

## 360° TOUR // ARCHITEKTEN-VILLA MIT POOL & GARTEN



Blick Garten +

**Objektnummer: 5\_18038**

**Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2012
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	433,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	5
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	116,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	4.990.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

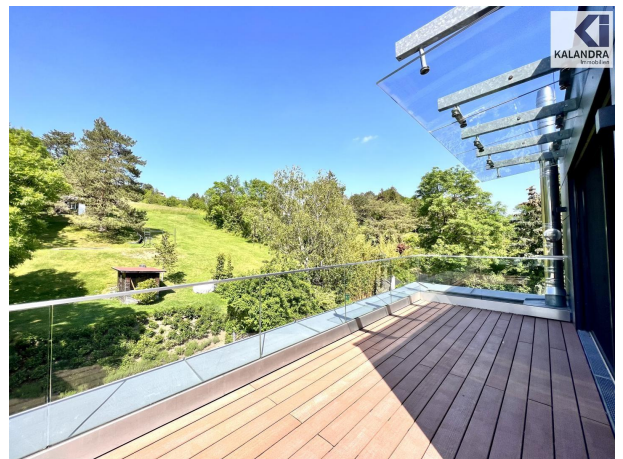
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Robin Kalandra**

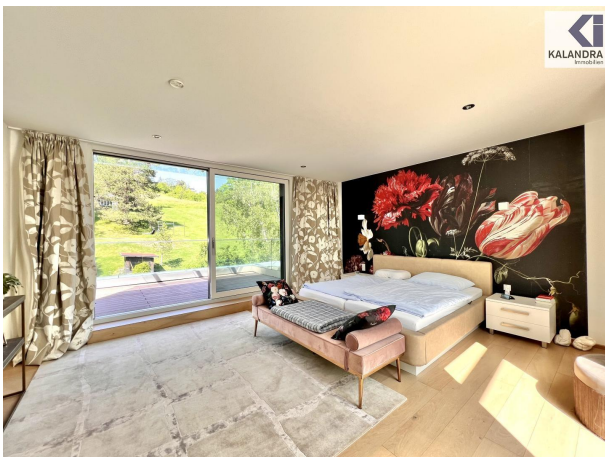
KALANDRA Immobilien  
Franz-Josefs-Kai 33/ 6  
1010 Wien

T +43-1/533-32-69 1533326913

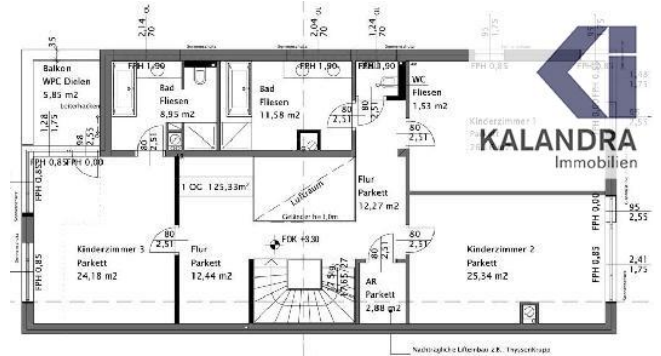
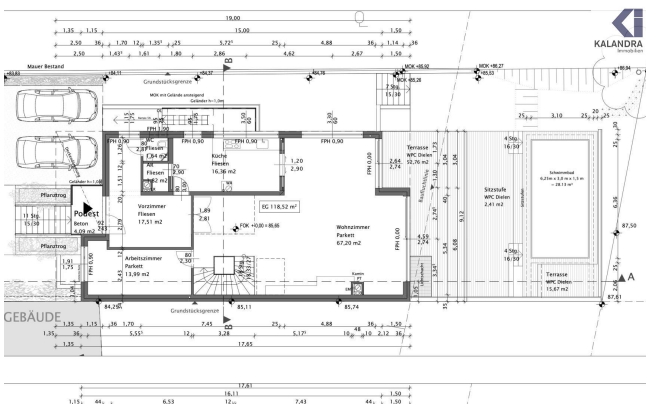




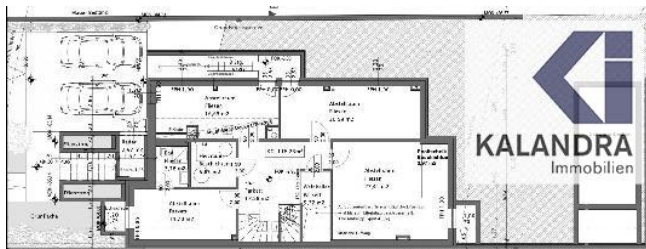
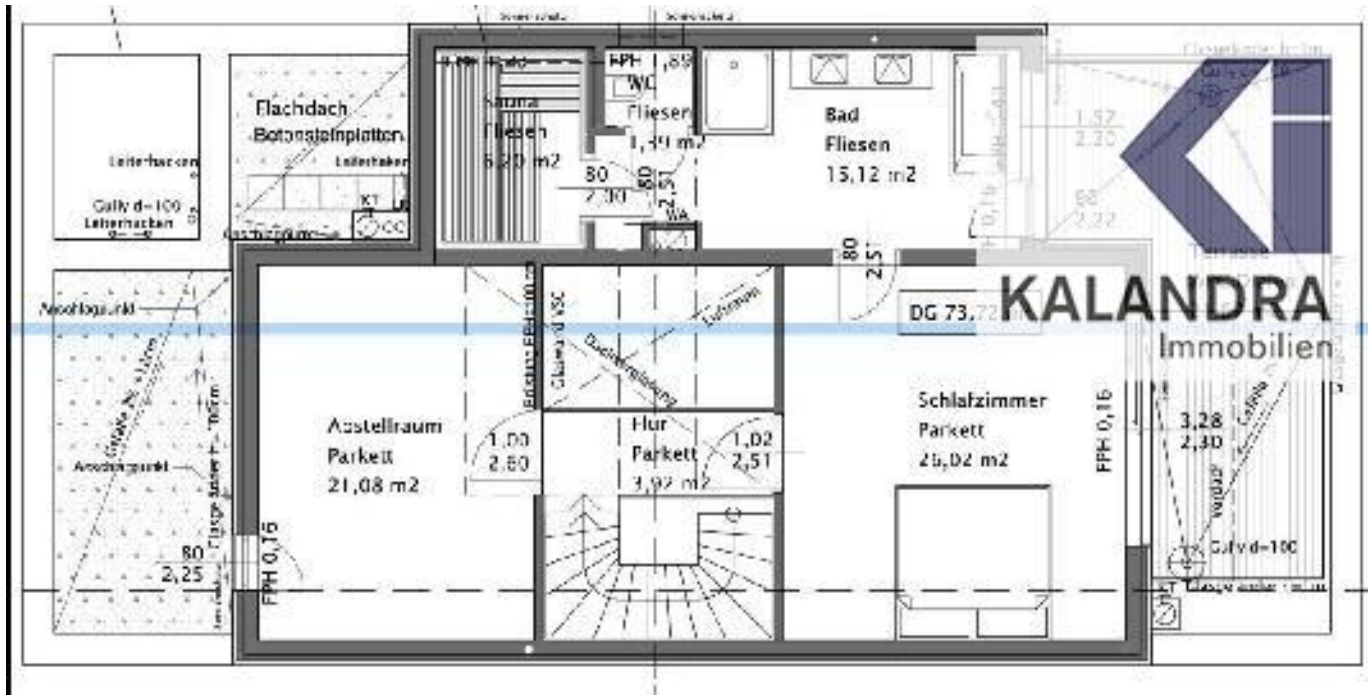












## Objektbeschreibung

**ARCHITEKTEN-EINFAMILIENHAUS mit POOL & 1.000m<sup>2</sup> GARTEN** Nutzflächenaufstellung: Dachgeschoß: 74,00 m<sup>2</sup> 1.Obergeschoß: 125,00 m<sup>2</sup> Erdgeschoß: 119,00 m<sup>2</sup> Untergeschoß: 116,00 m<sup>2</sup> Gesamt: 434,00 m<sup>2</sup> Ein Lifteinbau (über alle 4 Ebenen) wurde bei der Planung berücksichtigt. Aus dem Wohnzimmer gelangt man stufenlos auf die große Terrasse mit direkt anschließendem Edelstahl-Pool (6m x 3m) und Garten. **Baujahr: 2012 Grundstück: 1.173 m<sup>2</sup> Kaufpreis: € 4.990.000,00** Unmittelbar angrenzende Grundstücke (kein Bauland) können separat erworben werden (7.271 m<sup>2</sup>). Darüber hinaus haben die Verkäufer ein Vorkaufsrecht an einem weiteren unmittelbar angrenzenden Grundstück mit 1.616 m<sup>2</sup> (kein Bauland). Insgesamt könnten sohin über 10.000 m<sup>2</sup> zusätzlich erworben werden. Im nobeler Lage Wiens nahe der AIS, Glanzing, Neustift am Walde liegt dieses außergewöhnliche Objekt mit vier Ebenen zwischen Weingärten. Diese einzigartige Einfamilienvilla mit über 433m<sup>2</sup> Wohnfläche mit luxuriöser Ausstattung gliedert sich wie folgt **Raumaufteilung**; Erdgeschoß (ca. 118,52m<sup>2</sup>): Entree (ca. 17m<sup>2</sup>), separates Gäste-WC, Abstellraum, großzügiges Wohnzimmer (ca. 67m<sup>2</sup>) mit Ausgang auf eine große Terrasse mit 6x3 m großen Swimmingpool, sowie ein 1.173 m<sup>2</sup> großer Garten auf 3 Ebenen mit eingebautem Trampolin, Gartenhäuschen und Kinderspielplatz & Fußballfeld 16m<sup>2</sup> große separate Küche, 14m<sup>2</sup> Arbeitszimmer vom Vorzimmer gelangt man über die Innenstiege in das 1. Obergeschoß (ca. 125,33m<sup>2</sup>): 24m<sup>2</sup> zentraler Vorraum 3 Schlafzimmer (ca. 26m<sup>2</sup>, 25m<sup>2</sup> & 24m<sup>2</sup>) eines davon mit anschließendem 9m<sup>2</sup> Wannen- & Duschbad mit WC, sowie ein 5m<sup>2</sup> Balkon, zweites 11m<sup>2</sup> Wannen-Duschbad, separates WC, Abstellraum 2. Obergeschoß/ Dachgeschoß (ca. 73,72m<sup>2</sup>): 4m<sup>2</sup> Vorraum, 26m<sup>2</sup> großes Masterbedroom mit begehrter 21m<sup>2</sup> Garderobe und anschließendem 15m<sup>2</sup> Wannen- & Duschbad mit ca. 6m<sup>2</sup> Sauna, Ausgang auf die 21m<sup>2</sup> große Dachterrasse mit Blick über den Eigengarten Im Untergeschoß (ca. 116,32m<sup>2</sup>): befindet sich zentraler 17m<sup>2</sup> Flur, ein weiteres 14m<sup>2</sup> Zimmer mit anschließendem 4m<sup>2</sup> Duschbad & WC ein großer Fitnessraum (ca. 20m<sup>2</sup>), Weinkeller (ca. 5m<sup>2</sup>), Wirtschaftsraum (16m<sup>2</sup>) Lagerraum (ca. 27m<sup>2</sup>), Heiz-/Technikraum (ca. 5m<sup>2</sup>) **Ausstattungsdetails:** • repräsentativ gestaltete Eingangs- und Außenbereiche • möglicher Lift einbau über alle 4 Ebenen • Tischlerüche • Bäder: Exklusives und großformatiges Feinsteinzeug • exquisite Sanitärausstattung • Fußbodenheizung & Warmwasseraufbereitung (Solar & Gas) • Video-Gegensprechanlage • elektrisch Sonnenschutz für Fenster und Fenstertüren Raffstores • Alarmanlage mittels Kamera und Bewegungsmeldern • diverse Tischlereinbaukästen & Möbel • raumhohe Innentüren mit weiß beschichteten Holzwerkstofftürblättern • Holzkamin Ein weiteres Gartengrundstück (mit Grünlandwidmung) mit bis zu 7.271m<sup>2</sup>, direkt anschließend an das bestehende Grundstück, ist separat erwerbbar. **Lage:** Glanzinger Bestlage mit 5 Minuten Fahrtzeit zur American International School In wenigen Gehminuten erreichen Sie Neustift am Walde mit seinen unzähligen namhaften Heurigen und der guter Nahversorgung. Der Pötzleinsdorfer Schlosspark, der Hugo-Wolf Park, die Weinberge und der Wienerwald sind in wenigen Minuten zu erreichen. Die beliebten Heurigenlokale in Neustift befinden sich in Gehweite. Beste Infrastruktur und Verkehrsanbindung (Buslinie 35A - bis Spittelau U4 ca. 20 min, bis zur Schnellbahn S 45 ca 10 min). Das Stadtzentrum ist in ca. 20 Minuten erreichbar. Geschäfte des täglichen Bedarfs, zahlreiche Freizeit- und Unterhaltungsangebote befinden sich in der

näheren Umgebung. Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer angefordert und wird nachgereicht. ----- **DETACHED ARCHITECT HOUSE with POOL & 1,100 m<sup>2</sup> GARDEN** Short summary: attic 74 m<sup>2</sup> 1st floor 125 m<sup>2</sup> ground floor 119 m<sup>2</sup> basement 116 m<sup>2</sup> total 434 m<sup>2</sup> A lift installation (over all 4 levels) was taken into account in the planning. From the living room there is stepless access to the large terrace with adjoining stainless steel pool (6m x 3m) and garden. Year of construction: 2012 Plot size: 1,173 m<sup>2</sup> Purchase price: € 4,990,000,00 An adjacent land (with no building permission) can be purchased separately (7,271 m<sup>2</sup>). In addition, the sellers have the right of first refusal on another adjacent property with 1,616 m<sup>2</sup> (no building permission) - in total more than 10,000 m<sup>2</sup> could be acquired. This extraordinary property with four levels between vineyards is located in a noble location in Vienna near the AIS, Glanzing, Neustift am Walde. This unique single-family villa with more than 433m<sup>2</sup> of living space with luxurious furnishings is divided as follows Room layout: Ground floor - approx. 118.52m<sup>2</sup>: entrance (approx. 17m<sup>2</sup>), separate guest toilet, storage room, spacious living room (approx. 67m<sup>2</sup>) with access to a large terrace with a 6x3 m swimming pool, as well as a 1,173 m<sup>2</sup> garden on 3 levels with built-in trampoline, garden shed and children's playground & soccer field 16m<sup>2</sup> separate kitchen, 14m<sup>2</sup> study/guestroom from the antechamber you can reach the interior staircase 1st floor - approx. 125.33m<sup>2</sup>: 24m<sup>2</sup> central anteroom, 3 bedrooms (approx. 26m<sup>2</sup>, 25m<sup>2</sup> & 24m<sup>2</sup>), one with an adjoining 9m<sup>2</sup> bath and shower room with toilet, and a 5m<sup>2</sup> balcony, second 11m<sup>2</sup> bath with shower, separate toilet, storage room 2nd floor/ attic - approx. 73.72m<sup>2</sup>: 4m<sup>2</sup> anteroom, 26m<sup>2</sup> master bedroom with walk-in 21m<sup>2</sup> wardrobe and adjoining 15m<sup>2</sup> bath & shower room with approx. 6m<sup>2</sup> sauna, staircase to the 21m<sup>2</sup> roof terrace with a view of the private garden In the basement - approx. 116.32m<sup>2</sup>: central hallway (ca. 17m<sup>2</sup>), nanny/ guest room (ca. 14m<sup>2</sup>) with adjoining shower bathroom & toilet (ca. 4m<sup>2</sup>), spacious fitness area (ca. 20m<sup>2</sup>), wine cellar (ca. 5m<sup>2</sup>), utility room (ca. 16m<sup>2</sup>), storage room (ca. 27m<sup>2</sup>), heating/ technical room (ca. 5m<sup>2</sup>) Equipment & furnishing: • representatively designed entrance and outdoor areas • prepared lift installation for all 4 levels • carpentry design-kitchen • bathrooms: equipped with exclusive, large-format porcelain stoneware • exquisite sanitary facilities • underfloor heating & warm water preparation by solar & gas • video intercom • electric sun protection for windows and patio doors • alarm system using cameras and motion detectors • various carpentry designed wardrobes & furniture • floor-to-ceiling interior doors with white-coated wooden door leaves • open fireplace Additional garden plots with up to 7,271m<sup>2</sup> directly adjacent to the existing plot can be purchased separately. Location: Best location in Glanzing with a 5-minute drive to the American International School In a few minutes' walk you can reach Neustift am Walde with its countless well-known wine taverns and good local amenities. The Pötzleinsdorfer Schlosspark, the Hugo-Wolf Park, the vineyards and the Vienna Woods can be reached in a few minutes. The popular wine taverns in Neustift are within walking distance. Best infrastructure and transport connections (bus line 35A - to Spittelau U4 about 20 minutes, to the rapid transit train S 45 about 10 minutes). The city center can be reached in about 20 minutes. Shops for daily needs, numerous leisure and entertainment options are in the vicinity.



## **Österreichs beste Makler/innen**

**Qualität – Sicherheit – Kompetenz**