

360° TOUR // ARCHITEKTEN-VILLA MIT POOL & GARTEN



Blick Garten +

Objektnummer: 5_18350

Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2012
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	433,80 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	4
WC:	5
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Keller:	116,00 m ²
Kaufpreis:	4.990.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

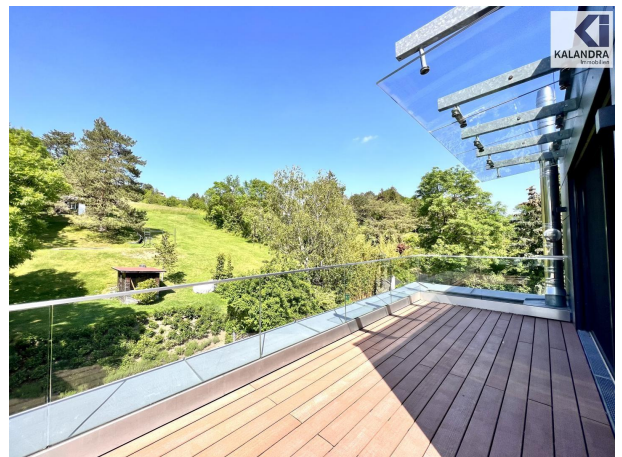
Ihr Ansprechpartner



Mag. Robin Kalandra

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

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

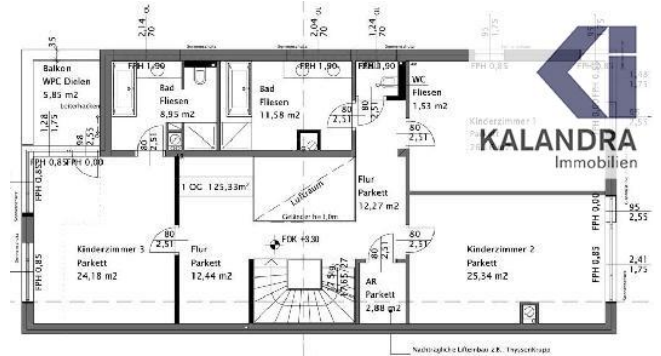
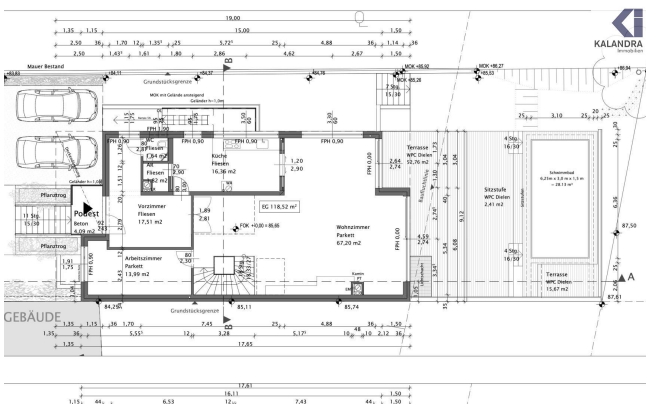


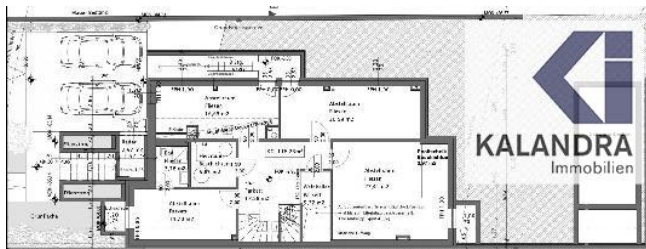
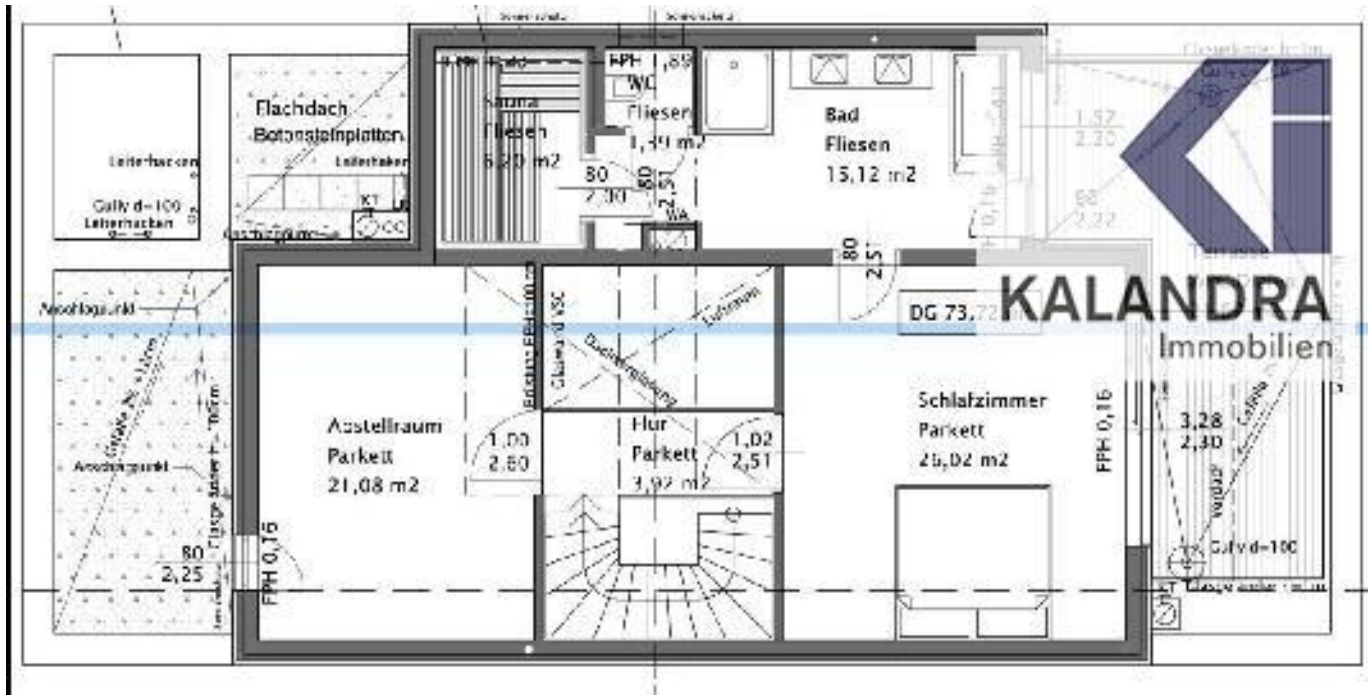












Objektbeschreibung

ARCHITEKTEN-EINFAMILIENHAUS mit POOL & 1.000m² GARTEN Nutzflächenaufstellung: Dachgeschoß: 74,00 m² 1.Obergeschoß: 125,00 m² Erdgeschoß: 119,00 m² Untergeschoß: 116,00 m² Gesamt: 434,00 m² Ein Lifteinbau (über alle 4 Ebenen) wurde bei der Planung berücksichtigt. Aus dem Wohnzimmer gelangt man stufenlos auf die große Terrasse mit direkt anschließendem Edelstahl-Pool (6m x 3m) und Garten. **Baujahr: 2012 Grundstück: 1.173 m² Kaufpreis: € 4.990.000,00** Unmittelbar angrenzende Grundstücke (kein Bauland) können separat erworben werden (7.271 m²). Darüber hinaus haben die Verkäufer ein Vorkaufsrecht an einem weiteren unmittelbar angrenzenden Grundstück mit 1.616 m² (kein Bauland). Insgesamt könnten sohin über 10.000 m² zusätzlich erworben werden. Im nobeler Lage Wiens nahe der AIS, Glanzing, Neustift am Walde liegt dieses außergewöhnliche Objekt mit vier Ebenen zwischen Weingärten. Diese einzigartige Einfamilienvilla mit über 433m² Wohnfläche mit luxuriöser Ausstattung gliedert sich wie folgt **Raumaufteilung**; Erdgeschoß (ca. 118,52m²): Entree (ca. 17m²), separates Gäste-WC, Abstellraum, großzügiges Wohnzimmer (ca. 67m²) mit Ausgang auf eine große Terrasse mit 6x3 m großen Swimmingpool, sowie ein 1.173 m² großer Garten auf 3 Ebenen mit eingebautem Trampolin, Gartenhäuschen und Kinderspielplatz & Fußballfeld 16m² große separate Küche, 14m² Arbeitszimmer vom Vorzimmer gelangt man über die Innenstiege in das 1. Obergeschoß (ca. 125,33m²): 24m² zentraler Vorraum 3 Schlafzimmer (ca. 26m², 25m² & 24m²) eines davon mit anschließendem 9m² Wannen- & Duschbad mit WC, sowie ein 5m² Balkon, zweites 11m² Wannen-Duschbad, separates WC, Abstellraum 2. Obergeschoß/ Dachgeschoß (ca. 73,72m²): 4m² Vorraum, 26m² großes Masterbedroom mit begehrter 21m² Garderobe und anschließendem 15m² Wannen- & Duschbad mit ca. 6m² Sauna, Ausgang auf die 21m² große Dachterrasse mit Blick über den Eigengarten Im Untergeschoß (ca. 116,32m²): befindet sich zentraler 17m² Flur, ein weiteres 14m² Zimmer mit anschließendem 4m² Duschbad & WC ein großer Fitnessraum (ca. 20m²), Weinkeller (ca. 5m²), Wirtschaftsraum (16m²) Lagerraum (ca. 27m²), Heiz-/Technikraum (ca. 5m²) **Ausstattungsdetails:** • repräsentativ gestaltete Eingangs- und Außenbereiche • möglicher Lift einbau über alle 4 Ebenen • Tischlerüche • Bäder: Exklusives und großformatiges Feinsteinzeug • exquisite Sanitärausstattung • Fußbodenheizung & Warmwasseraufbereitung (Solar & Gas) • Video-Gegensprechanlage • elektrisch Sonnenschutz für Fenster und Fenstertüren Raffstores • Alarmanlage mittels Kamera und Bewegungsmeldern • diverse Tischlereinbaukästen & Möbel • raumhohe Innentüren mit weiß beschichteten Holzwerkstofftürblättern • Holzkamin Ein weiteres Gartengrundstück (mit Grünlandwidmung) mit bis zu 7.271m², direkt anschließend an das bestehende Grundstück, ist separat erwerbbar. **Lage:** Glanzinger Bestlage mit 5 Minuten Fahrtzeit zur American International School In wenigen Gehminuten erreichen Sie Neustift am Walde mit seinen unzähligen namhaften Heurigen und der guter Nahversorgung. Der Pötzleinsdorfer Schlosspark, der Hugo-Wolf Park, die Weinberge und der Wienerwald sind in wenigen Minuten zu erreichen. Die beliebten Heurigenlokale in Neustift befinden sich in Gehweite. Beste Infrastruktur und Verkehrsanbindung (Buslinie 35A - bis Spittelau U4 ca. 20 min, bis zur Schnellbahn S 45 ca 10 min). Das Stadtzentrum ist in ca. 20 Minuten erreichbar. Geschäfte des täglichen Bedarfs, zahlreiche Freizeit- und Unterhaltungsangebote befinden sich in der

näheren Umgebung. Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer angefordert und wird nachgereicht. ----- **DETACHED ARCHITECT HOUSE with POOL & 1,100 m² GARDEN** Short summary: attic 74 m² 1st floor 125 m² ground floor 119 m² basement 116 m² total 434 m² A lift installation (over all 4 levels) was taken into account in the planning. From the living room there is stepless access to the large terrace with adjoining stainless steel pool (6m x 3m) and garden. Year of construction: 2012 Plot size: 1,173 m² Purchase price: € 4,990,000,00 An adjacent land (with no building permission) can be purchased separately (7,271 m²). In addition, the sellers have the right of first refusal on another adjacent property with 1,616 m² (no building permission) - in total more than 10,000 m² could be acquired. This extraordinary property with four levels between vineyards is located in a noble location in Vienna near the AIS, Glanzing, Neustift am Walde. This unique single-family villa with more than 433m² of living space with luxurious furnishings is divided as follows Room layout: Ground floor - approx. 118.52m²: entrance (approx. 17m²), separate guest toilet, storage room, spacious living room (approx. 67m²) with access to a large terrace with a 6x3 m swimming pool, as well as a 1,173 m² garden on 3 levels with built-in trampoline, garden shed and children's playground & soccer field 16m² separate kitchen, 14m² study/guestroom from the antechamber you can reach the interior staircase 1st floor - approx. 125.33m²: 24m² central anteroom, 3 bedrooms (approx. 26m², 25m² & 24m²), one with an adjoining 9m² bath and shower room with toilet, and a 5m² balcony, second 11m² bath with shower, separate toilet, storage room 2nd floor/ attic - approx. 73.72m²: 4m² anteroom, 26m² master bedroom with walk-in 21m² wardrobe and adjoining 15m² bath & shower room with approx. 6m² sauna, staircase to the 21m² roof terrace with a view of the private garden In the basement - approx. 116.32m²: central hallway (ca. 17m²), nanny/ guest room (ca. 14m²) with adjoining shower bathroom & toilet (ca. 4m²), spacious fitness area (ca. 20m²), wine cellar (ca. 5m²), utility room (ca. 16m²), storage room (ca. 27m²), heating/ technical room (ca. 5m²) Equipment & furnishing: • representatively designed entrance and outdoor areas • prepared lift installation for all 4 levels • carpentry design-kitchen • bathrooms: equipped with exclusive, large-format porcelain stoneware • exquisite sanitary facilities • underfloor heating & warm water preparation by solar & gas • video intercom • electric sun protection for windows and patio doors • alarm system using cameras and motion detectors • various carpentry designed wardrobes & furniture • floor-to-ceiling interior doors with white-coated wooden door leaves • open fireplace Additional garden plots with up to 7,271m² directly adjacent to the existing plot can be purchased separately. Location: Best location in Glanzing with a 5-minute drive to the American International School In a few minutes' walk you can reach Neustift am Walde with its countless well-known wine taverns and good local amenities. The Pötzleinsdorfer Schlosspark, the Hugo-Wolf Park, the vineyards and the Vienna Woods can be reached in a few minutes. The popular wine taverns in Neustift are within walking distance. Best infrastructure and transport connections (bus line 35A - to Spittelau U4 about 20 minutes, to the rapid transit train S 45 about 10 minutes). The city center can be reached in about 20 minutes. Shops for daily needs, numerous leisure and entertainment options are in the vicinity.



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz