

## Exklusives Villenjuwel in Weidling – Luxus trifft Natur



**Objektnummer: 79934**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Siedersberggasse
Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Weidling
Baujahr:	1985
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	256,39 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	358,34 m <sup>2</sup>
Zimmer:	7
Bäder:	4
WC:	3
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Garten:	1.650,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 94,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,68
Kaufpreis:	2.195.800,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Daniel Bolataschwili**

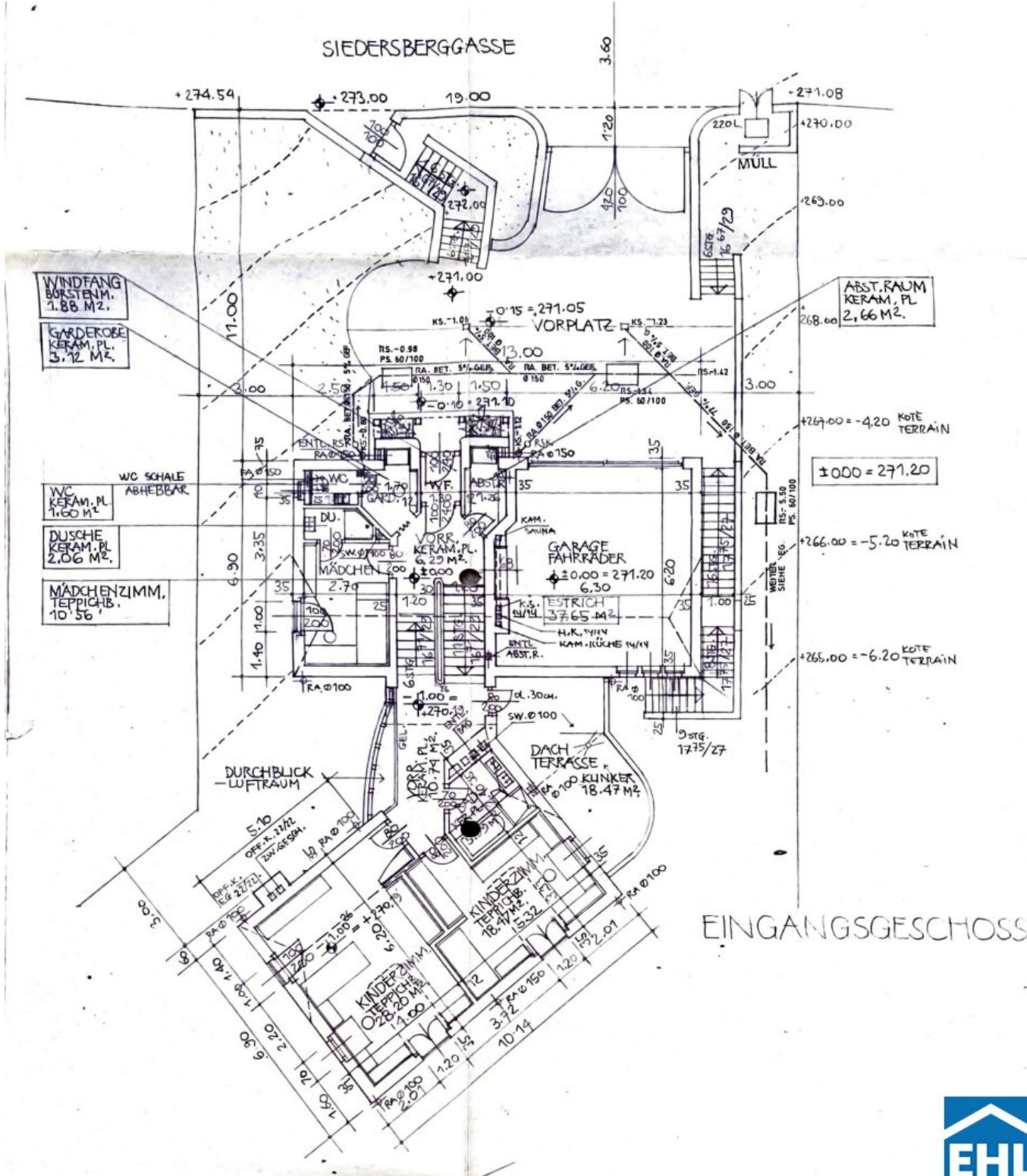








SIEDERSBERGGASSE



WINDFANG  
BURSTENM.  
1.88 M<sup>2</sup>.

GARDEROBE  
KERAM. PL.  
3.12 M<sup>2</sup>.

ABST. RAUM  
KERAM. PL.  
2.66 M<sup>2</sup>.

WC SCHALE  
ABHEBBBAR

WC  
KERAM. PL.  
1.60 M<sup>2</sup>.

DUSCHE  
KERAM. PL.  
2.06 M<sup>2</sup>.

MÄDCHENZIMM.  
TEPPICHB.  
10.56

+269.00 = -4.20 KOTE  
TERRAIN

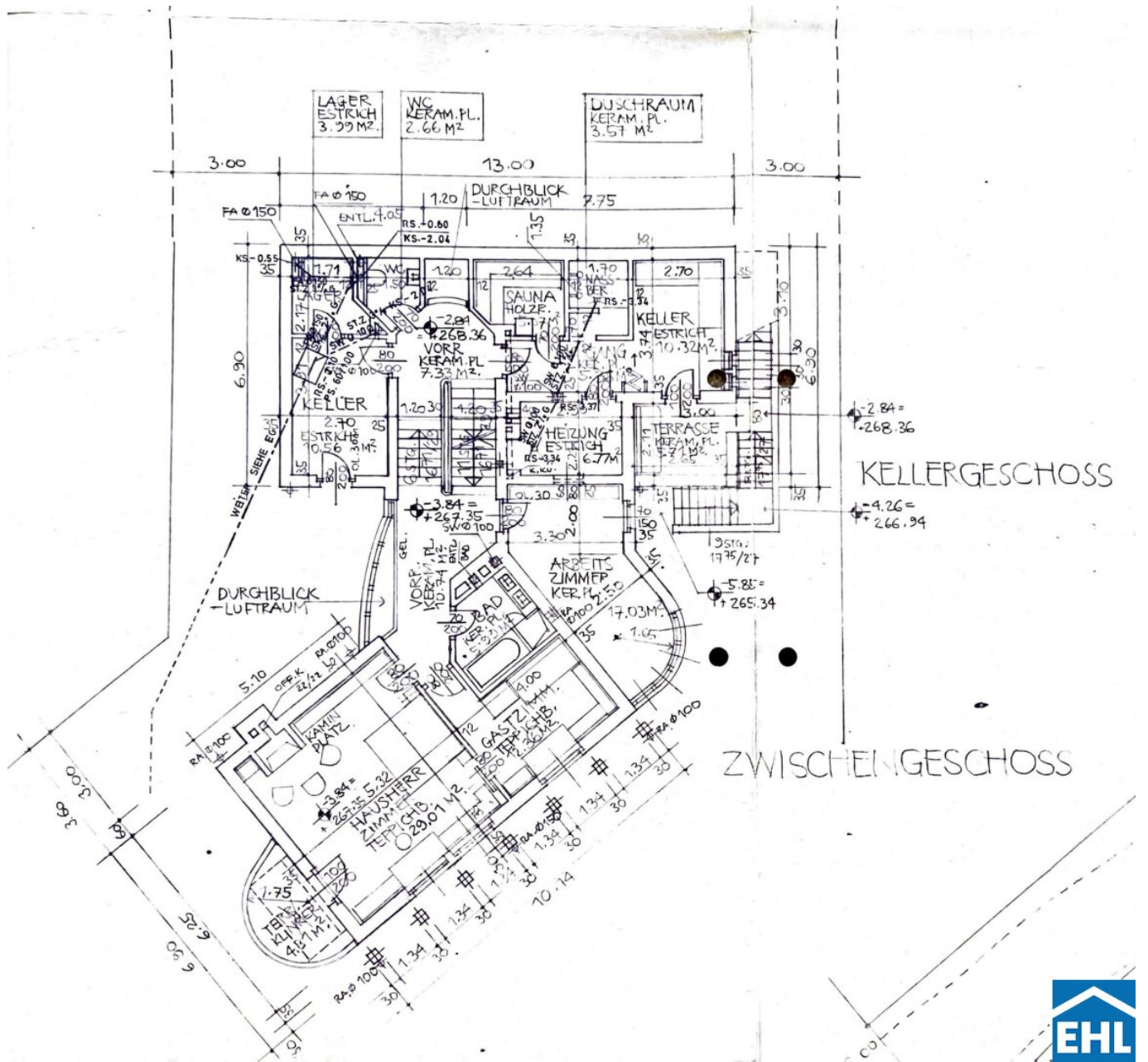
± 0.00 = 271.20

+266.00 = -5.20 KOTE  
TERRAIN

+265.00 = -6.20 KOTE  
TERRAIN

EINGANGSGESCHOSS





LAGER  
ESTRICH  
3.29 M<sup>2</sup>

WC  
KERAM. PL.  
2.66 M<sup>2</sup>

DUSCHRAUM  
KERAM. PL.  
3.57 M<sup>2</sup>

DURCHBLICK  
-LUFTRAUM  
7.75

SAUNA  
HOLZE

KELLER  
ESTRICH  
10.32 M<sup>2</sup>

HEIZUNG  
ESTRICH  
6.77 M<sup>2</sup>

ARBEITS  
ZIMMER  
KER. PL.  
17.03 M<sup>2</sup>

DURCHBLICK  
-LUFTRAUM

HAUSHERR  
ZIMMER  
TERRASSE  
29.07 M<sup>2</sup>

+2.84 =  
+268.36

+4.26 =  
+266.94

+5.85 =  
+265.34

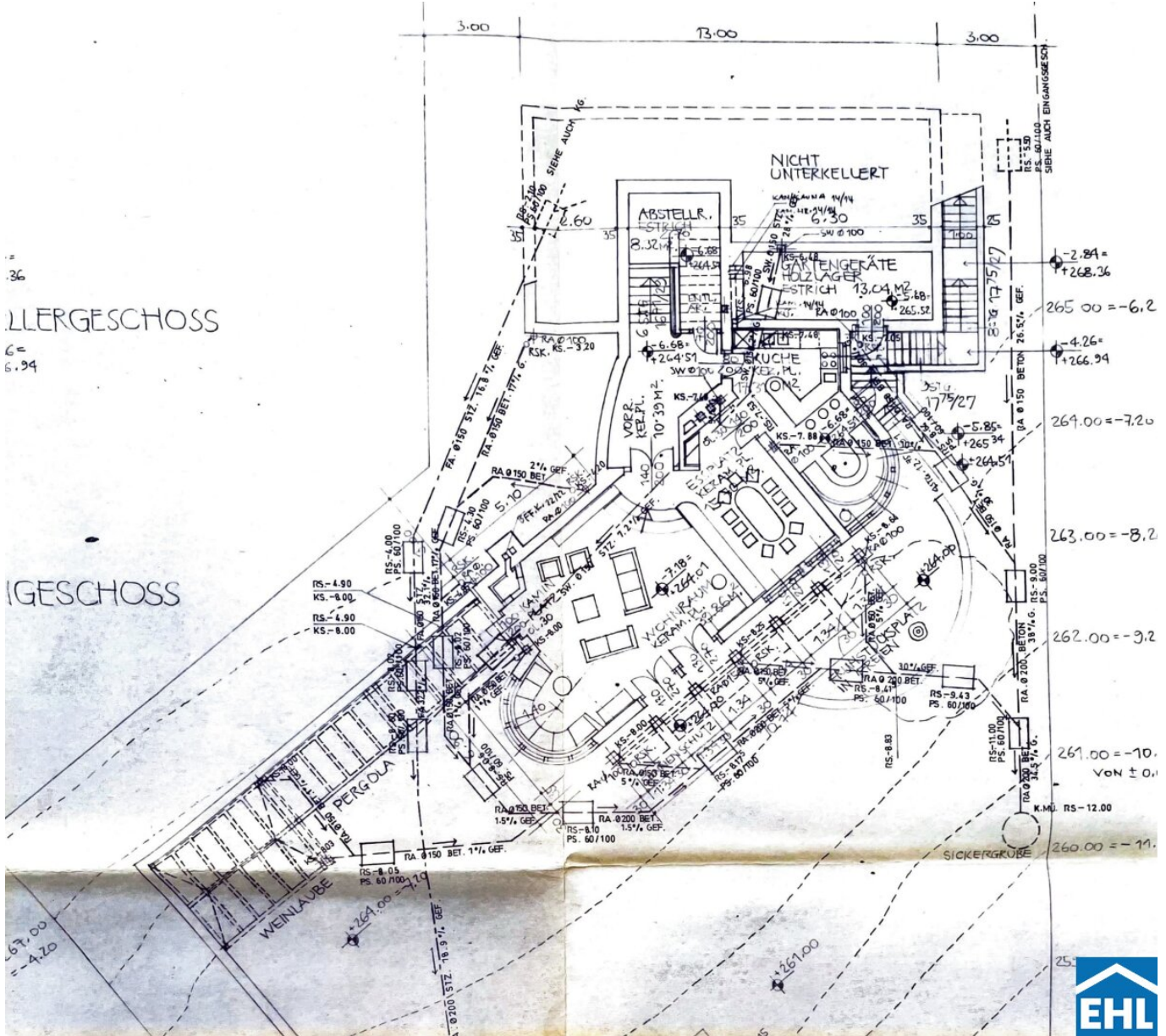
ZWISCHENGESCHOSS





36  
36  
ALLERGESCHOSS  
6=  
6.94

IGESCHOSS



## Objektbeschreibung

In absoluter Privatsphäre, eingebettet in eine grüne Oase, erwartet Sie diese lichtdurchflutete Luxusvilla. Entworfen von den renommierten Wiener Architekten Moebius und Marchart, bietet die Villa eine perfekte Symbiose aus modernem Wohnen und Arbeiten. Hochwertigste Materialien wie weißer Marmor und individuelle, speziell angefertigte Details, darunter Türschnallen von Philippe Starck, unterstreichen den kompromisslosen Stil und die Liebe zum Detail.

Die großzügigen, lichtdurchfluteten Wohnräume eröffnen einen atemberaubenden Blick in die grüne Umgebung. Der über 55 m<sup>2</sup> große Wohn-Essbereich führt direkt auf die sonnige Terrasse mit angrenzendem Garten, wo Sie zu jeder Tageszeit Entspannung finden. Der beheizbare Swimmingpool und die Weinlaube laden zum Verweilen ein, während der hauseigene Wellnessbereich mit Sauna Raum für Erholung bietet.

Zwei effiziente Heizsysteme (Gas und Feststoff) sowie eine geräumige Garage mit direktem Zugang zum Haus garantieren maximalen Komfort.

### Lagebeschreibung

In der idyllischen Siedersberggasse in Weidling, nur 20 Minuten vom Wiener Stadtzentrum entfernt, genießen Sie Ruhe und Natur pur. Der Wienerwald liegt direkt vor der Haustür und bietet zahlreiche Wander- und Radwege sowie hervorragende Heurige und Restaurants in der Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind nur wenige Minuten entfernt. Hier erleben Sie die perfekte Balance zwischen urbanem Komfort und ländlicher Idylle.

**Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Anwesen verzaubern!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <2.250m  
Klinik <4.750m  
Krankenhaus <2.750m

#### Kinder & Schulen

Schule <750m  
Kindergarten <750m  
Universität <2.250m

Höhere Schule <5.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.750m

Einkaufszentrum <5.250m

**Sonstige**

Bank <1.750m

Geldautomat <1.750m

Post <2.250m

Polizei <2.250m

**Verkehr**

Bus <750m

Straßenbahn <4.250m

U-Bahn <5.750m

Bahnhof <2.250m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap