

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



Luftansicht

Objektnummer: 2666

Eine Immobilie von Marschall Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Hamersky

Marschall Immobilien GmbH
Währinger Straße 2-4



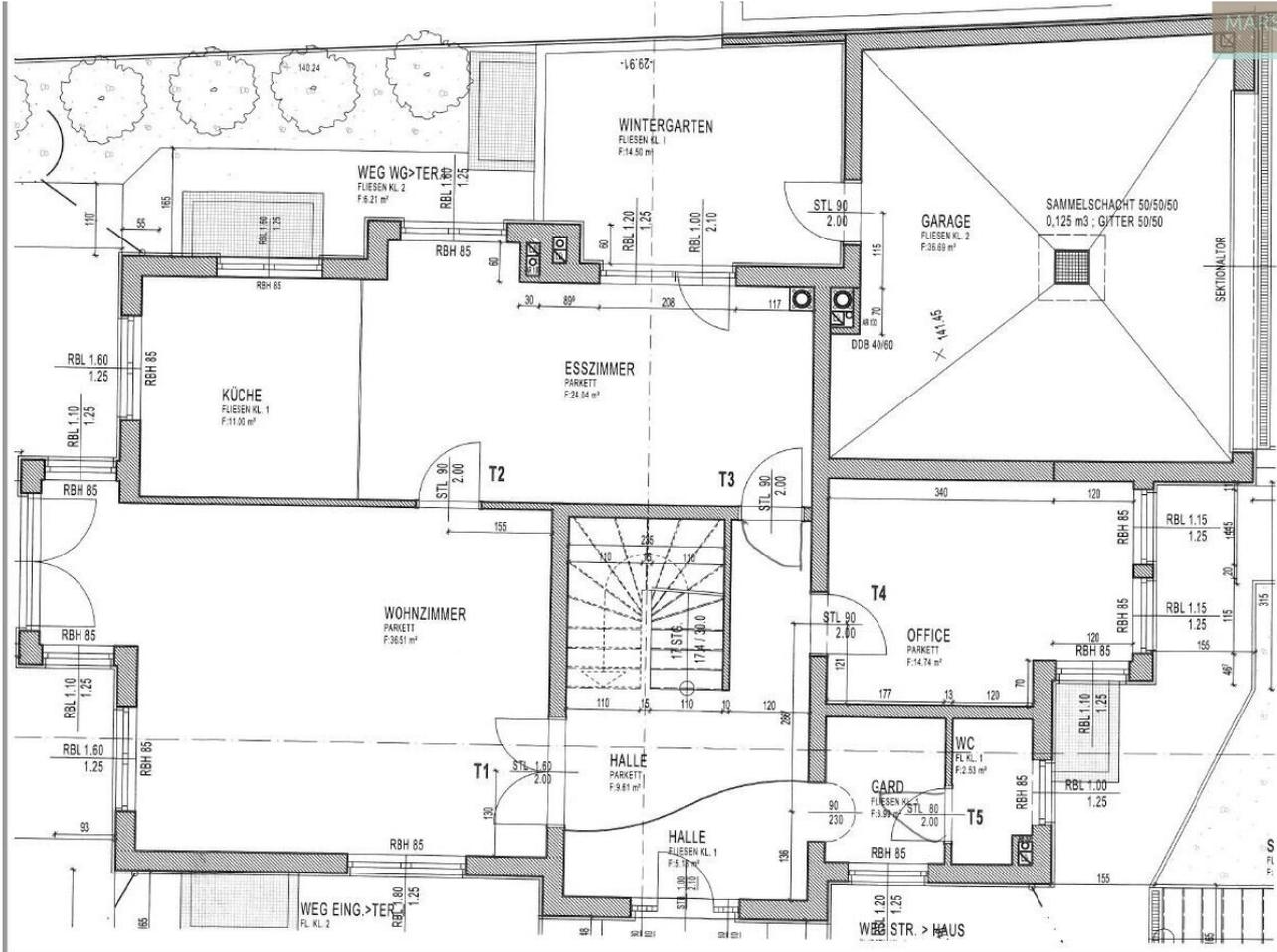


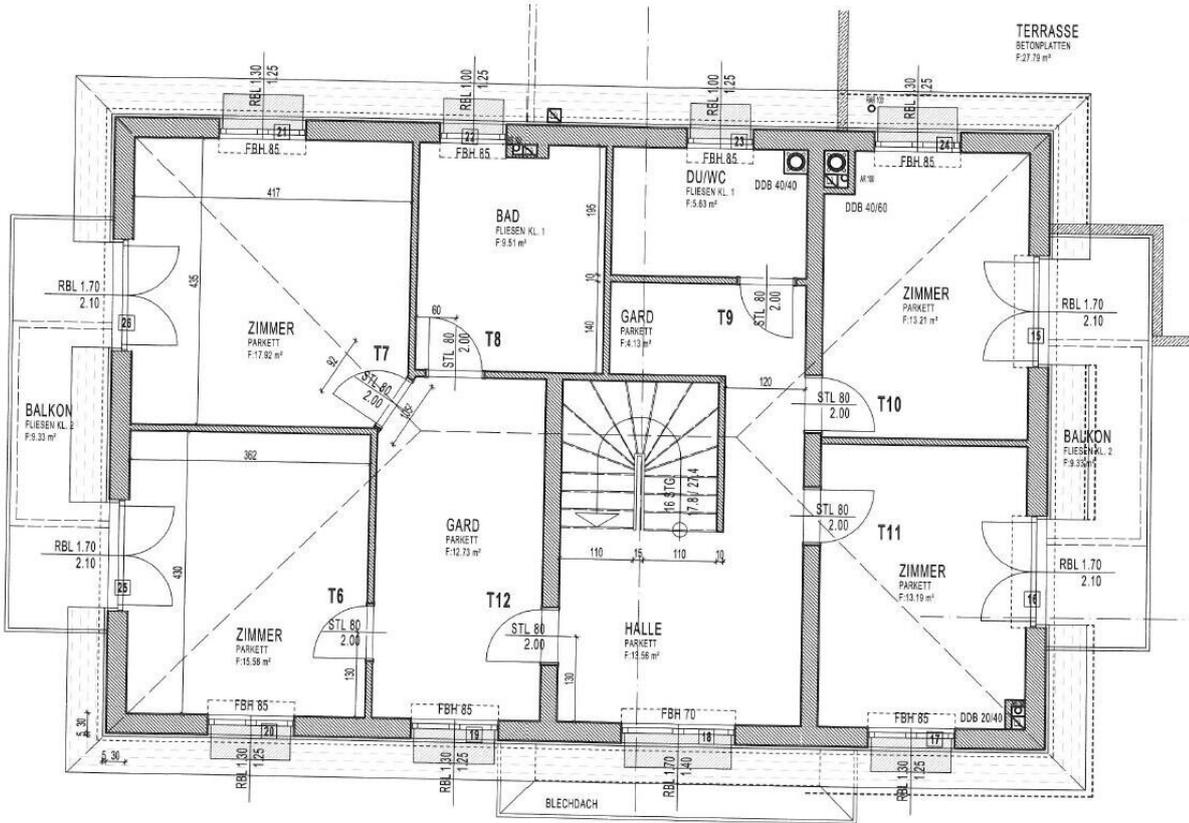


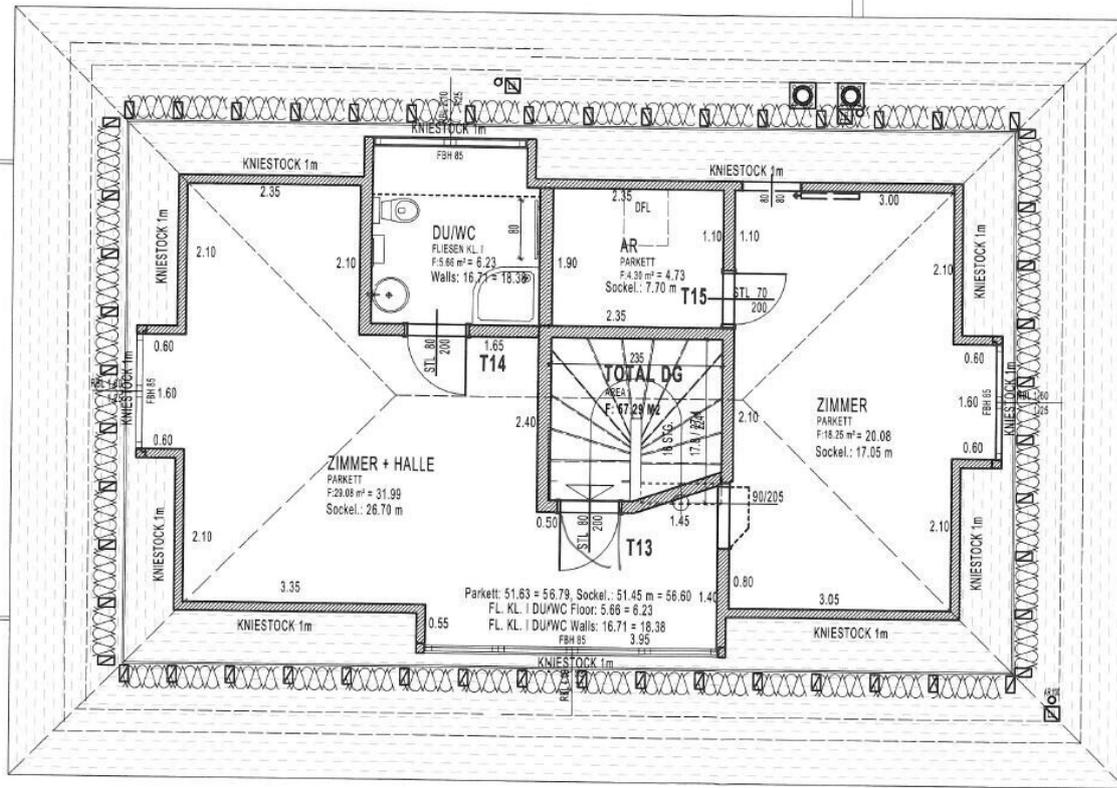


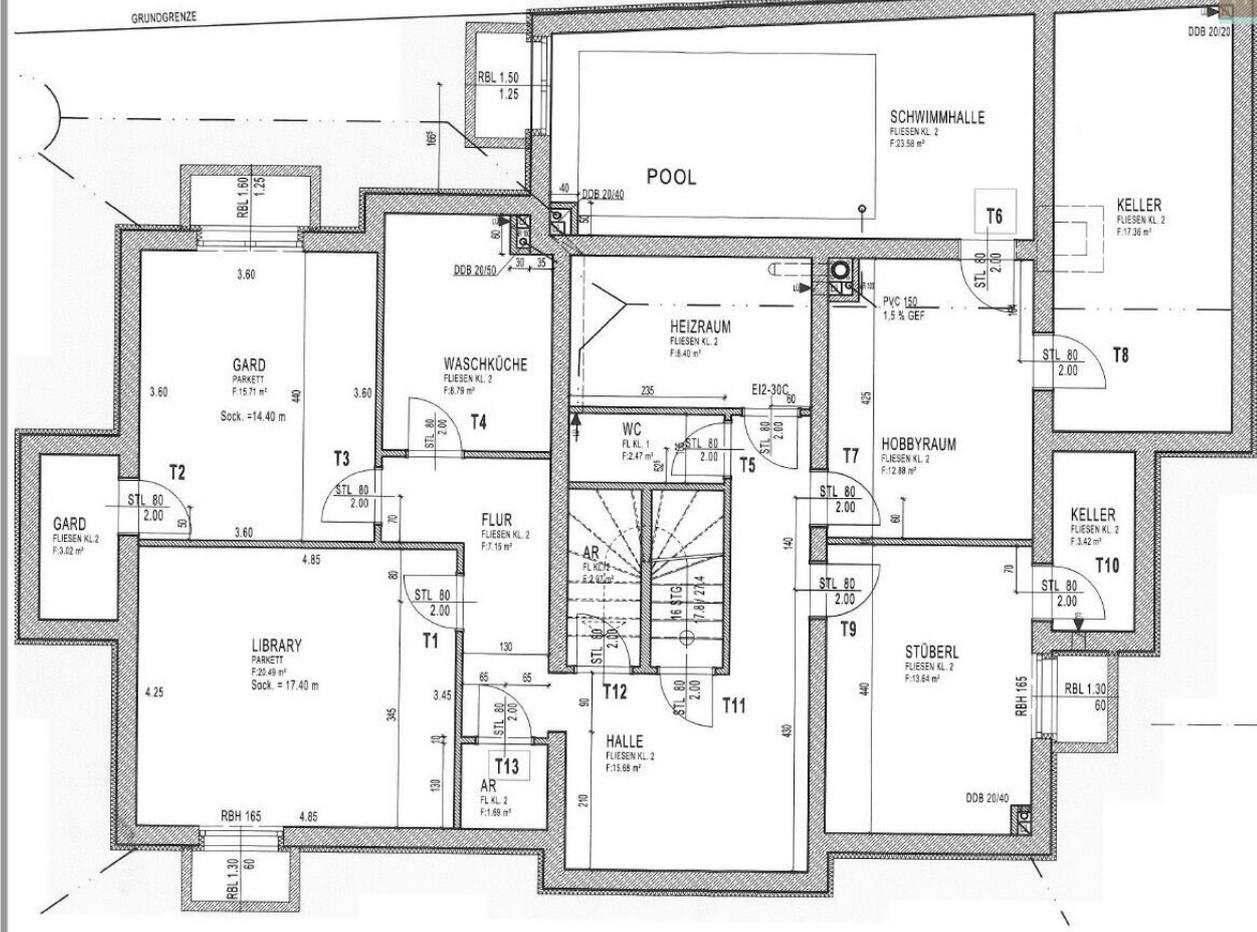












Objektbeschreibung

ALLGEMEIN

Diese prachtvolle Villa, gelegen in einer der exklusivsten Gegenden des 19. Wiener Bezirks, bietet auf einem Grundstück von etwa 890 m² 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