

## 360° TOUR // LUXUS-VILLA mit POOL & GARTEN



Garten & Poolblick

**Objektnummer: 5\_18088**

**Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien, Döbling
<b>Baujahr:</b>	2007
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	380,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	7
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	53,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 0,79
<b>Kaufpreis:</b>	4.000.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

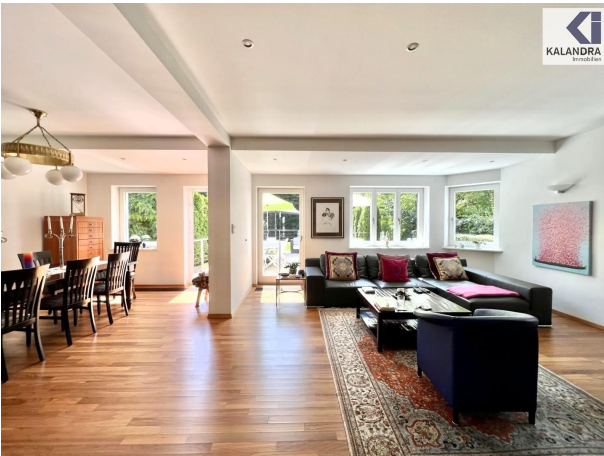
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Robin Kalandra**

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

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











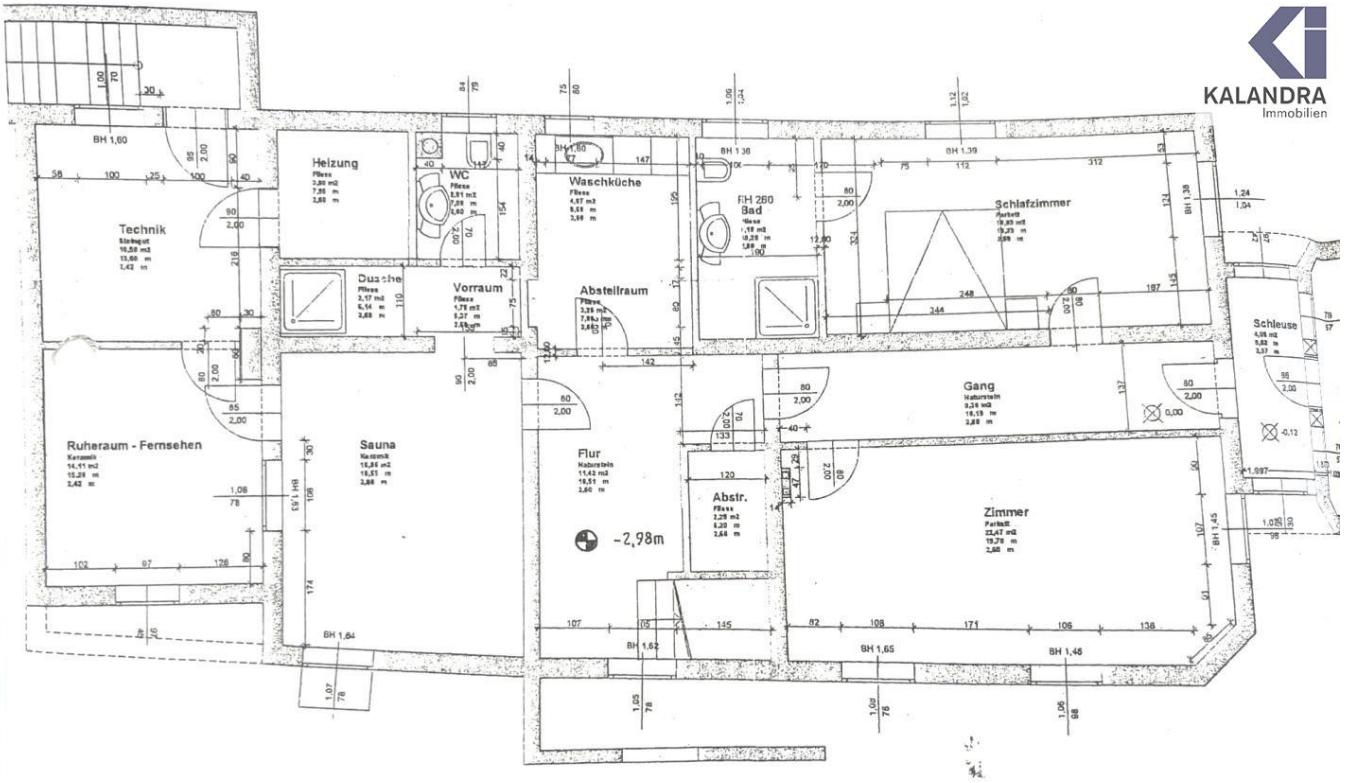






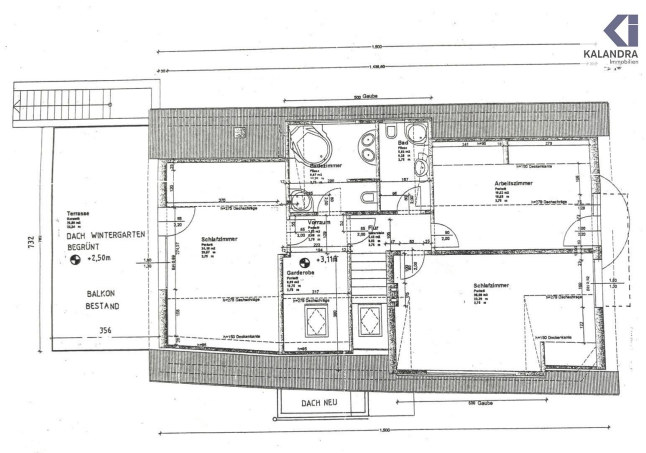
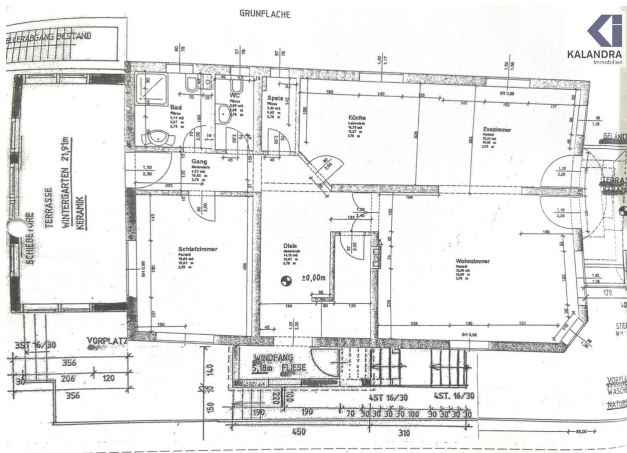


KALANDRA  
Immobilien



GRUNDGRENZE

### Kellergeschoss und Garage



## Objektbeschreibung

**EINFAMILIENHAUS mit POOL und großem GARTEN** Die im Jahr 2007 komplett renovierte Villa, in absoluter Ruhelage gelegen, ist großzügig konzipiert, bietet ca. 380m<sup>2</sup> Wohnfläche, einen großzügigen Garten und einen beheizbaren Outdoor-Pool samt umrahmender Terrasse. **Raumaufteilung:** Erdgeschoß: Entrée, großzügige Wohnzimmer & Esszimmer mit offenem Sandsteinkamin, offene Wohnküche, ein Schlafzimmer mit zugeordnetem Duschbad mit WC, ein Gäste-WC, Wintergarten mit Zugang auf eine vorgelagerte Terrasse sowie zum Garten und dem Poolbereich, Outdoor-Dusche mit WC. Obergeschoß: zentraler Vorraum, Master-Bedroom-Suite mit vorgelagerter Terrasse (gartenseitig) sowie ein en-suite Badezimmer (Wanne, Dusche und WC), großzügige, begehbare Garderobe, weitere 2 Schlaf-/Zimmer. Untergeschoß: Gäste-Schlafzimmer mit angeschlossenem Duschbad mit WC ("Personal-Einheit"), ein weiteres Schlaf-/Zimmer, Sauna mit Dusche und Ruheraum (auch von außen begehbar), Heimkino, diverse Lager-, Heizungs- und Technikräume sowie eine Waschküche, Hobbyraum und eine Garage mit 2 PKW-Stellplätzen. Auf dem Vorplatz zur Garage können weitere 2 Fahrzeuge geparkt werden. **Ausstattung:** - Design-Einbauküche mit hochwertigen Einbaugeräten - offener Kamin - beheizter Outdoor-Pool mit Schiebeüberdachung, Außendusche und WC - Heimkino samt Projektor und Bose Surround System - Sanitärräume teilweise mit Ägyptischem Marmorbelag - Lichttherapie-Anlage - Solarbeheizung für Pool - Alarmanlage Infrastruktur: Das Haus ist gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen und befindet sich in unmittelbarer Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, hochklassigen Schulen und Freizeitangeboten. Dies macht es zu einem besonders attraktiven Standort für ein zukünftiges neues Zuhause. Die Wiener Innenstadt erreicht man in ca. 15 Minuten mit dem Auto.

----- **VILLA with POOL and spacious GARDEN** The villa, which was completely renovated in the year 2007 is located in an absolutely quiet area, generously designed and offers approx. 380m<sup>2</sup> of living space, a spacious garden and a heated outdoor pool with a surrounding terrace. **Layout** Ground floor: entrée, spacious living room & dining room with open sandstone fireplace, open sit-in kitchen, bedroom with associated shower bathroom with toilet, guest toilet, a conservatory with access to a frontal terrace as well as to the garden and the pool area with an outdoor shower and toilet. Upper floor: Basement: guest bedroom with adjoining shower bathroom and toilet ("personal unit"), a bed-/room, sauna with shower bathroom and relaxation area (accessible from the outside also), home cinema, various storage, heating and technical rooms, a laundry room, hobby room and the garage with 2 parking spaces. An outside area in front of the garage offers space for 2 more cars. **Equipment & furnishing:** - design-kitchen with high quality built-in appliances - open fireplace - heated outdoor pool with sliding canopy, shower and toilet - home cinema including projector and "Bose Surround Speaker" system - sanitary rooms partly equipped with Egyptian marble - solar heating system for the pool - light therapy system - alarm system Infrastructure: The house is easy to reach by public transport and is in close proximity to shops, high-quality schools and leisure activities. This makes it a particularly attractive location for a future new home. The center of Vienna can be reached in about 15 minutes by car. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 53.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Faktor Gesamtener 0.79

gieeffizienz:

Klasse Faktor GesaC

ntenergieeffizienz: