

**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

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1970
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	465,00 m ²
Nutzfläche:	465,00 m ²
Zimmer:	7
Garten:	758,00 m ²
Keller:	120,00 m ²
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Kaufpreis:	4.490.000,00 €
Provisionsangabe:	

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 Schwimmräder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine exklusive, vollständig renovierte Villa in einer der begehrtesten und grünsten 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 exzellerter 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 m²) 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 begehbarer 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