

## Exklusive Garten-Residenz mit Pool & Au-Pair-Suite



Hausansicht

**Objektnummer: 1609/47102**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

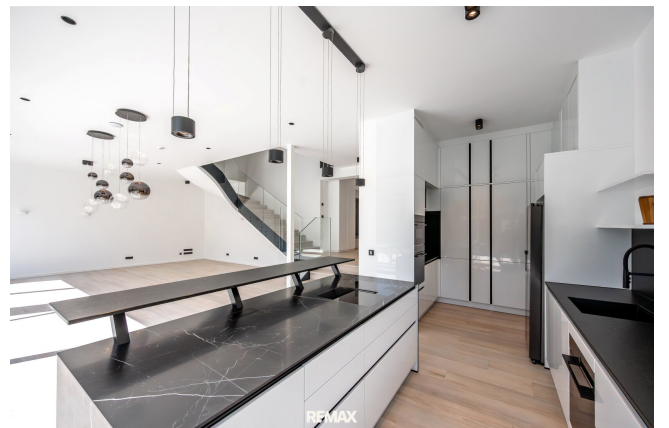
## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien,Hietzing
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	280,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	366,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	5
<b>WC:</b>	6
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	370,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,67
<b>Gesamtmiete</b>	7.617,60 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	5.850,00 €
<b>Kaltmiete</b>	6.756,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	906,00 €
<b>Heizkosten:</b>	155,00 €
<b>USt.:</b>	706,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

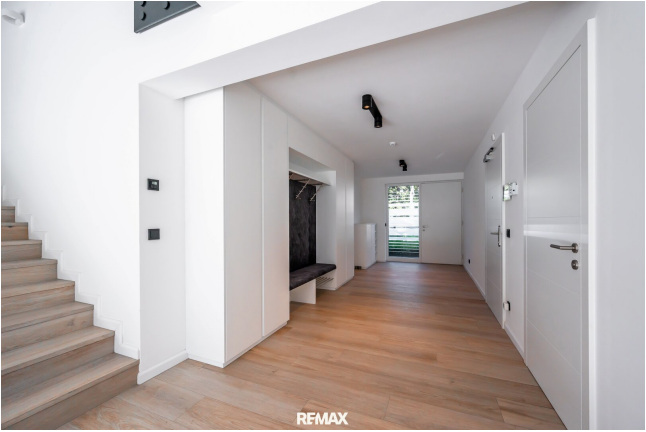
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

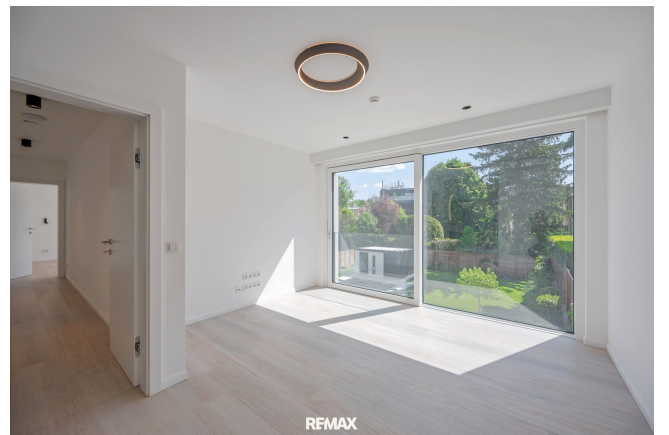
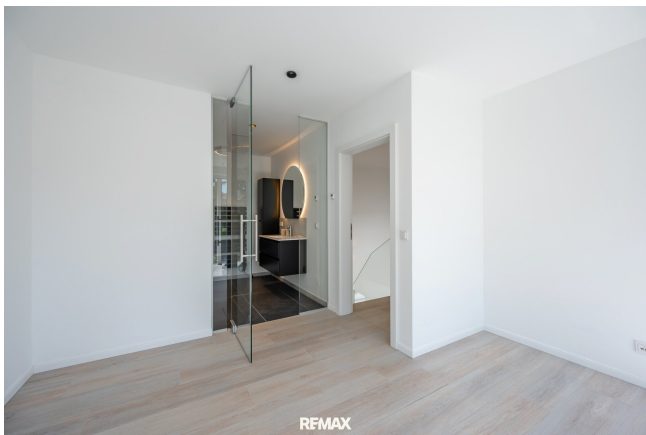
## Ihr Ansprechpartner

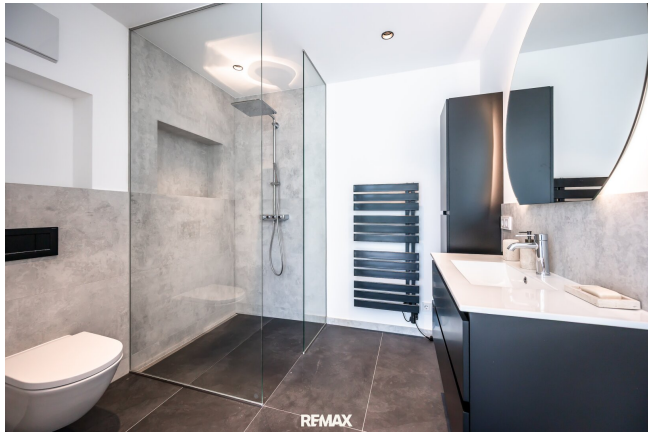


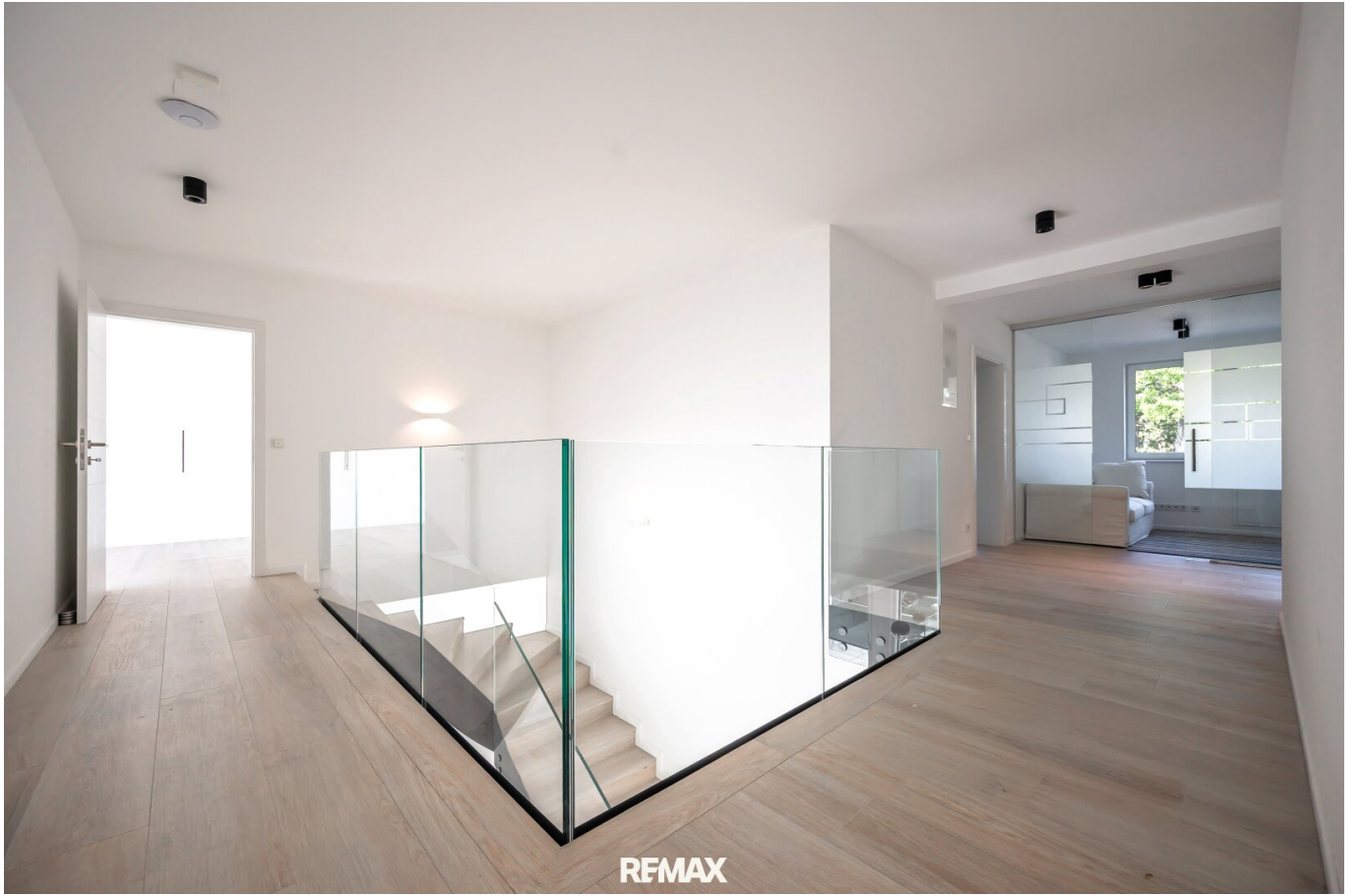






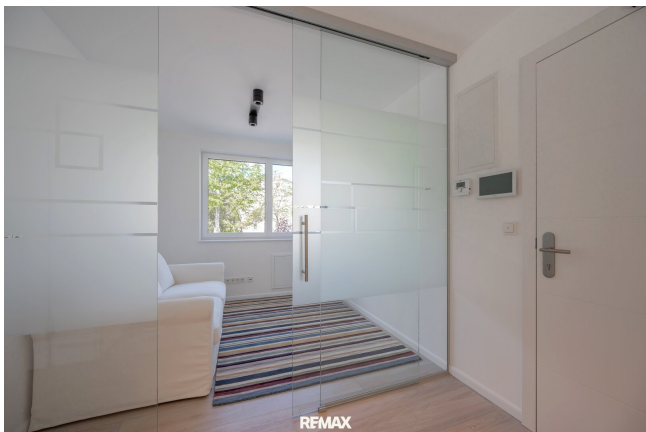




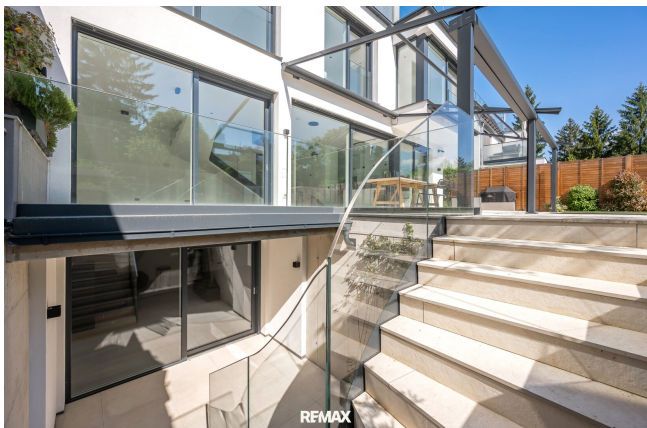


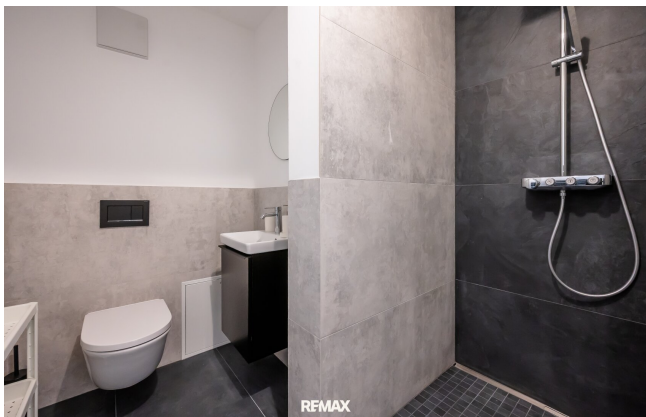


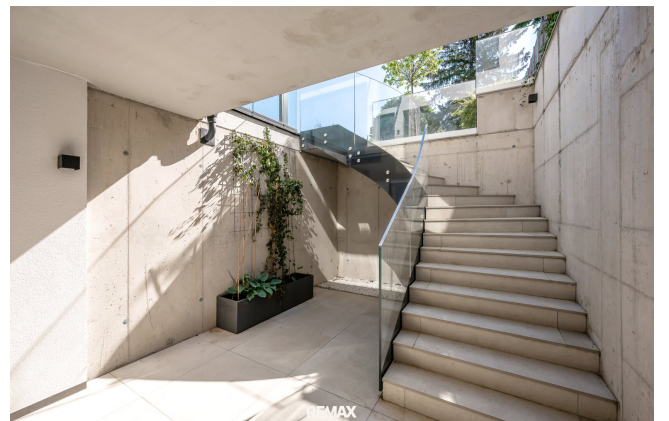
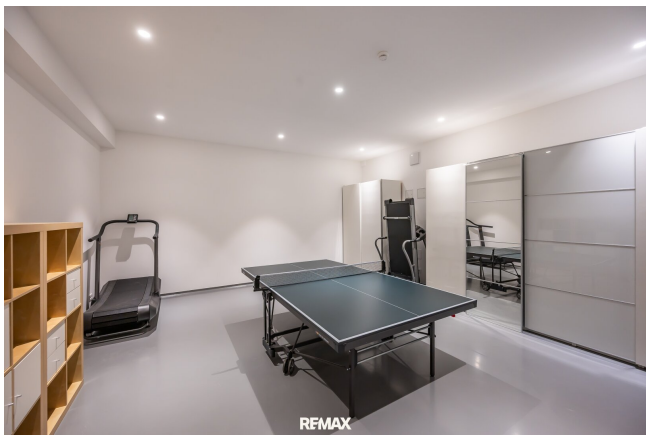




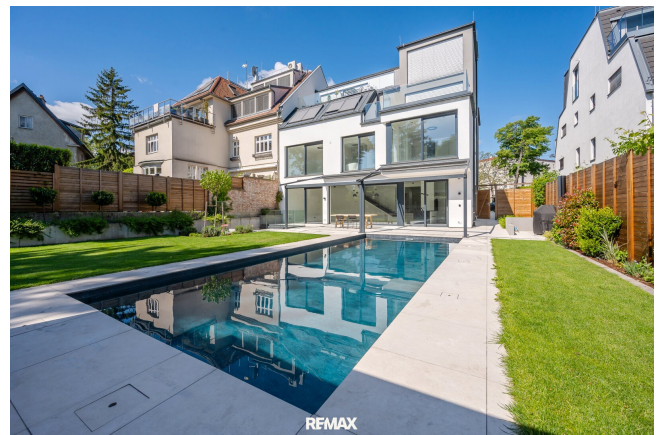


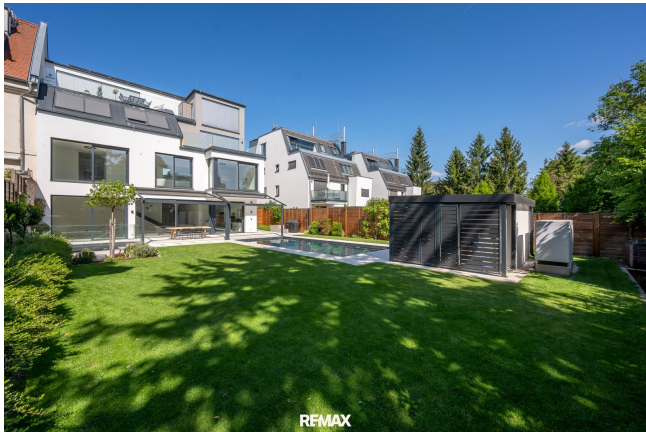


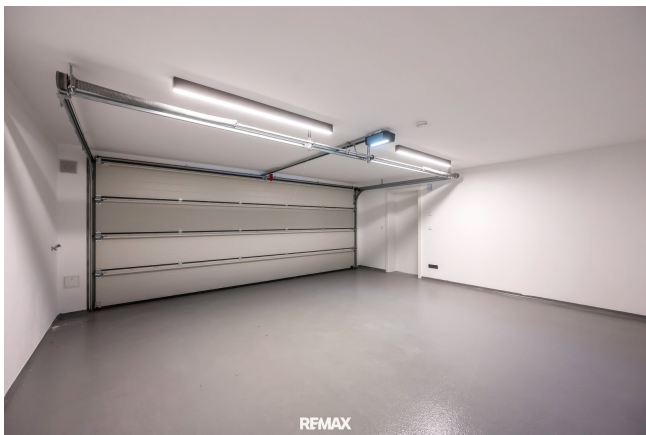














REMAX



REMAX



REMAX

## Objektbeschreibung

In ruhiger und begehrter Wohnlage des 13. Bezirks erwartet Sie ein außergewöhnliches Zuhause mit dem Gefühl eines privaten Hauses.

Auf rund 330 m<sup>2</sup> Nutzfläche inklusive separater Au pair Suite verbindet die Immobilie modernes Luxuswohnen mit großzügigen Außenflächen und hochwertiger Ausstattung.

Der private Garten mit Pool, Saunahaus, BBQ Bereich sowie großzügiger Terrasse mit steuerbarer Pergola schafft ein einzigartiges Wohnambiente. Hochwertige Designküche, mehrere En Suite Bäder, begehbare Schrankräume sowie ein eigener Fitness und Hobbyraum unterstreichen den exklusiven Charakter der Immobilie.

Für maximalen Komfort sorgen Smart Home System, Alarmanlage, Luftwärmepumpe, Solaranlage sowie eine großzügige Doppelgarage mit direktem Zugang.

Highlights:

- ca. 330 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- ca. 370 m<sup>2</sup> Privatgarten
- Pool, Saunahaus & BBQ Bereich
- 85 m<sup>2</sup> Terrasse mit Pergola
- 6 Zimmer inkl. Au pair Suite
- Fitness/Hobbyraum
- Doppelgarage
- Smart Home System
- Alarmanlage

- Luftwärmepumpe & Solaranlage

- Verbrauchsabhängige Kosten werden bequem über die Betriebskosten abgerechnet und fallen dank moderner Luftwärmepumpe und Solaranlage vergleichsweise gering aus.

**Wichtiger Hinweis zur Besichtigung:** Um die Privatsphäre der Liegenschaft zu wahren und Besichtigungstourismus zu vermeiden, führen wir bei Interesse vorab ein kurzes persönliches Gespräch. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses außergewöhnliche Objekt näher vorstellen zu dürfen.

Located in one of the most desirable residential areas of Vienna's 13th district, this exceptional home offers the feeling of a private house combined with modern luxury living.

With approximately 330 m<sup>2</sup> of usable living space including a separate au pair suite, the property combines generous indoor and outdoor areas with high end finishes throughout.

The private garden with pool, sauna house, BBQ area and spacious terrace with adjustable pergola creates a truly unique living atmosphere. A high quality designer kitchen, multiple en suite bathrooms, walk in wardrobes as well as a private fitness and hobby room further underline the exclusive character of the property.

Maximum comfort is ensured through a smart home system, alarm system, air source heat pump, solar technology and a spacious double garage with direct access.

Highlights:

- approx. 330 m<sup>2</sup> usable living space
- approx. 370 m<sup>2</sup> private garden
- Pool, sauna house & BBQ area
- 85 m<sup>2</sup> terrace with pergola

- 6 rooms incl. au pair suite
- Fitness/hobby room
- Double garage
- Smart home system
- Alarm system
- Air source heat pump & solar technology
- Consumption based utility costs are conveniently billed via the operating costs and remain comparatively low thanks to the modern heating and solar systems.

**Important Note on Viewings:** To protect the privacy of the property and avoid "viewing tourism," we conduct a brief personal introductory conversation with interested parties beforehand. We look forward to introducing you to this extraordinary property in detail.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
 Apotheke <1.000m  
 Klinik <500m  
 Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
 Kindergarten <500m  
 Universität <2.000m  
 Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
 Bäckerei <500m  
 Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap