

**Alte Donau und UNO-City nur wenige Fahrminuten  
entfernt. Architektenvilla mit Pool und Luxusausstattung  
in Grünruhelage**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1609\_42322**  
**Eine Immobilie von RE/MAX First**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1220 Wien                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | ca. 2006                                |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 216,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 332,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 6,50                                    |
| <b>Bäder:</b>                        | 3                                       |
| <b>WC:</b>                           | 4                                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 2                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 116,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A+</b> 0,66                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 1.890.000,00 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

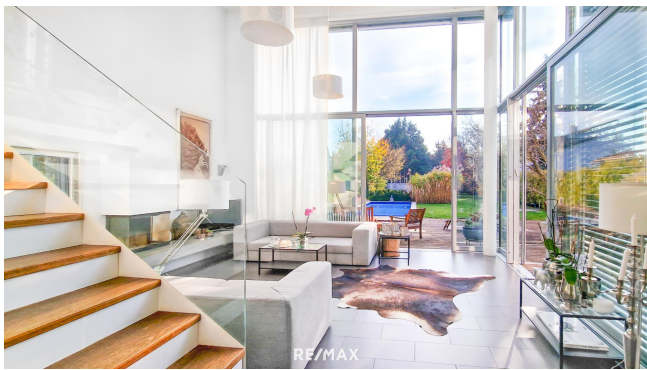
3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

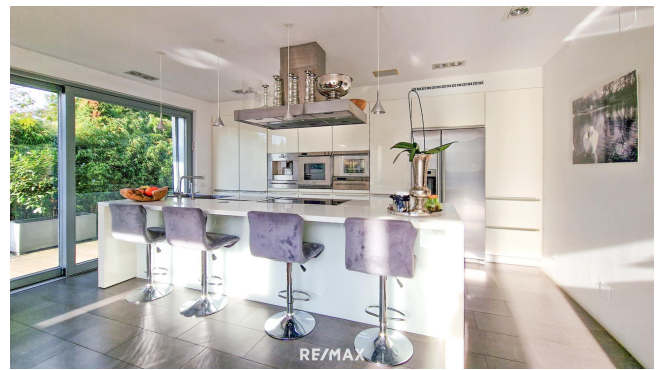
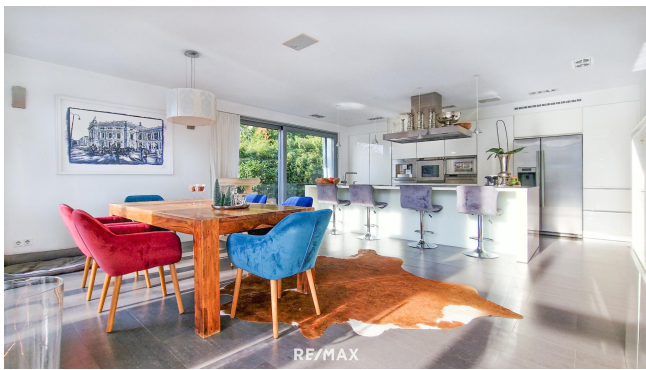


**Dipl.-Ing. Maura Abate-Eder**

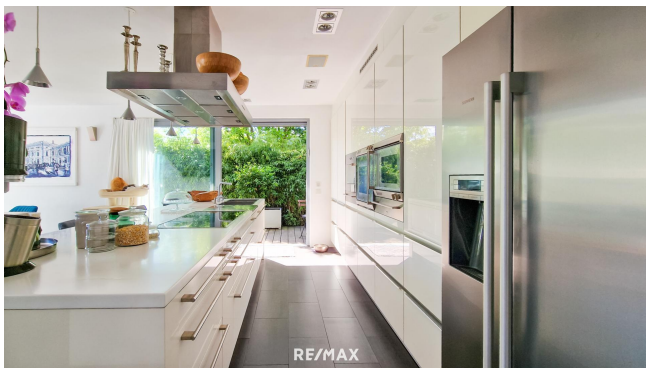
RE/MAX First  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/9

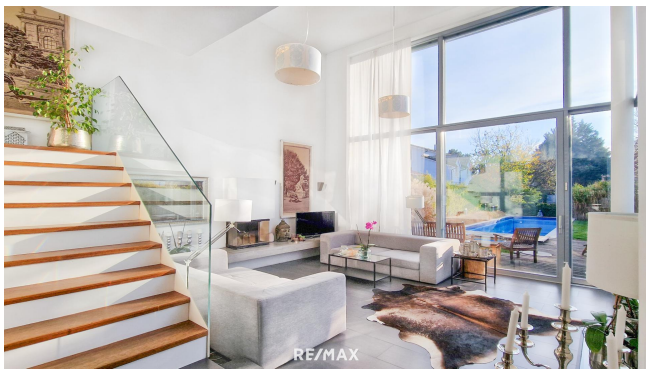








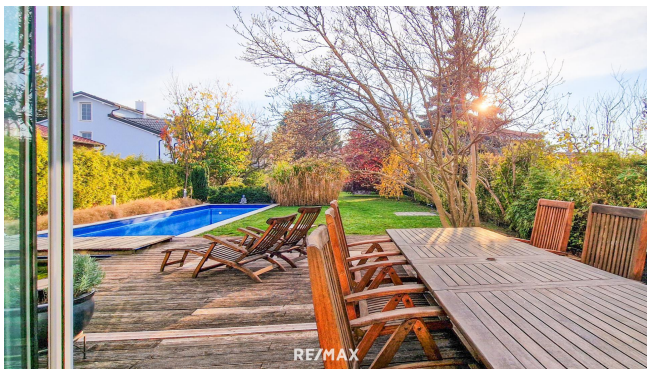


















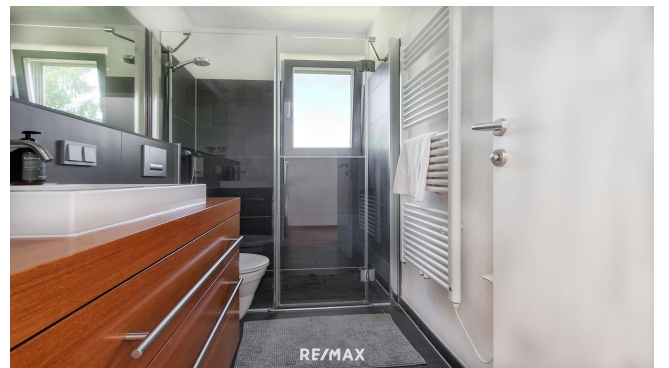
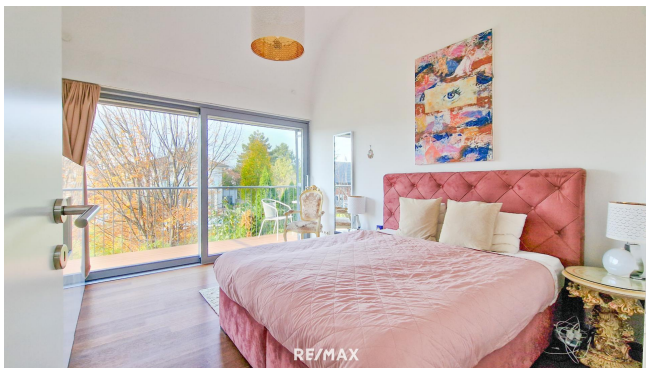


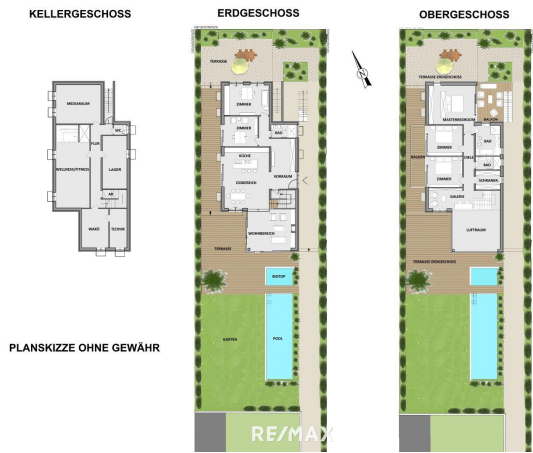














## Objektbeschreibung

**Moderne Architektur, luxuriöse Ausstattung und eine sehr gute, grüne und ruhige Lage mit exzellenter Infrastruktur nur wenige Fahrminuten entfernt. Willkommen in Ihrem persönlichen Paradies!** Diese großzügige Villa erstreckt sich über eine Gesamtnutzfläche von ca. 332,00 m<sup>2</sup> (aufgeteilt auf Erdgeschoss, Obergeschoss und Kellergeschoss) zzgl. ca. 135,00 m<sup>2</sup> Gartenterrassen, einen schönen südseitigen Garten sowie ca. 24,00 m<sup>2</sup> Balkone im Obergeschoss. Das ebene Grundstück ist 759,00 m<sup>2</sup> groß. Der Pool ist ca. 11,00 m lang und durch eine kleine Brücke vom Biotop getrennt. Eine großzügige Gartenterrasse befindet sich südseitig, eine kleinere Terrasse befindet sich hinter dem Haus und ist perfekt für die heißeren Tage. Das Grundstück ist von der ruhigen Gasse durch einen ca. 3 Meter breiten Zugangsweg erreichbar und dadurch sehr ruhig. Die Wohnfläche beträgt ca. 216,00 m<sup>2</sup> (lt. Bestandsplan) zzgl. ca. 116,00 m<sup>2</sup> Kellergeschoss und ca. 159,00 m<sup>2</sup> Außenflächen (Terrassen und Balkone). Im **Erdgeschoss** befinden sich ein ca. 64,00 m<sup>2</sup> repräsentativer und lichtdurchfluteter Wohnsalon mit großer Wohnküche, offenem Kamin und ca. 5,50 m Raumhöhe sowie über 5,00 m hohen Verglasungen, die den Wohnbereich mit der großzügigen Terrasse und dem Garten verschmelzen lassen und eine traumhafte Aussicht auch vom Obergeschoss gewähren, ein großzügiger Vorraum, 2 weitere große Zimmer und ein Bad mit Toilette. Das **Obergeschoss** (ca. 3,40 m Raumhöhe) beinhaltet eine Galerie mit schöner Aussicht in den Garten, ein Master-Bedroom mit Schrankraum und Balkonzugang, einen ca. 15,00 m<sup>2</sup> großen Balkon mit Außentreppe in den Garten, ein großzügiges Master-Badezimmer mit Wanne, bodenebener Duschkabine, Doppelwaschtisch, WC, Bidet und Balkonzugang, zwei weitere großzügige Zimmer, ein weiteres Badezimmer mit Toilette sowie einen zweiten Schrankraum. Im **Kellergeschoss** befinden sich ein Fitness-/Wellnessraum mit Sauna-Anschlüssen und großer bodenebener Dusche, eine separate Toilette mit Handwaschbecken, ein Mediaroom, ein Hauswirtschaftsraum, ein Lagerraum, ein Abstellraum, ein Technikraum und ein Flur mit Außentreppe in den Garten. **Eckdaten im Überblick:** • Wohnfläche (lt. Bestandsplan) ca. 216,00 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 159,00 m<sup>2</sup> Terrassen und Balkone und ca. 116,00 m<sup>2</sup> Kellergeschoss • Gesamtnutzfläche inkl. Kellergeschoss ca. 332,00 m<sup>2</sup> zzgl. Terrassen, Balkone und Garten • 759,00 m<sup>2</sup> Grundstück, sehr ruhig • 5 Zimmer zzgl. Galerie und ca. 64,00 m<sup>2</sup> Wohnzimmer mit Wohnküche • 3 Bäder und 4 WCs • Trockenes Kellergeschoss mit Fußbodenheizung und Außentreppe in den Garten • 5 Kellerräume inkl. Wellnessraum mit großer bodenebener Dusche, Sauna-Anschlüsse und viel Platz für Fitnessgeräte • Schöner, ebener, südseitiger Garten mit großer Terrasse • Pool (11,00 x 3,00 m) - Schwimmlänge • Biotop (2,00 x 3,00 m) • Alle Zimmer mit Zugang zu Freiflächen (Garten, Balkon oder Terrasse) • Wohnraum mit ca. 5,50 m Raumhöhe, offenem Kamin und über 5,00 m hohen, süd- und westseitig Vollverglasungen • Zusätzliche Ausgänge im Obergeschoss und Kellergeschoss mit Außentreppe in den Garten • 3,70 m Raumhöhe im Obergeschoss **Luxusausstattung:** • Hochwertige Einbauküche mit Gaggenau-Dampfgarer, Backofen und Dunstabzug, breiter Kochplatte und Side-by-Side-Kühlschrank sowie Corian-Arbeitsplatte • Voll ausgestattete Badezimmer mit Fenstern • Hochwertige Alu-Holzfenster mit Sicherheitsglas und großzügige Schiebetüren • Außenjalousien elektrisch über das BUS- System steuerbar • Smart Home – BUS- System der Marke Gira • Solar-Anlage für das Warmwasser •

Fußbodenheizung/Kühlung (auch im Kellergeschoss) • Zusätzliche Wandheizung/Kühlung in Wohnraum • Luftwärmepumpe für Heizung und Kühlung (2022 eingebaut) • Offener Kamin (Firma Mandl und Bauer) im Wohnzimmer mit moderner eingelassener Betonplatte über die gesamte Wandlänge • Alarmanlage • Merbau-Parkettboden im Obergeschoss mit extra starker Nutzschicht von 8 mm • Feinsteinzeug im Erdgeschoss und Kellergeschoss • 2 Sicherheitseingangstüren (Erdgeschoss und Kellergeschoss) • Hochwertige Einbaustrahler • Einbaudeckenlautsprecher • LED-Außenbeleuchtung und Wegbeleuchtung • Vollwärmeschutzfassade und West-Fassade (Wetterseite) aus widerstandsfähigem Zink • Kleines Gerätehäuschen • Baujahr ca. 2006 **Lage und Infrastruktur:** • Grüne und ruhige Lage (nahe Veterinärmedizinische Universität) mit perfekter Infrastruktur in 3-5 Fahrminuten Entfernung (mehrere Supermärkte, Donauzentrum mit unzähligen Geschäften, Restaurants, Fitnesscenter, Donauplex und viele weiteren Unterhaltungsmöglichkeiten) • Sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz durch die Nähe zu den U1-Stationen Kagraner Platz und Kagran, sowie zu den Buslinien 27A, 31A, Straßenbahnlinien 25, 26 und Nightline • Erholungsgebiet Alte Donau und UNO-City nur wenige Fahrminuten entfernt • Zahlreiche Kindergärten und weiteren Schulen sowie umfangreiches Angebot an internationalen Bildungseinrichtungen (Vienna International-School, CIS, Internationaler Montessori Kindergarten und VBS) in der Umgebung • Nur 15 Autominuten bis ins Stadt-Zentrum **Kaufpreis: € 1.890.000,-** Käuferprovision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. Angaben lt. Energieausweis: HWB 38 Kwh/m<sup>2</sup>a, Klasse B, fGEE 0,66, Klasse A+ Bei Abschluss eines Kaufvertrages fallen zusätzliche Kosten an! Details entnehmen Sie bitte unserer Nebenkostenübersicht. Die Angaben beruhen Großteils auf Informationen des Verkäufers oder Dritten und sind ohne Gewähr! Änderungen vorbehalten! Auf die Doppelmaklertätigkeit wird hingewiesen.

---

---