

**++LUXUSVILLA der Extraklasse++ 8-Zimmer, Privatstraße,  
Spa-Bereich, Designer-Ausstattung & stilvolle Eleganz auf  
höchstem Niveau**



**Objektnummer: 8264**

**Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien, Simmering
<b>Baujahr:</b>	2013
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	294,61 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	418,54 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	380,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	105,96 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	2.490.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



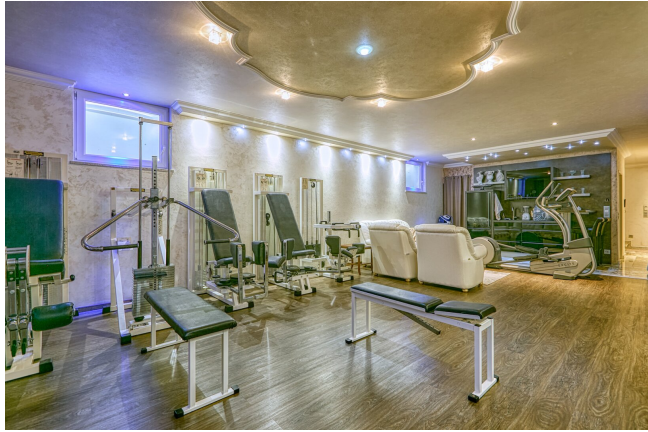
**Diana Müller**

Grabner Immobilien  
Kramergasse 9 / 3a  
1010 Wien







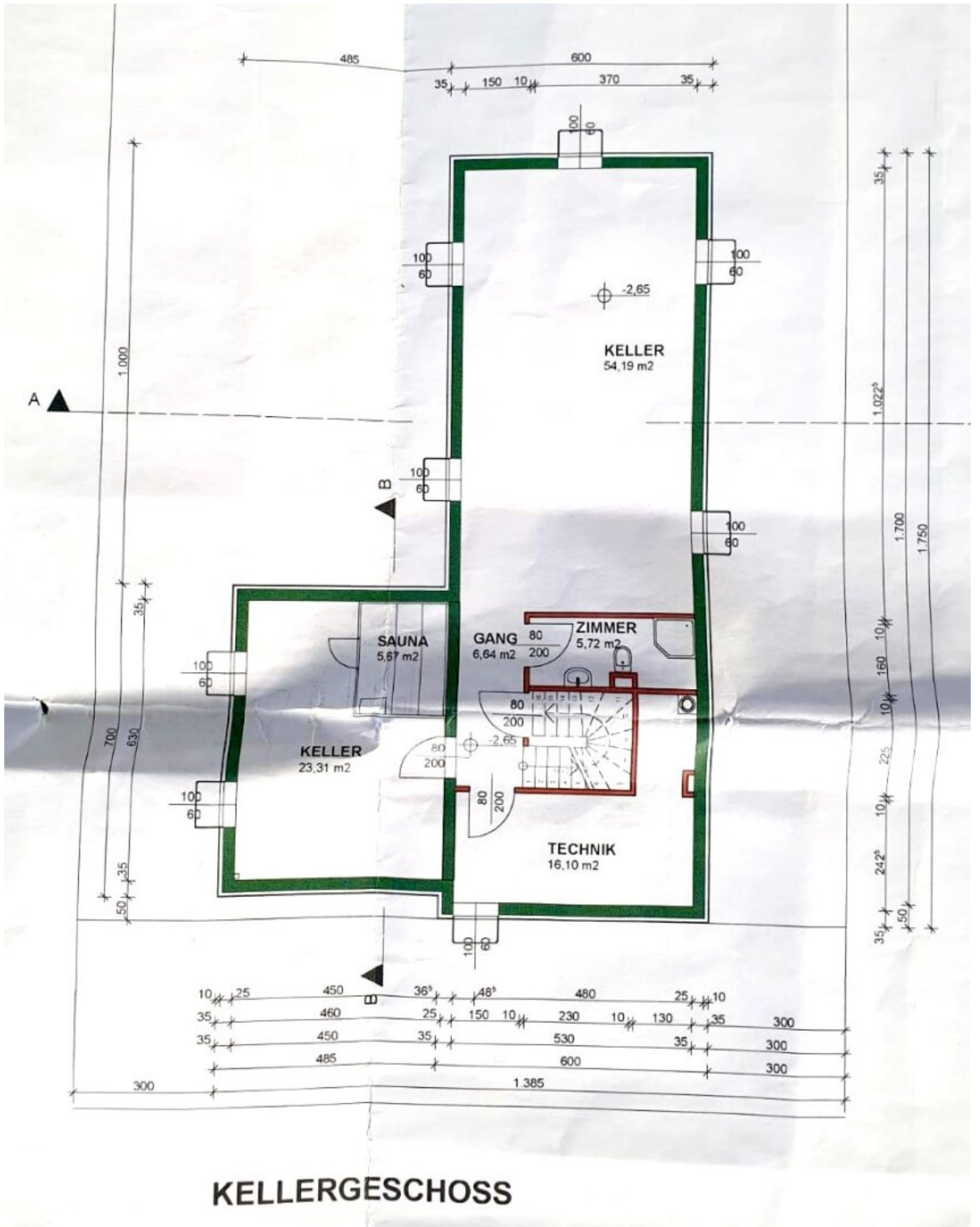


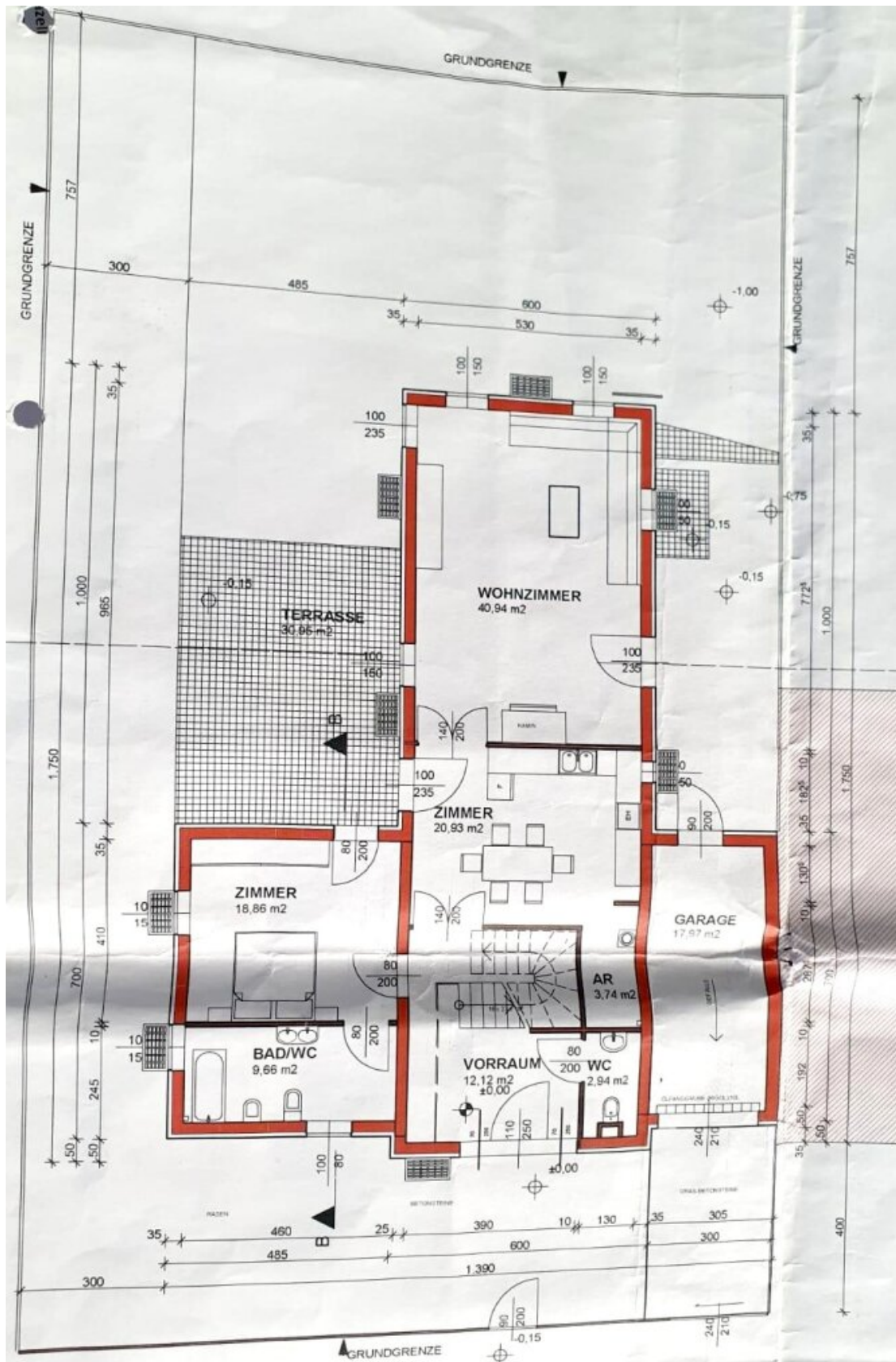




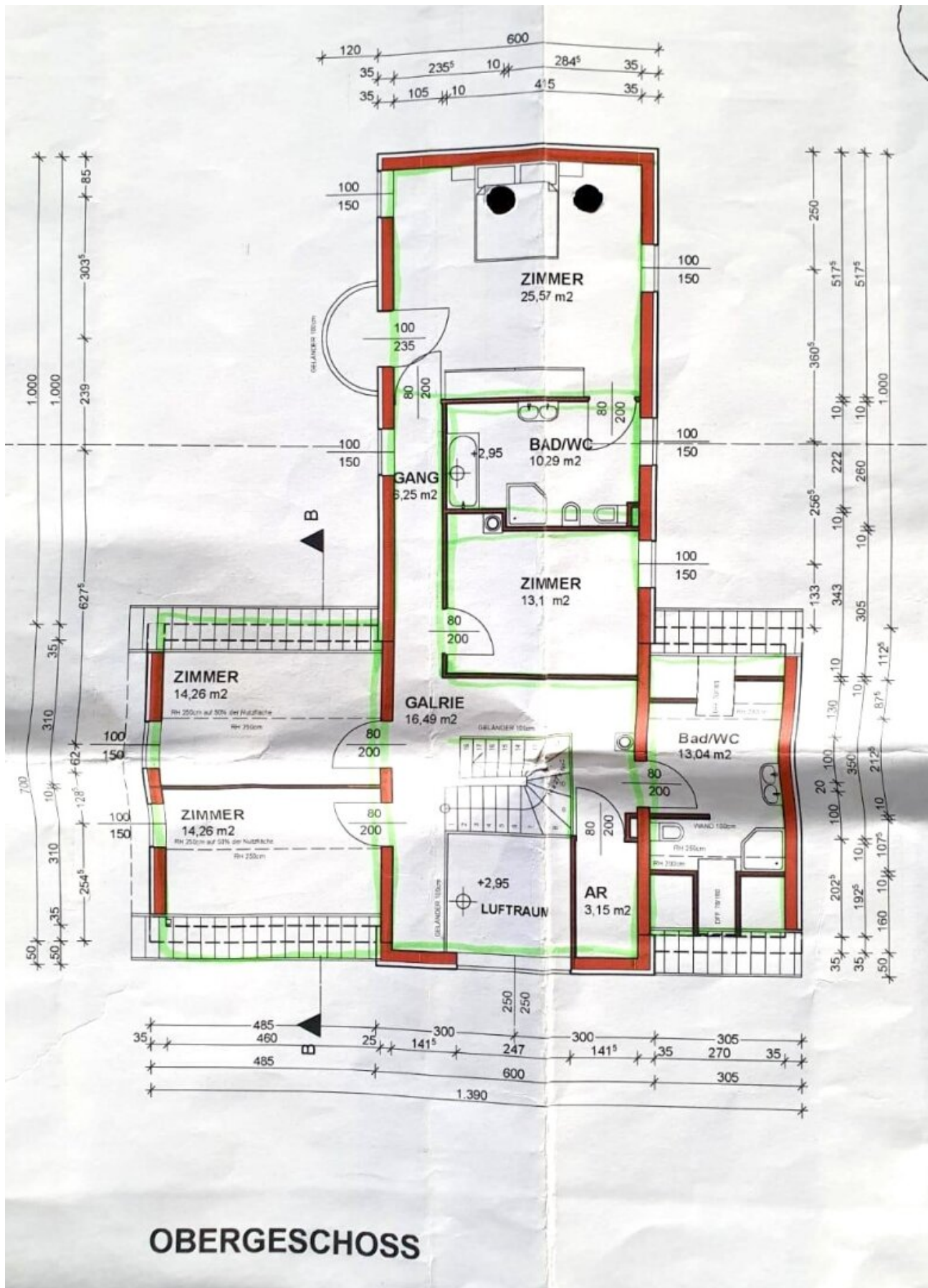




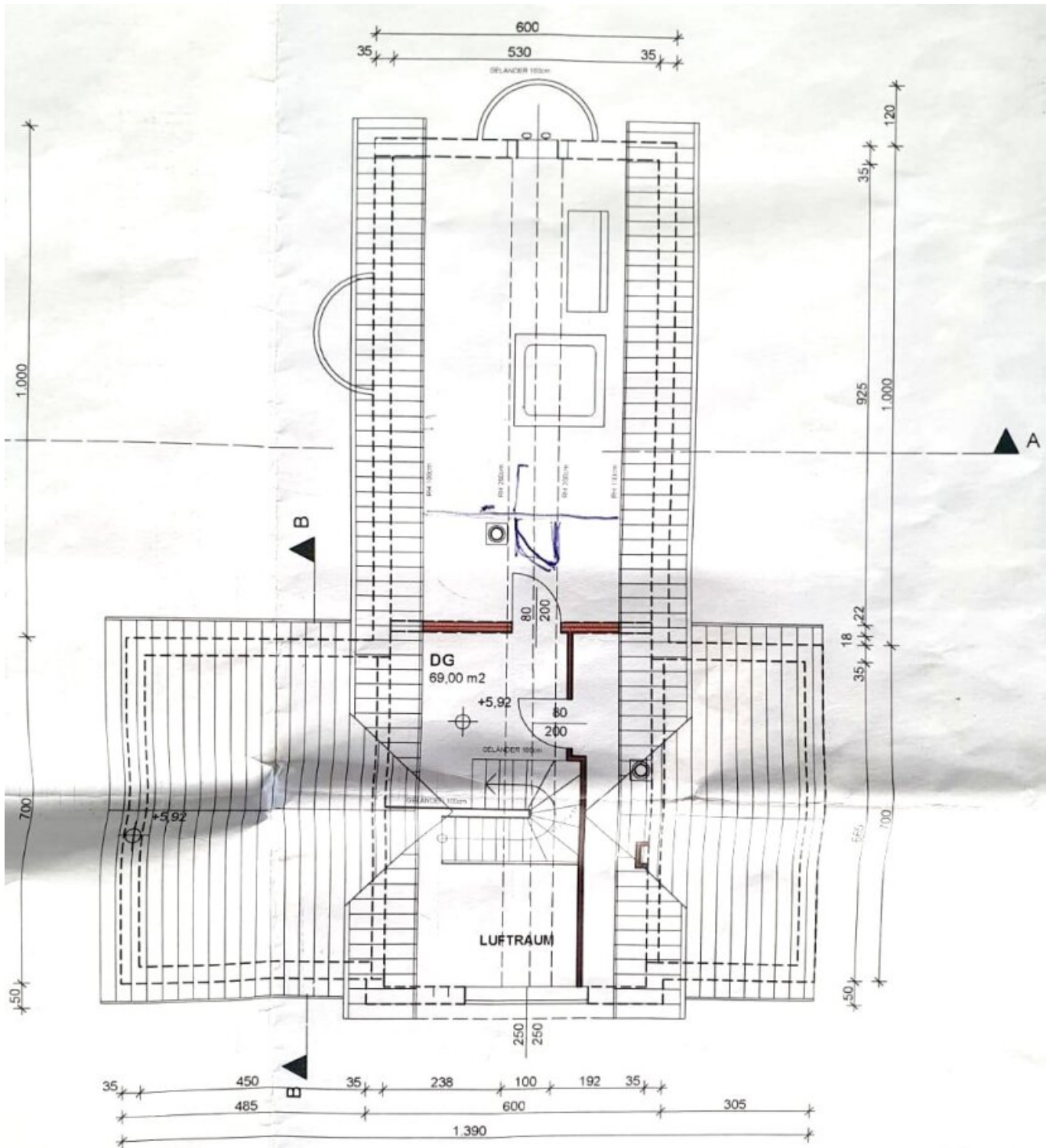




**ERDGESCHOSS**



**OBERGESCHOSS**



# DACHGESCHOSS

# Objektbeschreibung

**Willkommen in einem Zuhause, das mehr ist als nur eine Immobilie: Es ist ein Statement.**

Diese außergewöhnliche Luxusresidenz vereint repräsentative Architektur mit exklusiver Ausstattung und einem unvergleichlichen Wohngefühl. Bereits beim Betreten beeindruckt das Anwesen mit imposanter Raumhöhe, kunstvollen Wandgestaltungen und einem durchgängigen Konzept aus außergewöhnlichem Stil und Qualität.

Die Kombination aus edlen Materialien, maßgefertigten Details und großzügigen Flächen schafft ein Ambiente, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Perfekt für Menschen, die das Besondere suchen!

**Exklusivität, die man sieht und spürt:**

- 8 Zimmer
- 3 Bäder mit großzügigen Duschen und teils Badewannen und WC
- Extra WCs für Gäste
- Maßgefertigter Naturstein / Granit aus Italien, individuell verarbeitet
- Edle Stukko Veneziano Oberflächen mit handgefertigter Optik
- Hochwertigste Boden- und Wandmaterialien
- Designer-Küche von DAN
- Stilvolle Details wie Wandmalereien und Designerbeleuchtung
- Klimaanlage

- Integriertes Soundsystem im gesamten Objekt

### **Privater Wellness- & Fitnessbereich im Haus:**

- Großzügiger Spa-Bereich im Keller
  - Sauna inkl. Infrarot
  - Dampfbad
  - Ruhezone
- Eigener Fitnessraum mit Technogym-Geräten

### **Perfekte Raumaufteilung für höchste Ansprüche:**

#### **Erdgeschoss:**

- Großzügiger Wohnsalon mit Kamin
- Küche mit Essbereich und Zugang zur Gartenterrasse
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Badewanne, WC & Bidet

- Separates Gäste-WC
- Abstellraum

### **Obergeschoss:**

- Masterbereich (Schlafzimmer) mit Balkon
- 3 weitere Zimmer (Kinder, Büro, Gäste)
- 2 hochwertige Badezimmer mit & Doppelwaschbecken, Walk-In Duschen, Badewannen sowie WC's
- Abstellraum

### **Dachgeschoss:**

- Zusätzlicher Wohnbereich mit Kamin
- Zugang zur zweiten Terrasse mit Whirlpool

### **Außenbereich – Ihr privates Refugium:**

- Wunderschön angelegter Garten
- Großzügige Terrasse mit elektrischer Überdachung & Sonnenschutz
- Perfekt für entspannte Abende und gesellige Momente

## Kosten:

- Stromkosten pro Monat: € 262,40
- Heizkosten (Gas) pro Monat: € 516,40
- Grundbesitzabgabe pro Quartal: € 195,51
- Abfall/Müllabfuhr jährlich: €288,97
- Abwasser/ Wassergebühr jährlich: € 311,62

## Lage:

- Privatstraße & Sackgasse: absolute Ruhelage, kein Parkpickerl erforderlich (Garagenplatz ist allerdings auch vorhanden)
- Aufstrebende Wohngegend mit idealer Kombination aus urbaner Infrastruktur und ruhigem Wohnumfeld
- Sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz: Die U Bahn-Station *Simmering* sowie mehrere Bus- und Straßenbahnlinien sorgen für eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt.
- Auch die Naherholung kommt nicht zu kurz: Grünflächen wie Schloss Neugebäude & Park, sowie der Herderpark bieten Raum für Spaziergänge, Sport und Entspannung im Grünen.
- Das Simmeringer Bad ist ca. 400m entfernt

Diese Immobilie ist eine seltene Gelegenheit für all jene, die kompromisslose Qualität, Privatsphäre und luxuriösen Wohnkomfort schätzen.

**Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von diesem einzigartigen Anwesen begeistern.**

**Ich freue mich auf Ihre Anfrage!**

Beste Grüße,

*Diana Müller*

Tel.: +43 664 44 99 377

E-Mail: [mueller@grabner-immobilien.at](mailto:mueller@grabner-immobilien.at)

[www.grabner-immobilien.at](http://www.grabner-immobilien.at)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <5.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap