Elegante Villa mit Pool und Doppelgarage in Pötzleinsdorfer Aussichtslage!

Gartenterrasse vor dem Wohnsalon mit Pool / Symbolfoto

Objektnummer: 2742

Eine Immobilie von Marschall Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

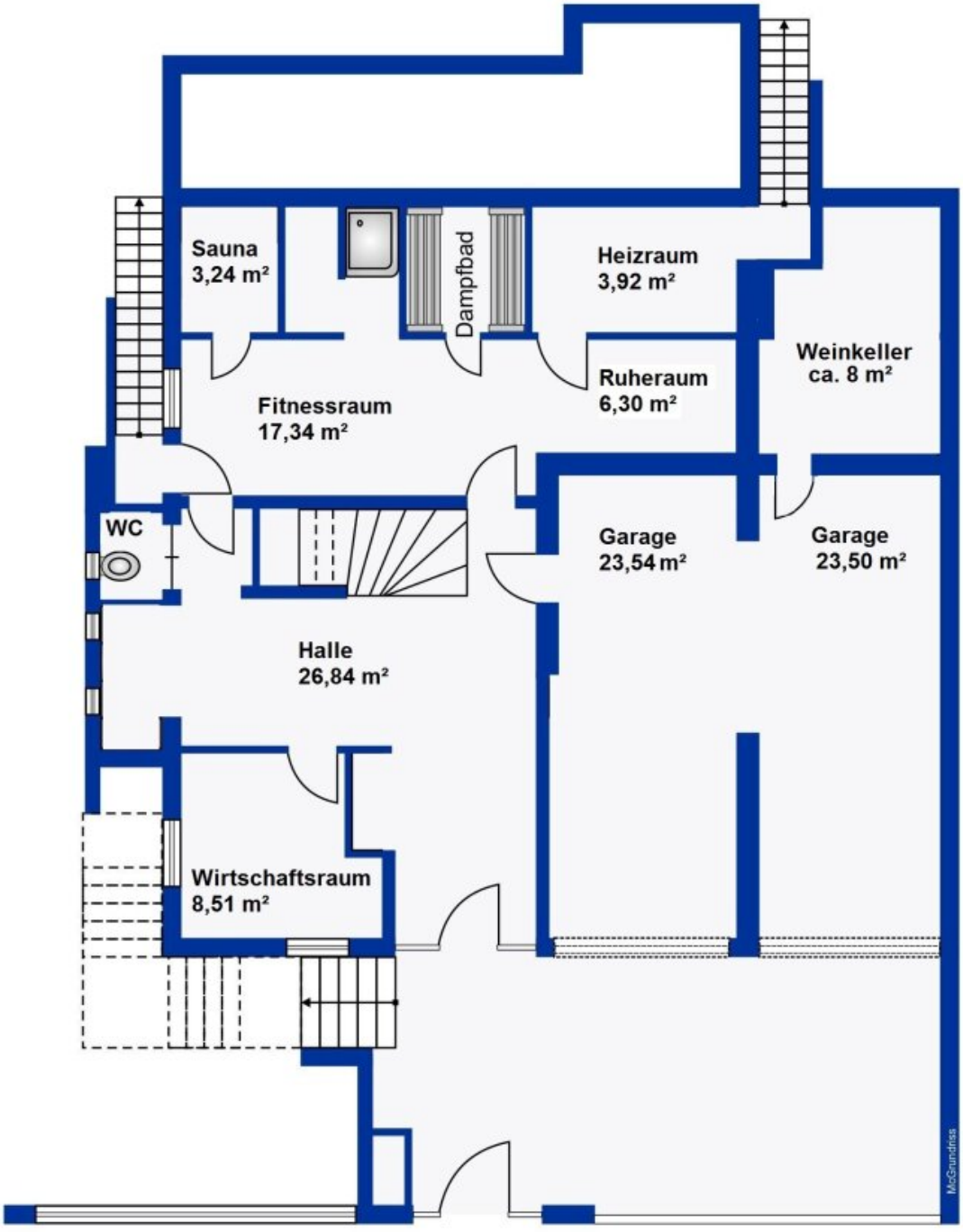
Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1988
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	402,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	5
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	705,00 m²
Keller:	35,50 m²
Heizwärmebedarf:	E 193,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,15
Kaufpreis:	3.485.000,00 €

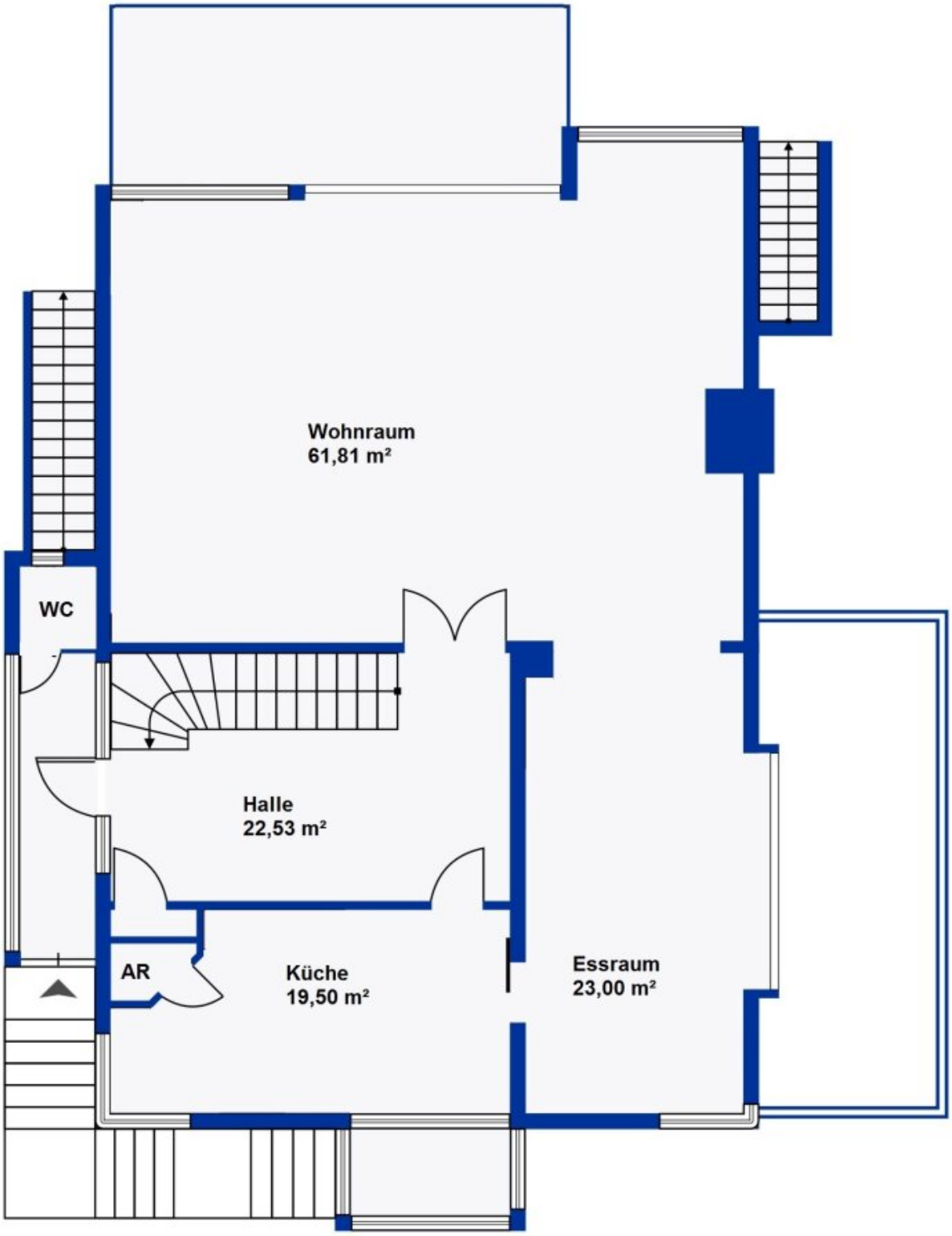
Provisionsangabe:

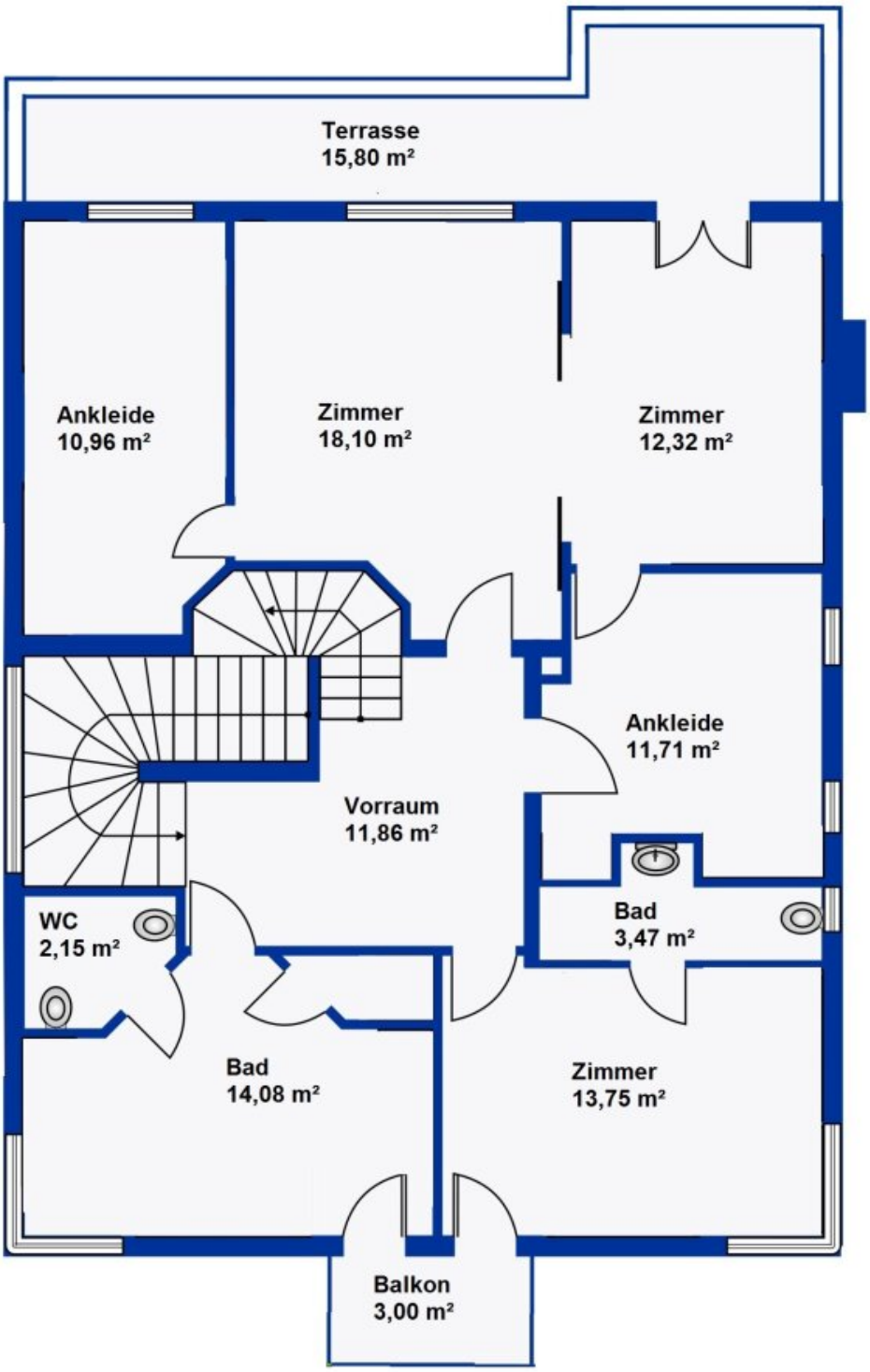
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

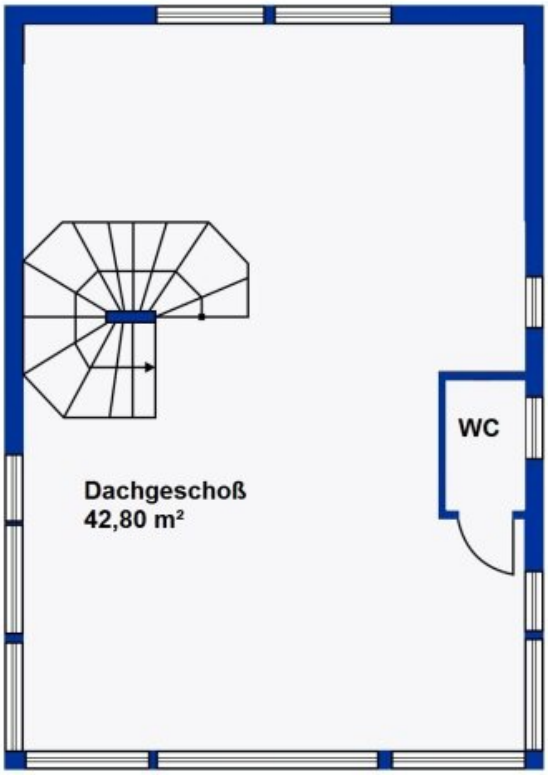
Ihr Ansprechpartner

Eva Marschall


Sauna
3,24 m²
Dampfbad
Heizraum
3,92 m²
Weinkeller
ca. 8 m²
Ruheraum
6,30 m²
Fitnessraum
17,34 m²
WC
Garage
23,54 m²
Garage
23,50 m²
Halle
26,84 m²
Wirtschaftsraum
8,51 m²
McGrundriss


Wohnraum
61,81 m²
WC
Halle
22,53 m²
AR
Küche
19,50 m²
Essraum
23,00 m²


Terrasse
15,80 m²
Ankleide
10,96 m²
Zimmer
18,10 m²
Zimmer
12,32 m²
Ankleide
11,71 m²
Vorraum
11,86 m²
WC
2,15 m²
Bad
3,47 m²
Bad
14,08 m²
Zimmer
13,75 m²
Balkon
3,00 m²


WC
Dachgeschoß
42,80 m²

Objektbeschreibung

LAGE

Diese elegante Architekten-Villa aus 1988 liegt in begehrter Aussichts- und Ruhelage in Pötzleinsdorf.

RAUMAUFTEILUNG

Von der Straße gelangt man durch den Vorgarten zum repräsentativen Eingang, der sich in ein großzügiges Entree öffnet. Dort befinden sich Garderobe, Zugänge zum Gäste-WC, Fitnessraum mit Sauna, Dampfbad, Dusche und Ausgang in den Garten, Wirtschafts-/Technikraum und Garage mit Weinkeller.

Eine Freitreppe führt in die Wohnebene mit lichtdurchflutetem Salon, offen zum Speisezimmer mit Panoramafenster ins Grüne, und Ausgang auf die südwestseitig gelegene Gartenterrasse und Pool. Der helle Vorraum stellt die Verbindung zur separaten Wohnküche dar, die über einen entzückenden Frühstücksplatz mit Aussicht im Erker verfügt. Weiters befindet sich ein Gäste-WC und ein Abstellraum auf dieser Ebene.

Im darüber liegenden Stockwerk besticht der großzügige Masterbereich mit 2 abtrennbaren Schlafzimmern mit jeweils eigenen Ankleidezimmern und Ausgang auf die vorgelagerte S/W-Terrasse mit Blick in den eigenen Garten. Im Zentrum des eleganten Marmorbadezimmers ist der große Whirlpool, 2 getrennte Waschtische, eine Walk-in-Dusche und ein blickgeschütztes WC komplettieren die gehobene Ausstattung. Ein sehr schöner Ausblick und der direkte Ausgang auf den überdachten N/W-Balkon machen dieses Bad zu etwas ganz besonderem!

Auch das dritte Schlafzimmer mit Ausgang auf den N/W-Balkon verfügt über ein eigenes Duschbad.

Das höchstgelegene Zimmer der Villa ist das Turmzimmer mit einem wundervollen Blick auf Wien und die grüne Hügellandschaft der Umgebung. Es verfügt über ein Heimkino, eine Kitchenette und ein Gäste-WC.

AUSSTATTUNG

- Hochwertige Marmorböden
- Fußbodenheizung
- Elektrische Sicherheitsrollos in der Wohnebene
- Terrassentüren in den Garten aus Sicherheitsglas erhöhter Stufe (einschlagsicher)
- Alarmanlage mit Kamera, Kontakten und Bewegungsmelder
- Klimaanlage im Turmzimmer

- Pool
- Sauna und Dampfbad
- Automatische Bewässerung im Garten

INFRASTRUKTUR

Pötzleinsdorf wird durch die Linien 41 und 41A erschlossen, das Zentrum ist in ca. 25 Minuten erreichbar.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheke, Ärzte, Kindergärten und Schulen (u.a. Rudolf Steiner Schule, AMADEUS International School) findet man in der näheren Umgebung genauso, wie den Pötzleinsdorfer Schlosspark. Cafés, Bäckereien, Restaurants und die Äußere Währinger Straße mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten machen diese Gegend so attraktiv.

INFORMATION

Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt.

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Verkäufers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap