

STILVOLLE MAISONETTE MIT POOL UND GARTEN



Objektnummer: 29541

**Eine Immobilie von Dr. Alexandra Gabriel
Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2010
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	141,20 m ²
Zimmer:	4
WC:	3
Terrassen:	2
Garten:	314,65 m ²
Keller:	7,96 m ²
Heizwärmebedarf:	C 61,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,98
Kaufpreis:	1.780.000,00 €
Betriebskosten:	410,22 €
Heizkosten:	163,19 €
USt.:	72,73 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Noemi Kristof

Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.







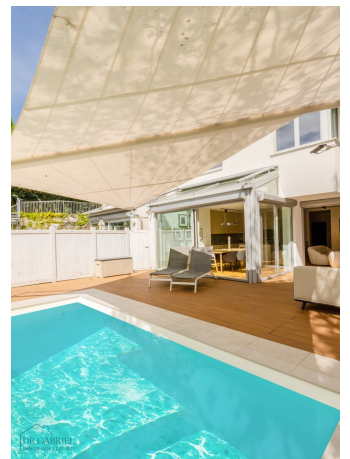






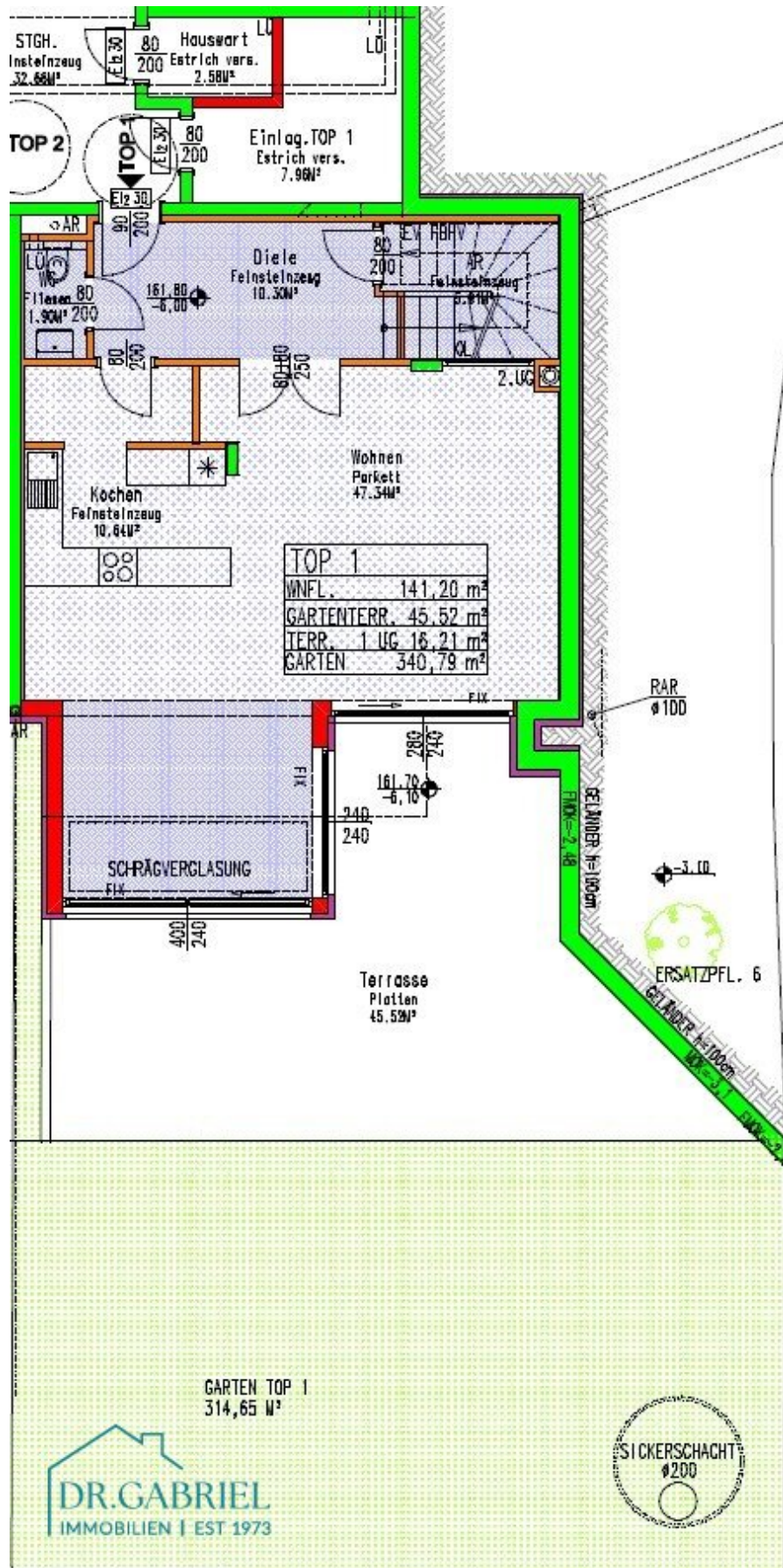














Objektbeschreibung

Luxuriöse Gartenresidenz in Salmannsdorf – Ihr privater Rückzugsort im Grünen

Stellen Sie sich vor, Sie beginnen Ihren Tag mit einem Kaffee auf Ihrer **sonnigen Terrasse**, umgeben von **Ruhe, Weinberge und Natur** – und beenden ihn mit einem Sprung in den eigenen **Pool**. Genau dieses Lebensgefühl erwartet Sie in dieser außergewöhnlichen Gartenwohnung in Bestlage von **Salmannsdorf**, nahe der **Amerikanischen Schule**.

Hier verbinden sich **stilvolle Architektur, durchdachte Raumplanung** und **exklusive Ausstattung** zu einem Zuhause, das keine Wünsche offenlässt.

Ein Garten wie ein privates Resort:

- Ca. 314,65 m² Eigengarten – ein seltenes Refugium mit absoluter Privatsphäre
- Eigener Pool für Urlaubsfeeling
- Großzügige, südseitige Sonnenterrasse

Wohnen auf zwei Ebenen – Raum für Ihr Leben:

Erdgeschoss:

- Vorraum mit Garderobe
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit maßgefertigter Tischlerküche und Abstellraum
- Direkter Zugang zu Terrasse, Pool und Garten
- Wirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner
- Abstellraum

- Separate Toilette

Obergeschoss:

- Zentraler Gang
- Schlafzimmer mit Einbauschränk und Terrassenzugang
- Zwei weitere Zimmer mit Einbauschränk (ideal als Master bedroom-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer)
- Badezimmer mit Walk-in Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken und WC
- Zusätzliches Duschbad mit WC

Komfort, der begeistert:

- Fußbodenheizung für angenehmes Wohnklima
- Klimaanlage im Wohnzimmer
- Maßgefertigte Einbauschränke und hochwertige Tischlerküche
- Smart-Home-System für modernes Wohnen
- Elektrische Beschattung und Sonnenschutz
- Liftzugang direkt von der Garage
- Zwei Stellplätze in der Garage mit E-Ladestation

Lage, die überzeugt:

Ruhig, grün und dennoch gut angebunden – die Wiener Innenstadt erreichen Sie bequem in ca. 45 Minuten sowohl mit dem Auto als auch öffentlich (Bus 35A). Spaziergänge durch die umliegenden Weinberge und Wälder beginnen praktisch vor Ihrer Haustür.

Zugang & Parken:

Der Zugang erfolgt bequem über einen Gehweg oder direkt per Aufzug aus der Garage. **Zwei Stellplätze** stehen zur Verfügung um **je € 45.000,-**.

Luxurious Garden Residence in Salmannsdorf – Your Private Retreat in Nature

Imagine starting your day with a coffee on your **sunny terrace**, surrounded by **peace, vineyards, and nature** – and ending it with a refreshing dip in your **own pool**. This exact lifestyle awaits you in this exceptional garden apartment in a prime location of **Salmannsdorf**, near the **American International School**.

Here, stylish architecture, thoughtful layout, and high-end features come together to create a home that leaves nothing to be desired.

A Garden Like a Private Resort:

- Approx. 314.65 m² private garden – a rare retreat offering complete privacy
- Private pool for a holiday-at-home feeling
- Spacious, south-facing sun terrace

Living on Two Levels – Space for Your Life:

Ground Floor:

- Entrance area with built-in wardrobe

- Spacious living- dining room with custom-made kitchen and storage room
- Direct access to terrace, pool and garden
- Utility room with connections for washing machine and dryer
- Storage room
- Separate toilet

Upper Floor:

- Central hallway
- Bedroom with built-in wardrobe and access to a terrace
- Two additional rooms with built-in wardrobes (ideal as master bedroom, children's room, guest room, or office)
- Bathroom with walk-in shower, tub, double sink, and WC
- Additional shower- bathroom with WC

Comfort That Inspires:

- Underfloor heating for a pleasant indoor climate
- A/C in the living room

- Custom-built wardrobes and high-quality kitchen
- Smart home system for modern living
- Electric shades and sun protection
- Elevator access directly from the garage
- Two parking spaces in the garage with E-charger

Location That Impresses:

Quiet, green, yet well connected – Vienna's city center can be reached comfortably in about 45 minutes by car or public transport (bus 35A). Walks through the surrounding vineyards and forests begin practically right at your doorstep.

Access & Parking:

Access is convenient via a pedestrian path or directly by elevator from the garage. **Two parking spaces** are available at **€ 45.000,- each**.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Geldautomat <2.500m
Bank <2.500m
Post <1.000m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap