

# Exquisite Villa mit Outdoor- und Indoor-Pool in traumhafter Lage



Luftansicht

**Objektnummer: 2666**

**Eine Immobilie von Marschall Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Villa                            |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1190 Wien                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2009                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                                    |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 399,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 479,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 12                                      |
| <b>Bäder:</b>                        | 4                                       |
| <b>WC:</b>                           | 5                                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 2                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 76,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>B</b> 0,98                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 3.499.000,00 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Hamersky**

Marschall Immobilien GmbH  
Währinger Straße 2-4









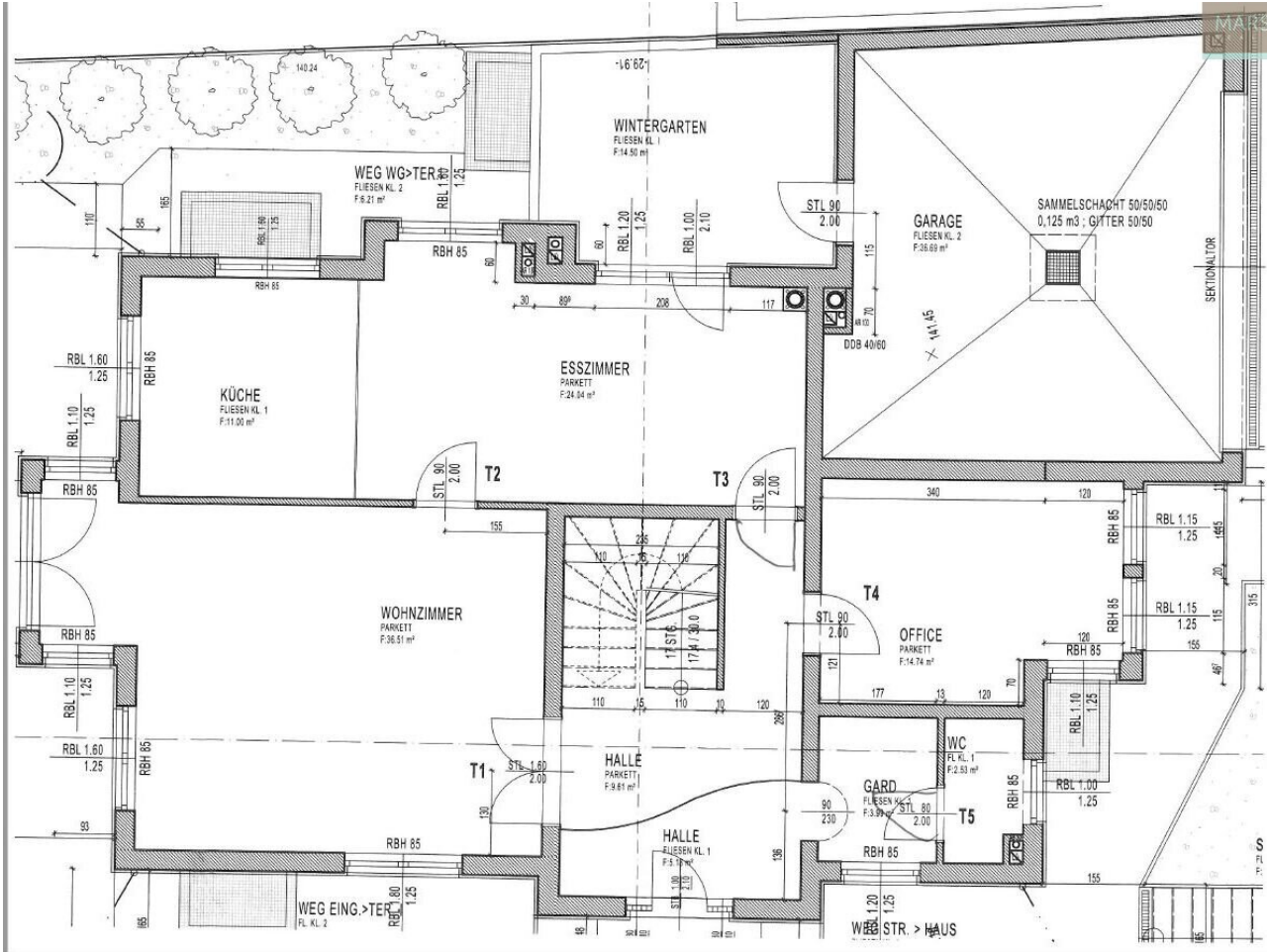










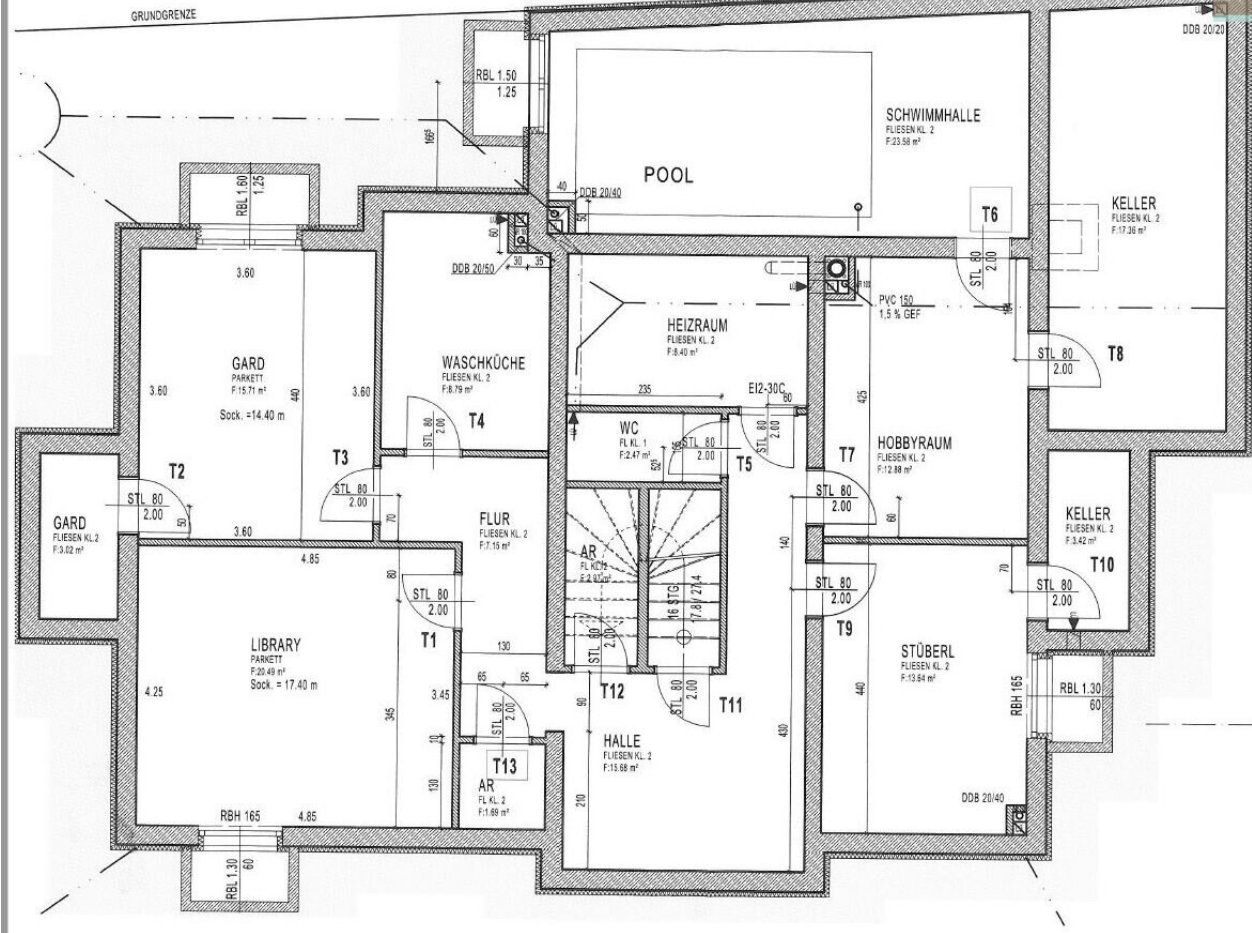












# Objektbeschreibung

## ALLGEMEIN

Diese prachtvolle Villa, gelegen in einer der exklusivsten Gegenden des 19. Wiener Bezirks, bietet auf einem Grundstück von etwa 890 m<sup>2</sup> eine einzigartige Wohnatmosphäre. Ein beheizbarer Außenpool mit Poolüberdachung und ein charmantes Gartenhaus, umgeben von altem Baumbestand, verleihen dem Anwesen eine besondere Harmonie. Zudem liegt die Villa in fußläufiger Entfernung zur American International School und den renommierten Heurigen in Neustift am Walde. Der angrenzende Wienerwald eröffnet vielfältige Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten.

## RAUMAUFTEILUNG

Die Villa erstreckt sich über vier Etagen. Im Untergeschoss befindet sich ein Indoor-Pool, ein Heimkino sowie weitere Räume zur flexiblen Nutzung. Auf der Gartenebene laden ein eleganter Wohnsalon, ein großzügiger Wohn-Essbereich mit Küche und anschließendem Wintergarten sowie eine weitläufige Terrasse zum Verweilen ein. Die barrierefreie Doppelgarage ist ebenfalls auf dieser Ebene gelegen. Die beiden oberen Stockwerke umfassen insgesamt 6 Zimmer sowie 3 Badezimmer.

## AUSSTATTUNG

Die Villa ist komplett ausgestattet und sofort bezugsfertig. Zu den Besonderheiten gehören:

- Indoor- und Outdoor-Pool
- Heimkino
- Sauna
- Voll ausgestattete Küche
- Wintergarten
- Elegante Materialien
- Pergola
- Großzügige Garage
- Klimaanlage
- Alarmanlage mit Kameraüberwachung
- BUS-System etc.

## LAGE UND INFRASTRUKTUR

Gelegen in einer der begehrtesten Lagen Wiens, bietet diese Immobilie nicht nur Ruhe und Privatsphäre, sondern auch eine ausgezeichnete Infrastruktur. In der Nähe befinden sich Schulen (unter anderem die bekannte American International School), lokale Heurigen und Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und der Wienerwald, wodurch



die Villa ideal für Familien und Naturliebhaber ist.

## **INFORMATIONEN**

Provision: 3 % des Kaufpreises + 20 % USt.

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Auftraggebers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <2.000m  
U-Bahn <3.500m  
Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap