

Traumhafter Wohnsitz in Bestlage!



Kamin

Objektnummer: 5007

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2001
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	268,94 m²
Nutzfläche:	284,66 m²
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	348,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 94,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,36
Kaufpreis:	2.490.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Karl Popp

Immobilien86 KG
Rudolfstraße 4





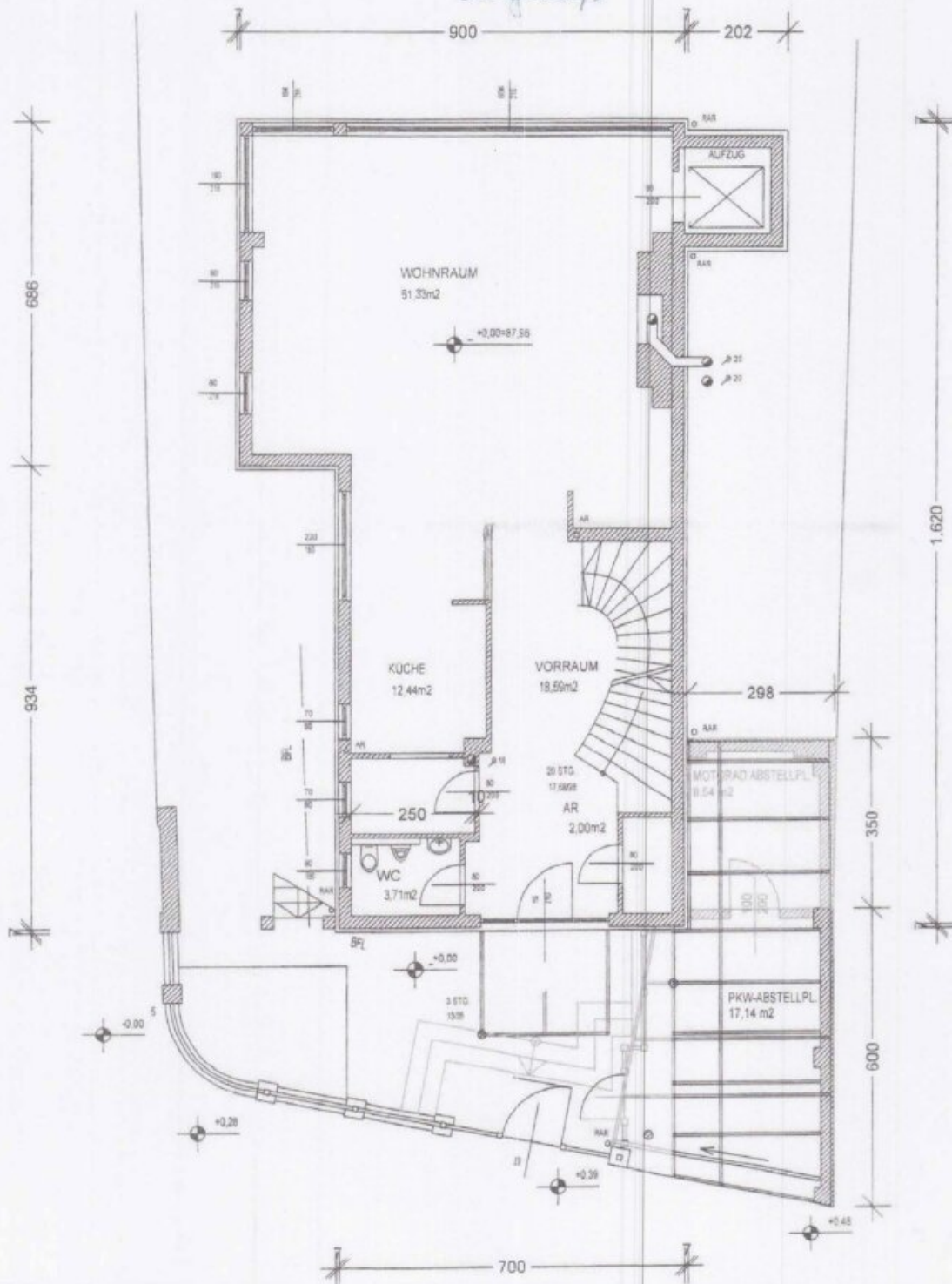








Erdegesch., 3



Objektbeschreibung

Luxus, Lebenslust und Lage in Reinkultur!

Willkommen in einem Zuhause, das mehr ist als eine Adresse – es ist eine Lebenseinstellung, wurde mit großer Sorgfalt geplant und in Massivbauweise errichtet – ein Wohnsitz, der Beständigkeit ausstrahlt und gleichzeitig alle Annehmlichkeiten modernen Wohnens bietet. Drei Etagen, auch bequem mit einem Lift verbunden, ermöglichen ein barrierearmes und äußerst komfortables Leben.

Ein Ausdruck moderner Eleganz und kompromisslosen Komforts – geschaffen für ein Paar, das das Leben in all seinen Facetten genießt. Das Haus beeindruckt durch eine **zeitlos-moderne Architektur**, klare Linien und eine Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt. Großzügige Fensterflächen fluten die Räume mit Licht und öffnen den Blick auf das satte Grün von Hietzing – ein täglicher Luxus, der Ruhe und Kraft schenkt.

Erdgeschoß – Leben, genießen, ankommen

Das Herz des Hauses schlägt hier – warm, einladend und großzügig.

- Repräsentative Eingangshalle mit hochwertigem keramischem Belag
- Die weitläufige Wohnlounge mit über 60m², edlen Parkettböden und offenem Kamin bildet das Herzstück des Hauses – ein Ort, an dem sich Eleganz und Behaglichkeit vereinen
- Die Designküche mit modernster Technik wird zum Schauplatz kulinarischer Leidenschaft
- Stein-Arbeitsplatte, Miele-Geräte und die integrierte Zapfanlage für Bier und Soda – für Gastgeber mit Anspruch
- Praktische Speis mit Weinkühler, zusätzlichem Kühlschrank und viel Stauraum
- Große Fensterfronten, die den Blick ins Grüne und zur Poollandschaft öffnen
- Begehbare Garderobe ist ebenso vorhanden wie ein Gäste-WC mit Pissoir

Obergeschoß – Wohnen mit Ruhe & Weitblick

Das Obergeschoß bietet eine angenehme Privatheit und hochwertige Ausstattung.

- Edle Parkettböden in Schlaf- und Aufenthaltsräumen
- Begehbare Schränke sorgen für übersichtlichen Stauraum
- Ein besonders schöner Ausblick über den Westen von Wien über die Fensterfront im Schlafzimmer – ein täglicher Moment der Ruhe
- Großzügiges Hauptschlafzimmer mit angrenzendem Badezimmer, WC getrennt, Tageslicht und ansprechendem Mosaikdesign, Dusche und Whirlpool
- Gästezimmer mit en-suite Badezimmer mit Dusche und WC sowie ausreichend Schränken und Stauraum

Untergeschoß – Entspannung auf höchstem Niveau

Die Gartenebene bietet wertvolle Rückzugsräume und Erholung auf komfortable Weise.

- 30 m² Wohnraum mit offenem Kamin und direktem Zugang zu Terrasse und Garten
- Wellnessbereich mit Sauna, Dampfbad, Badezimmer und WC
- Funktionale Waschküche und Technikraum
- Von außen zugänglicher, klimatisierter Weinkeller – ideal für Sammlung und Lagerung

Technik & Ausstattung – für ein bequemes, sicheres Leben

- Gaszentralheizung mit Fußbodenheizung und Radiatoren
- Elektrische Rollläden im gesamten Haus
- Warmwasseraufbereitung mittels Speicherkessel und Sonnenkollektoren
- Zentrale Klimaanlage
- zentrale Staubsaugeranlage
- Alarmanlage mit akustischem Glasbruchsensor
- BUS-System für komfortable Haustechniksteuerung
- Personenlift von Kone für alle Etagen
- Satellitenanlage
- Elektrisch ausfahrbare Markise im Garten

Garten – uneinsehbar & angenehm ruhig

Der Garten bietet Raum für Entspannung, Gäste und Aktivitäten im Freien.

Sonnige Terrasse, die Außenküche und der Pool schaffen ein angenehmes Ambiente, das den Alltag spürbar bereichert.

Dieses Anwesen verbindet Wertbeständigkeit mit Komfort, Ruhe und einem hohen Maß an Lebensqualität und richtet sich an Menschen, die gerne mit allen Sinnen genießen.

Gerne laden wir Sie zu einer exklusiven Besichtigung ein, um die Vorzüge des Hauses in Ruhe kennen zu lernen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme per Mail oder telefonisch unter 0660 1551964.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap