

**LageLageLage! Exklusive Rarität: Luxuriöse Stadtvilla
nahe der Alten Donau und UNO-City in Wien - Einzigartige
Gelegenheit! - ein Traum für Familien!**



Garten

Objektnummer: 3479_1431

Eine Immobilie von RE/MAX Trend

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	ca. 1963
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	172,00 m ²
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 78,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,06
Kaufpreis:	999.000,00 €
Provisionsangabe:	

1.50 %

Ihr Ansprechpartner



Ing. Elmar Pittracher

RE/MAX Trend
Landstrasser Hauptstraße 107
1030 Wien

T +43/1/9346654 10757677
H +43699 10757677

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur























Objektbeschreibung

Exklusive Rarität: Diese Möglichkeit kommt nur einmal! Willkommen in Ihrer Traumvilla im Herzen von Wien! Diese atemberaubende Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten und damit sehr selten angebotenen Wohngegenden Wiens und bietet Ihnen alles, was Sie sich für Ihr perfektes Zuhause wünschen. Ein Ort, an dem Sie sich entspannen, Ihre Familie und Freunde empfangen und das Leben in vollen Zügen genießen können. Diese Hausvilla ist neuwertig und bietet Ihnen auf einer Gesamtfläche von 171,8m², die sich auf zwei Etagen verteilt ist, alles, was Sie für ein modernes und stilvolles Wohnen benötigen. Im großzügige Garten und auf den zwei Terrassen können Sie Ihre Seele baumeln und den Alltagsstress hinter sich lassen. Schon beim Betreten des ursprünglich 1963 gebauten und 2023 revitalisierten Hauses werden Sie von einem Gefühl der Ruhe und Geborgenheit umhüllt. Der großzügige Eingangsbereich mit edlen Dielenböden führt Sie in das Herzstück der Villa – dem luxuriösen, licht-durchfluteten Wohnbereich mit über 4 Meter Raumhöhe und der offenen Wohnküche. Hier können Sie gemeinsam mit Ihren Lieben kochen, essen und gemütliche Abende verbringen. Die Küche der deutschen Marke NOVEL, ergänzt durch erstklassige Bosch-Geräte mit einer eleganten und langlebigen Arbeitsplatte aus Granit ist ein Traum für jeden Koch. Die privaten Räumlichkeiten bestehen aus 2 Schlafzimmer Suiten im 2 Stock mit eigenem Bad eine davon mit eigener Terrasse und 2 flexiblen Räumen als Kinderzimmer oder Büros jeweils mit einem Badezimmer ausgestattet mit WC, Dusche, freistehender Badewanne und Doppelwaschbecken im EG. Das Haus wird mit einer Fussbodenheizung beheizt und die hochwertige Ausstattung mit Parkettböden, Fliesen und Estrich verleiht dem Raum ein modernes und zugleich gemütliches Ambiente. Die Details: Erdgeschoss (EG): 108.57m² (Eingang, Wohnzimmer, offene Küche, 2 Schlafzimmer mit gemeinsamen Bad mit Wanne und Toilette, Extra Gäste Toilette Obergeschoss (OG): 67.58m² (2 große Zimmer mit eigenem Bad, Kabinett, Terrasse) Gesamter Wohnraum: 176.15m² Terrassenfläche: 71 m² Schauen sie sich diese Immobilie mit unserer 360° Tour an: https://rem.ax/360Tour_Stadtvilla_Alte_Donau Die Villa verfügt über eine geräumige Garage und einen Stellplatz, sodass Sie sich keine Sorgen um Parkmöglichkeiten machen müssen. Der perfekte Ort für Familien, die viel Platz benötigen oder für Paare, die gerne ihre Freunde und Familie zu sich einladen. Auch die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe und bieten Ihnen eine schnelle und bequeme Anbindung an das Stadtzentrum und andere Teile Wiens. Das VIC mit den Vereinten Nationen ist in unmittelbarer Nähe. In der Umgebung finden Sie alles, was Sie benötigen. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind nur wenige Gehminuten entfernt. Auch Ärzte, Apotheken, Schulen (va. Die Vienna International School und ICSV)Kindergärten sind in der Nähe, sodass Sie sich um die Bedürfnisse Ihrer Familie keine Gedanken machen müssen. Wie in dieser Gegend üblich handelt es sich um einen Baurechtsgrund des Stifts Klosterneuburg, mit einem Baurechtszins von ca. 733,- pro Monat. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass diese Immobilie in 1220 Wien ein wahres Juwel ist. Mit ihrem unschlagbaren Kaufpreis, der idealen Lage und der hochwertigen Ausstattung ist sie die perfekte Wahl für alle, die auf der Suche nach einem luxuriösen und modernen Eigenheim sind. Zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir

freuen uns darauf, Ihnen dieses einzigartige Haus persönlich zu zeigen. Angaben gemäß

gesetzlichem

Erfordernis:

Heiz 78.2

wärm kWh/

ebed (m²a)

arf:

Klass C

e Hei

zwär

mebe

darf:

Fakto 1.06

r Ges

amte

nergi

eeffiz

ienz:

Klass C

e Fak

tor G

esam

tener

gieeff

izienz

: