkeiten**



**Objektnummer: 5040**

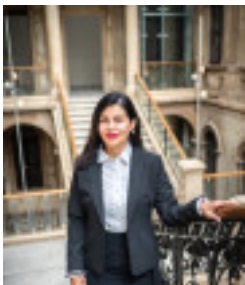
**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1999
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	220,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	325,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	633,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	112,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	65,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,43
<b>Kaufpreis:</b>	1.299.000,00 €
<b>Heizkosten:</b>	655,00 €
<b>USt.:</b>	136,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

















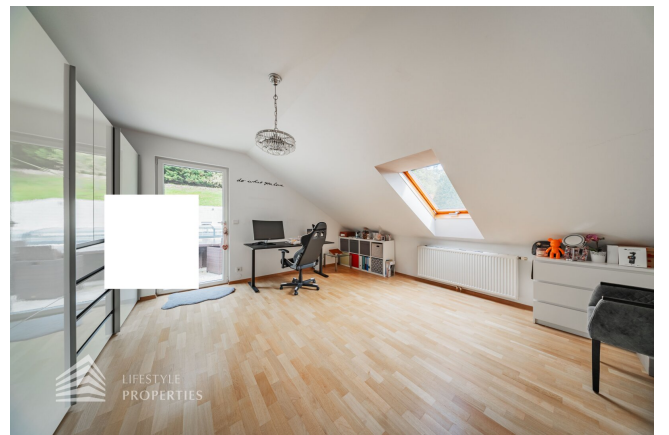
 LIFESTYLE  
PROPERTIES



 LIFESTYLE  
PROPERTIES



 LIFESTYLE  
PROPERTIES













LIFESTYLE  
PROPERTIES



LIFESTYLE  
PROPERTIES

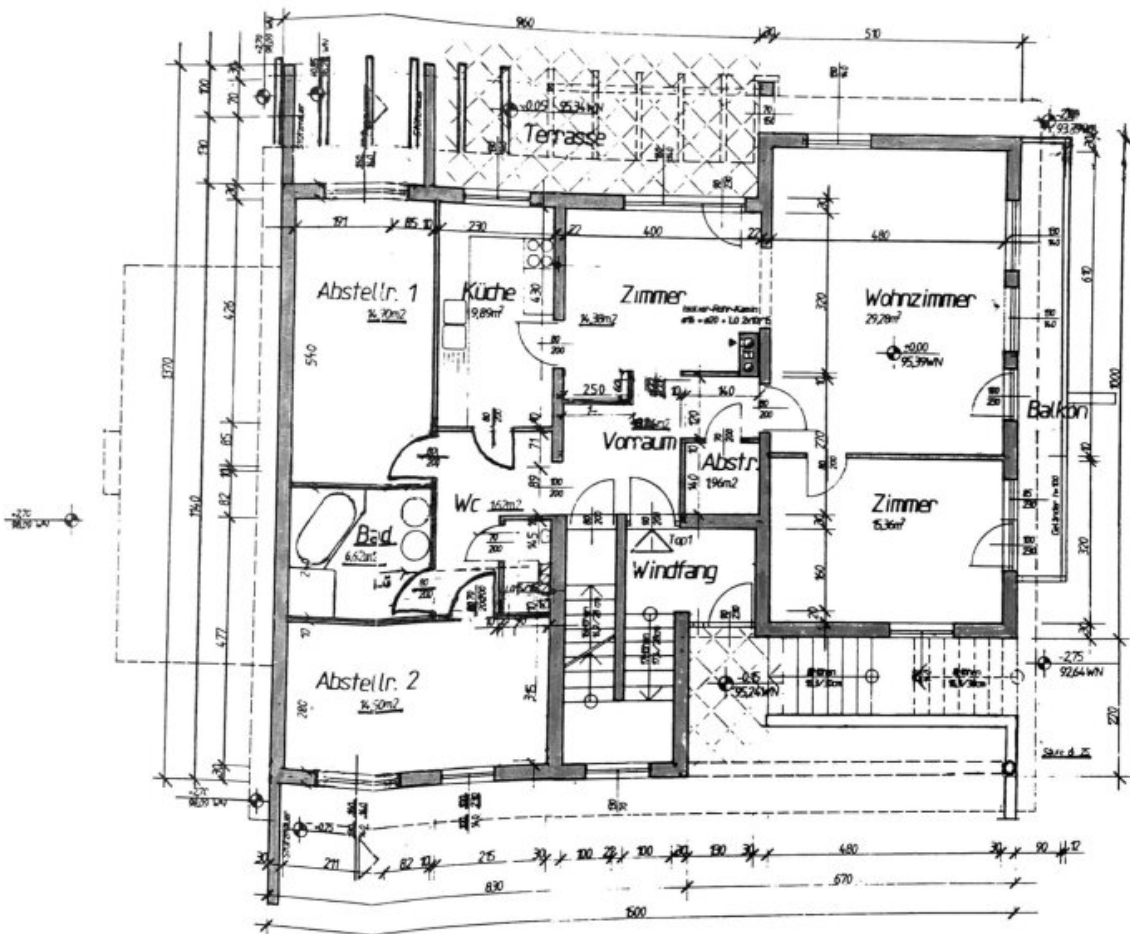


LIFESTYLE  
PROPERTIES

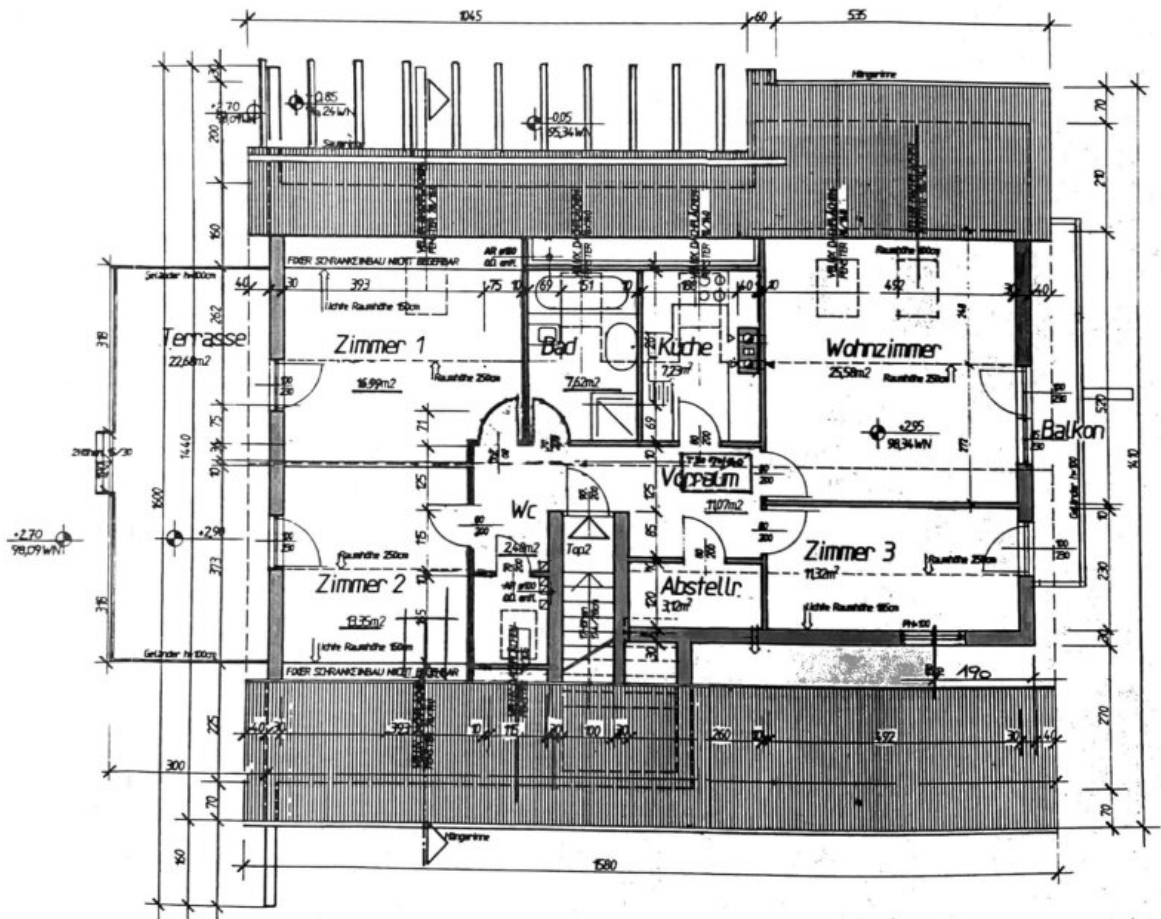






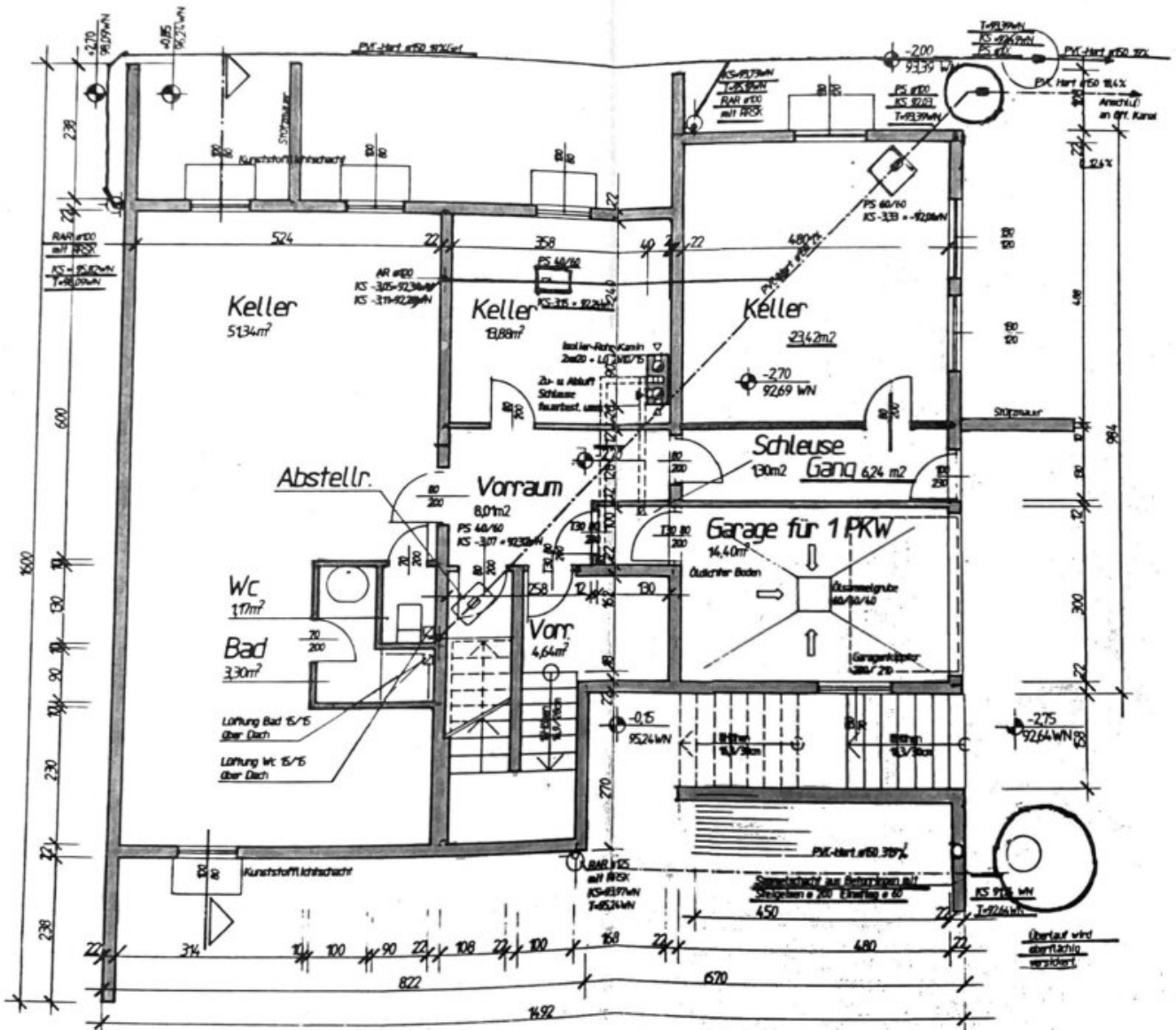


ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS

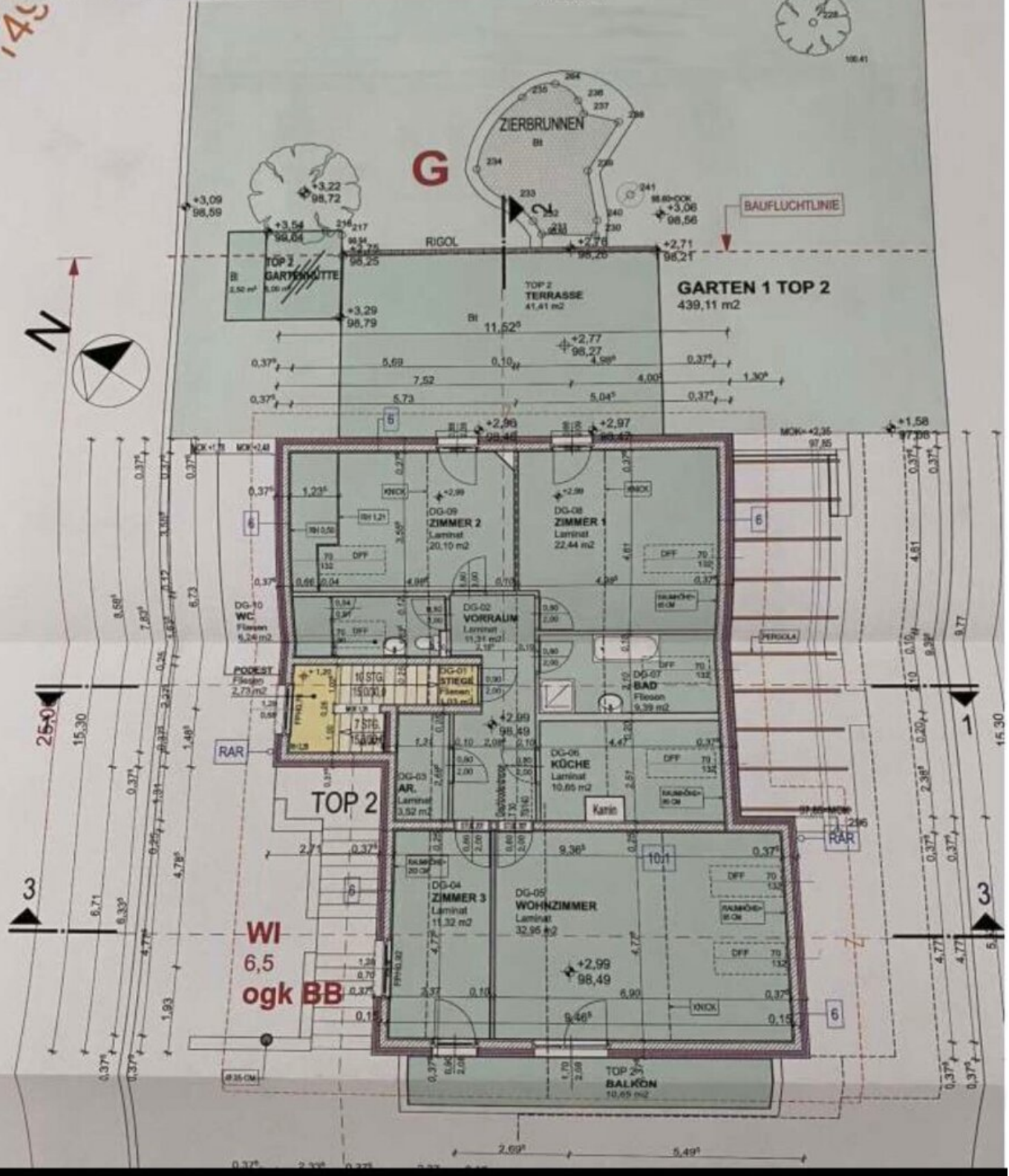




KELLER

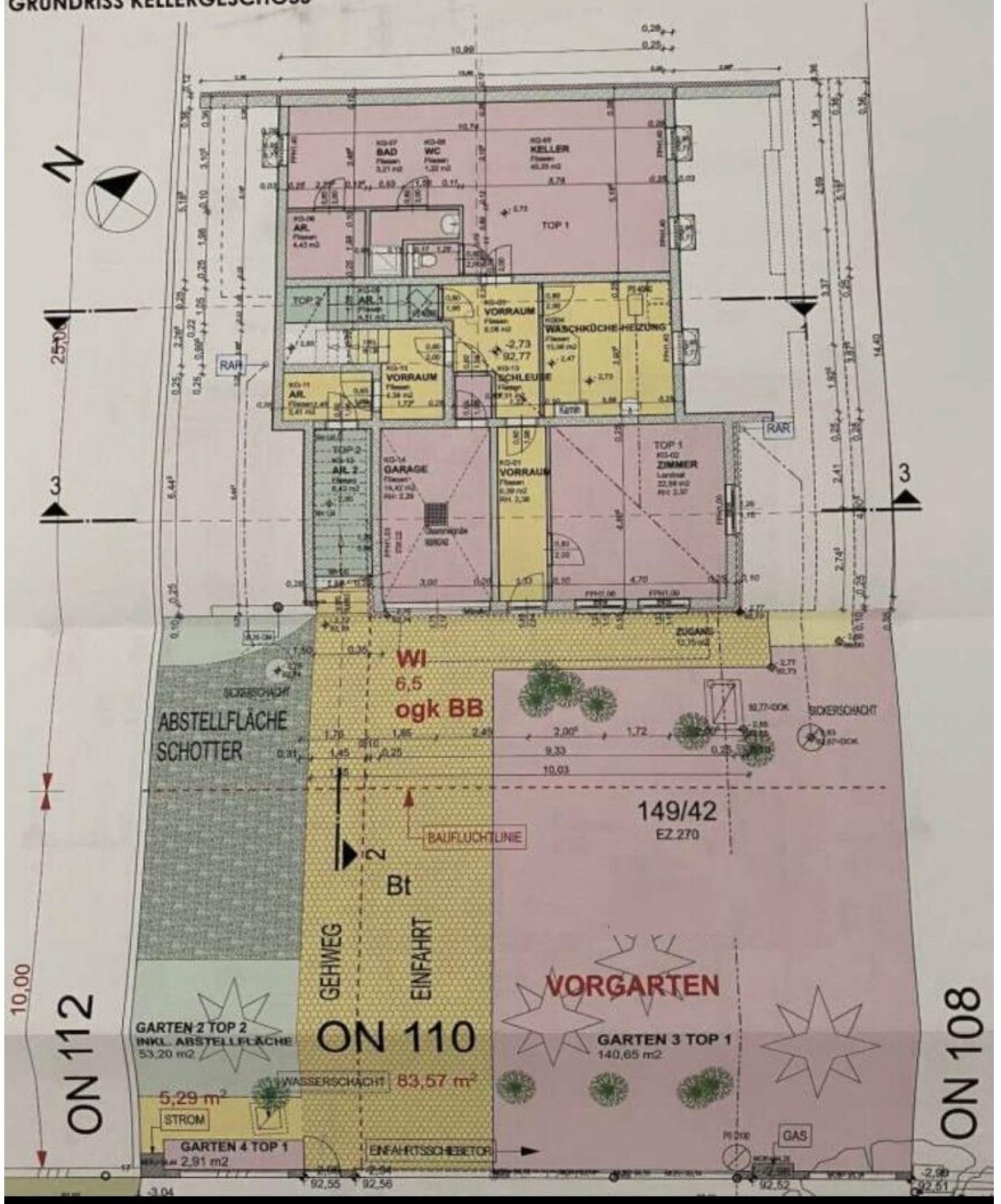


**GRUNDRISS DACHGESCHOSS**



14

# GRUNDRISS KELLERGESSCHOSS



## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf gelangt eine exklusive Wiener Villa im 14. Wiener Gemeindebezirk.

Die Villa mit einer Nutzfläche von ca. 330 m<sup>2</sup> vereint Luxus, Natur und Flexibilität auf einzigartige Weise. Eingebettet in ein ruhiges Grundstück von über ca. 1.098 m<sup>2</sup>, bietet sie großzügige Räume, maßgefertigte Einbaumöbel, modernste Technik und absolute Privatsphäre, ein Zuhause, das höchsten Wohnkomfort und eleganten Lebensstil harmonisch verbindet. Das Haus unterteilt sich ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss und ein Dachgeschoss und bietet 7 Zimmer, 3 Bäder, 2 Küchen, eine Garage, einen Haustechnikraum, Kellerräume sowie mehrere Abstellräume. Technisch überzeugt die Villa durch eine Gasheizung kombiniert mit Fußbodenheizung und Radiatoren, einen 200-Liter-Warmwasserspeicher, hochwertige Internorm-Fenster, ergänzt durch Velux-Dachfenster, elektrische Außenrollläden an den Terrassentüren und manuelle Rollos an den übrigen Fenstern. Eine Alarmanlage schützt das gesamte Haus. Maßgefertigte Einbaumöbel nach Wunsch sind im Kaufpreis enthalten; ein Teil des weiteren hochwertigen Inventars kann ebenfalls übernommen werden. Die hochwertigen Böden aus Parkett, Fliesen und Naturstein verleihen dem Haus zeitlose Eleganz.

Beim Betreten des Erdgeschosses empfängt Sie ein helles Entrée mit Garderobenbereich, von dem Sie in den großzügigen Wohnsalon gelangen. Große Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume und verbinden das Interieur mit der umliegenden Natur. Angrenzend befindet sich der elegante Essbereich, von dem aus Sie direkt auf die Terrasse treten können, ideal für Frühstück oder entspannte Stunden im Grünen. Eine separate, vollständig ausgestattete Küche, ein flexibel nutzbares zusätzliches Zimmer (derzeit als Garderobe und Waschküche verwendet), ein Badezimmer mit WC sowie ein weiteres separates Gäste-WC und ein praktischer Abstellraum runden das Erdgeschoss ab.

Im Obergeschoss befinden sich drei helle Schlafzimmer, zwei davon mit Zugang zu einer Terrasse, das dritte mit Zugang zum Balkon. Eine der Terrassen bietet einen traumhaften Blick auf den gepflegten Garten und den Waldrand. Ein großflächiges Wohnzimmer, ebenfalls mit Zugang zum Balkon, ist ebenso auf dem Geschoss zu finden. Ein zentrales Badezimmer, ein

separates WC mit Fenster und mit Waschmaschinenanschluss, eine kleine Küche und eine Speisekammer bieten zusätzlichen Komfort für Familien oder Gäste.

Der Außenbereich ist ein wahres Highlight: Der beheizte Salzwasserpool (3 x 7 m) mit Wärmepumpe, Gegenstromanlage, Wasserfall und Pool-Dom ermöglicht ganzjähriges Schwimmen. Die Poolterrasse ist mit hochwertigem Natursteinbelag ausgestattet, und der großzügige Garten mit rund 633 m<sup>2</sup> lädt zum Entspannen ein.

Im Untergeschoss befinden sich eine Garage mit elektrischem Tor und direktem Zugang ins Haus, ein großzügiger Partyraum, ein teilweise abgetrennter Fitnessbereich sowie ein behaglicher Raum mit stilvollem Ambiente – ideal zum Entspannen, für private Momente oder auch als Cigar-Lounge nutzbar. Zusätzlich ist ein vorbereiteter Raum für eine Sauna mit vorhandenem Abgasanschluss vorhanden, ergänzt durch ein Duschbad und ein separates WC. Drei Abstellräume sowie ein Heiz- und Technikraum mit integriertem Waschbereich runden diese Ebene ab. Über eine Sicherheitstür führt der Ausgang direkt auf Straßenniveau in den Eingangsbereich des Grundstücks.

Das Anwesen bietet mehrere Terrassen und einen Balkon, verteilt auf Erd- und Obergeschoss, sowie insgesamt ca. 4 Stellplätze. Die ruhige Lage am Waldrand des 14. Bezirks von Penzing garantiert absolute Privatsphäre und gleichzeitig kurze Wege in die Stadt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Restaurants sind in wenigen Minuten erreichbar, während die Nähe zum Wienerwald vielfältige Freizeitmöglichkeiten eröffnet.

Diese Villa ist ein einmaliges Refugium für Menschen, die das Besondere suchen – luxuriös, flexibel und eingebettet in eine traumhafte Naturkulisse mit Waldblick, beheiztem Salzwasserpool, Pool-Dom, mehreren Terrassen und exklusiver Ausstattung.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse – vor Kaufanbotlegung – weitere vertrauliche Unterlagen zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser exklusiven Villa.

Itana Pavicevic

national - Tel: [0667 77 77 858](tel:06677777858)

international - Tel: [+43 667 77 77 858](tel:+436677777858)

e-mail: [pavicevic@lifestyle-properties.at](mailto:pavicevic@lifestyle-properties.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 <2.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <6.000m  
Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <4.500m  
U-Bahn <5.000m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap