

## 360 TOUR // BELLEVUE VIEW - LUXUS PUR



Garten

**Objektnummer: 5\_17727**

**Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	49,16 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	56,17 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 42,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	750.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

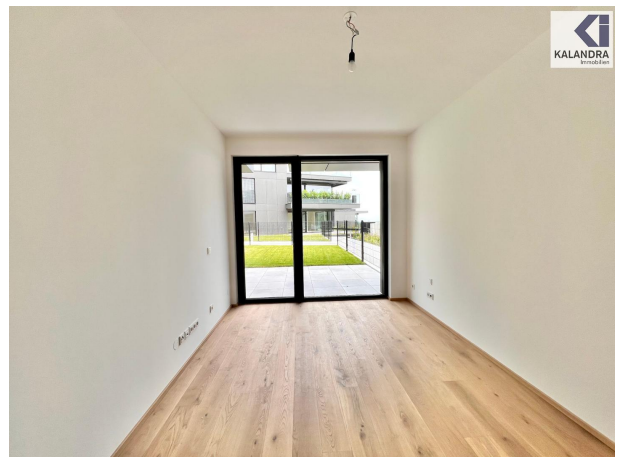


**Mag. Robin Kalandra**

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

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







**VILLA A**  
Erdgeschoss Top 2

WNFL	49,16 m <sup>2</sup>
TERRASSE	ca. 28,51 m <sup>2</sup>
GARTEN	ca. 56,17 m <sup>2</sup>

1 Entree-Garderobe	2,40 m <sup>2</sup>
2 Gang/Abstellraum	5,65 m <sup>2</sup>
3 WC	1,40 m <sup>2</sup>
4 Wohnküche	21,77 m <sup>2</sup>
5 Zimmer	13,92 m <sup>2</sup>
6 Bad	4,02 m <sup>2</sup>
7 Terrasse	28,51 m <sup>2</sup>
8 Garten	56,17 m <sup>2</sup>









## Objektbeschreibung

**BELLEVUE VIEW - LUXUS PUR** Es stehen Ihnen zwei moderne Villen (A, B) mit neun hochwertigen Eigentumswohnungen zwischen 50 und 250 m<sup>2</sup> sowie eine einzigartige Einfamilienvilla (Villa C) mit über 430 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Wahl. **Raumaufteilung** Top 2 Vorzimmer, 22m<sup>2</sup> Wohnzimmer mit offener Küche, Schlafzimmer ( 13m<sup>2</sup> ), Duschbad ( 4m<sup>2</sup>), Abstellraum, separates WC 26m<sup>2</sup> Terrasse, 56m<sup>2</sup> Eigengarten **Ausstattungsdetails:** • Repräsentativ gestaltete Eingangs- und Außenbereiche • Landhausdielen • Bäder: Exklusives und großformatiges Feinsteinzeug • Exquisite Sanitärausstattung • Fußbodenheizung & Warmwasseraufbereitung über eine zentrale • Luft/Wasser Wärmepumpe • Vorbereitung E-Steckdose (E-Auto) in der Tiefgarage • Video-Gegensprechanlage • Raumhöhen bis zu 2,90 m • Großzügige Holz-Alu-Fenster und -Türen mit 3-fach Verglasung • Elektrisch Sonnenschutz für Fenster und Fenstertüren Raffstores • Kühlung mittels Betonkern aktivierung über STB-Decken • BUS System & Alarmanlage mittels Reedkontakt und Bewegungsmeldern • Wohnungseingangstüren Widerstandsklasse 3 • Innentüren mit weiß beschichteten Holzwerkstofftürläppern • Bodenbündige Duschen mit großformatigen Fliesen und • Duschtrennwand aus Einscheibensicherheitsglas • Concierge & Security Service **Die Lage:** Im nobelsten Bezirk der Weltstadt Wien liegt zwischen Weingärten und Wienerwald dieses außergewöhnliche Objekt mit drei extravaganten Baukörpern. Von ihrer erhobenen Lage aus bietet die Bellevuestraße einen einmaligen Blick über die Stadt. Sie führt hinunter an geschmackvollen Villen und weitläufigen Grünflächen vorbei. Diese ruhige, exklusive Umgebung wird besonders von Diplomaten und Topmanagern geschätzt. So schön der Name, so schön die Lage. **360 Tour:** <https://360.kalandra.at/view/portal/id/VZRPB>

**BELLEVUE VIEW - LUXURY PURE** The project offers two modern villas (A, B) with nine high-quality residential apartments from 50 to 250 m<sup>2</sup> and a family villa (C) with more than 430 m<sup>2</sup> living space, in an exquisite suburban area and yet very close to the city. **Layout:** Top 2 Vorzimmer, 22m<sup>2</sup> Wohnzimmer mit offener Küche, Schlafzimmer ( 13m<sup>2</sup> ), Duschbad ( 4m<sup>2</sup>), Abstellraum, separates WC 26m<sup>2</sup> Terrasse, 56m<sup>2</sup> Eigengarten **Equipment Details:** • Representative entrance and outdoor areas • Wide wooden floor planks • Exclusive and large stoneware • Generous room heights in the common rooms up to 2.90 m • Exquisite sanitary equipment • Floor-level showers with large format tiles • heating and hot water via central air/water heating pump • Preparation of electric socket (electric car) in the car park • Video intercom and alarm system • Top-to-bottom wood-aluminium windows and doors with • triple glazing • Electrically operated venetian blinds sun protection for windows and • french doors • Cooling of the lounge areas by means of concrete core activation • Alarm system via reed contact and motion detector • BUS system for light and sun protection and other amenities • Floor heating • Resistance class 3 apartment entrance doors with integrated • magnetic contacts for the alarm system • Interior doors with white-coted wood based panels and wooden • tun ring frames • Concierge & Security Service **The location:** In the noblest district of the cosmopolitan city of Vienna, between vineyards and the Vienna Woods, lies this extraordinary object with three extravagant buildings. From its elevated location, Bellevuestraße offers a unique view over the city. It leads down to tasteful villas and extensive green areas. This quiet, exclusive environment is especially appreciated by diplomats and top managers. So nice the name, so

nice the location. **360 Tour:** <https://360.kalandra.at/view/portal/id/VZRPB> Angaben gemäß  
gesetzlichem  
Erfordernis:  
Heiz 42.5  
wär 3 k  
meb Wh/(  
edar m<sup>2</sup>a)  
f:  
Klas A  
se H  
eizw  
ärm  
ebe  
darf:







## **Österreichs beste Makler/innen**

**Qualität – Sicherheit – Kompetenz**