

**Exklusive Villa mit Pool & Garten in Top-Grünlage – Nähe  
Donaupark, UNO City & Vienna International School**



**Objektnummer: 7939/2300162126**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	465,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	465,00 m²
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Garten:</b>	758,00 m²
<b>Keller:</b>	120,00 m²
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,15
<b>Kaufpreis:</b>	4.490.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Elena Trapitsyna**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410051

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.













Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine exklusive, vollständig renovierte Villa in einer der begehrtesten und grünen Wohnlagen Wiens, im idyllischen Brückhaufen (1210 Wien), nur wenige Minuten vom Donaupark, der UNO City sowie der renommierten Vienna International School entfernt.

Diese Lage vereint Ruhe, Natur und Privatsphäre mit exzellenter Infrastruktur und rascher Anbindung an das Stadtzentrum – ideal für Familien, Expats und internationale Käufer.

Das Haus wurde mit höchster Sorgfalt und Qualitätsanspruch modernisiert und bietet Wohnkomfort auf Premium-Niveau. Ein Smart-Home-System (GIRA, App-gesteuert), Daikin-Klimaanlage mit Deckenkühlung, dreifach verglaste Sicherheitsfenster, Alarmanlage, Videoüberwachung, Solaranlage, Fußbodenheizung, ein beheizbarer Pool sowie eine Sauna garantieren höchsten Komfort, Energieeffizienz und Sicherheit.

Die luxuriöse Ausstattung mit hochwertigen Parkettböden, maßgefertigten Massivholzmöbeln und einer stilvollen Innenarchitektur verleiht der Villa einen zeitlos eleganten Charakter.

### Raumaufteilung

- Erdgeschoss (Raumhöhe ca. 2,80 m):
- Großzügiges Wohnzimmer (ca. 49 m<sup>2</sup>) mit Kamin und direktem Zugang zur Terrasse, zum beheizten Pool und zum gepflegten Garten.
- Ein Schlafzimmer mit eigenem Bad, ein helles Büro, eine moderne Küche mit separater Speisekammer sowie ein Gäste-WC.

### Obergeschoss:

- **Drei Schlafzimmer**
- **jeweils mit eigenem Bad**
- **zwei begehbare Garderoben.**

#### **Kellergeschoss:**

- **Garage für ein Fahrzeug, Weinkeller mit Degustationsraum**
- **Sauna mit direktem Zugang zum Alpinum**
- **Werkstatt sowie Technikräume.**

#### **Außenbereich**

- **Beheizbarer Pool mit Massagedüsen**
- **überdachter Stellplatz für 1–2 Fahrzeuge**
- **Parkmöglichkeiten für bis zu drei Autos.**

#### **Besondere Highlights**

- **Smart-Home-System (GIRA, App-gesteuert)**
- **Alarmanlage und Videoüberwachung**
- **Daikin-Klimaanlage mit Deckenkühlung**



- **Dreifachverglasung, im Erdgeschoss mit Sicherheitsverglasung**
- **Fußbodenheizung und Klimasteuerung**
- **Hochwertige Parkettböden und maßgefertigte Massivholzmöbel**
- **Beheizbarer Pool mit Massagedüsen**
- **Sauna, Kamin und Grillbereich**
- **Eigener Brunnen und automatische Bewässerungsanlage**
- **Garage mit elektrischem Tor sowie zusätzliche Stellplätze**

## **Fazit**

**Diese Villa vereint Luxus, moderne Technologie und höchste Lebensqualität in perfekter Harmonie.**

**Ein repräsentatives Zuhause mit internationalem Flair – modern, elegant und energieeffizient**

**Die Immobilie eignet sich ideal für Eigennutzer sowie als hochwertige Anlageimmobilie in gefragter Lage Wiens.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap