

**BRÜCKHAUFEN: EXKLUSIVE LUXUSVILLA MIT POOL |  
MAXIMALE PRIVATSPHÄRE | DIREKT BEI UNO CITY &  
DONAUPARK**



Pool

**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 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	465,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Garten:</b>	758,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,15
<b>Kaufpreis:</b>	3.999.999,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



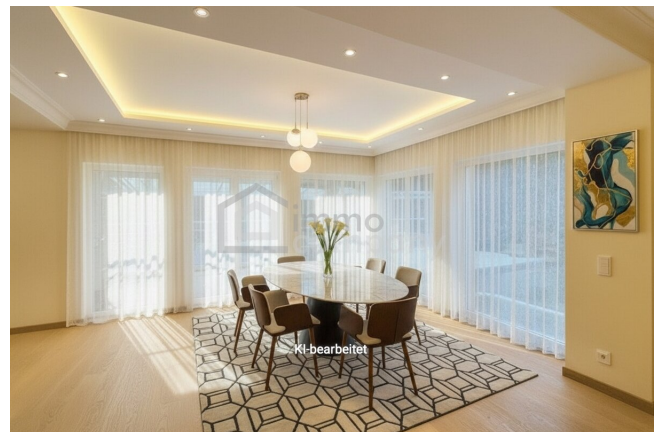
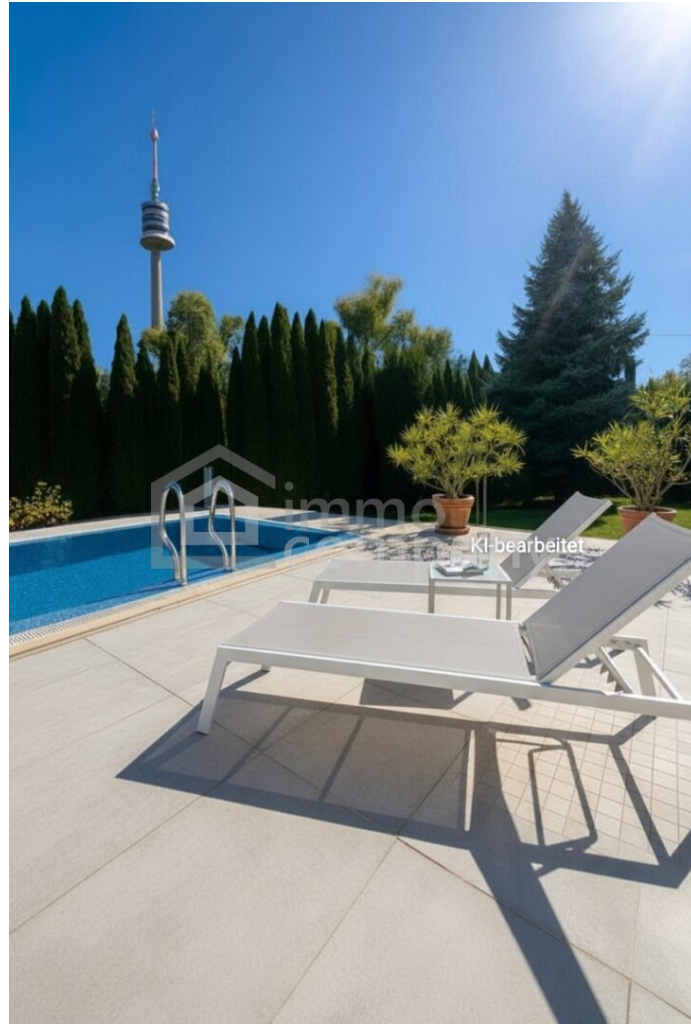
**Elena Trapitsyna**

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 Luxusvilla in absoluter Toplage von 1210 Wien – im begehrten Brückhaufen, nur wenige Minuten von Donaupark, UNO City und der Vienna International School entfernt.**

**Diese einzigartige Immobilie vereint ruhiges, naturnahes Wohnen mit höchster Privatsphäre und einer erstklassigen internationalen Infrastruktur – ideal für anspruchsvolle Familien, Expats und internationale Käufer.**

**Die Villa wurde mit höchstem Qualitätsanspruch umfassend modernisiert und bietet modernsten Wohnkomfort auf Premium-Niveau. Hochwertige Materialien, durchdachte Architektur und neueste Haustechnik schaffen ein exklusives Wohngefühl.**

**Ein intelligentes Smart-Home-System (GIRA, App-gesteuert), Daikin-Klimaanlage mit Deckenkühlung, Fußbodenheizung, dreifach verglaste Sicherheitsfenster, Alarmanlage, Videoüberwachung sowie eine energieeffiziente Solaranlage garantieren höchsten Komfort, Sicherheit und nachhaltige Betriebskosten.**

**Der Außenbereich überzeugt mit einem beheizbaren Pool mit Massagedüsen, einem gepflegten Garten, einem Grillbereich sowie einer Sauna – eine private Wohlfühloase auf höchstem Niveau.**

**Die luxuriöse Innenausstattung mit edlen Parkettböden, maßgefertigten Massivholzmöbeln und stilvoller Innenarchitektur verleiht der Villa einen zeitlos eleganten und repräsentativen Charakter.**

**Raumaufteilung**

**Erdgeschoss (Raumhöhe ca. 2,80 m):**

**Großzügiger Wohnbereich (ca. 49 m<sup>2</sup>) mit Kamin und direktem Zugang zur Terrasse, zum Pool und in den Garten**

**Schlafzimmer mit eigenem Bad**

**Helles Büro**

**Moderne Küche mit separater Speisekammer**

**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 und Technikräume**

**Außenbereich**

**Beheizbarer Pool mit Massagedüsen**

**Überdachter Stellplatz für 1–2 Fahrzeuge**

**Zusätzliche Parkmöglichkeiten für bis zu 3 Autos**

## **Highlights**

**Smart-Home-System (GIRA, App-gesteuert)**

**Alarmanlage und Videoüberwachung**

**Daikin-Klimaanlage mit Deckenkühlung**

**Fußbodenheizung und intelligente Klimasteuerung**

**Dreifachverglasung (Erdgeschoss mit Sicherheitsglas)**

**Hochwertige Parkettböden und maßgefertigte Möbel**

**Beheizbarer Pool, Sauna, Kamin und Grillbereich**

**Eigener Brunnen und automatische Bewässerungsanlage**

**Garage mit elektrischem Tor sowie zusätzliche Stellplätze**

## **Fazit**

**Eine außergewöhnliche Luxusvilla in einer der exklusivsten Wohnlagen Wiens.**

**Perfekt geeignet als repräsentativer Hauptwohnsitz für anspruchsvolle Eigennutzer oder als hochwertige Investmentimmobilie mit langfristiger Wertbeständigkeit.**

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