

Villa in Toplage, Pool, sofort beziehbar



Aussicht

Objektnummer: 0001010342

Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2021
Wohnfläche:	220,00 m²
Nutzfläche:	294,00 m²
Gesamtfläche:	294,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	4
WC:	4
Balkone:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 39,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	2.990.000,00 €
Provisionsangabe:	

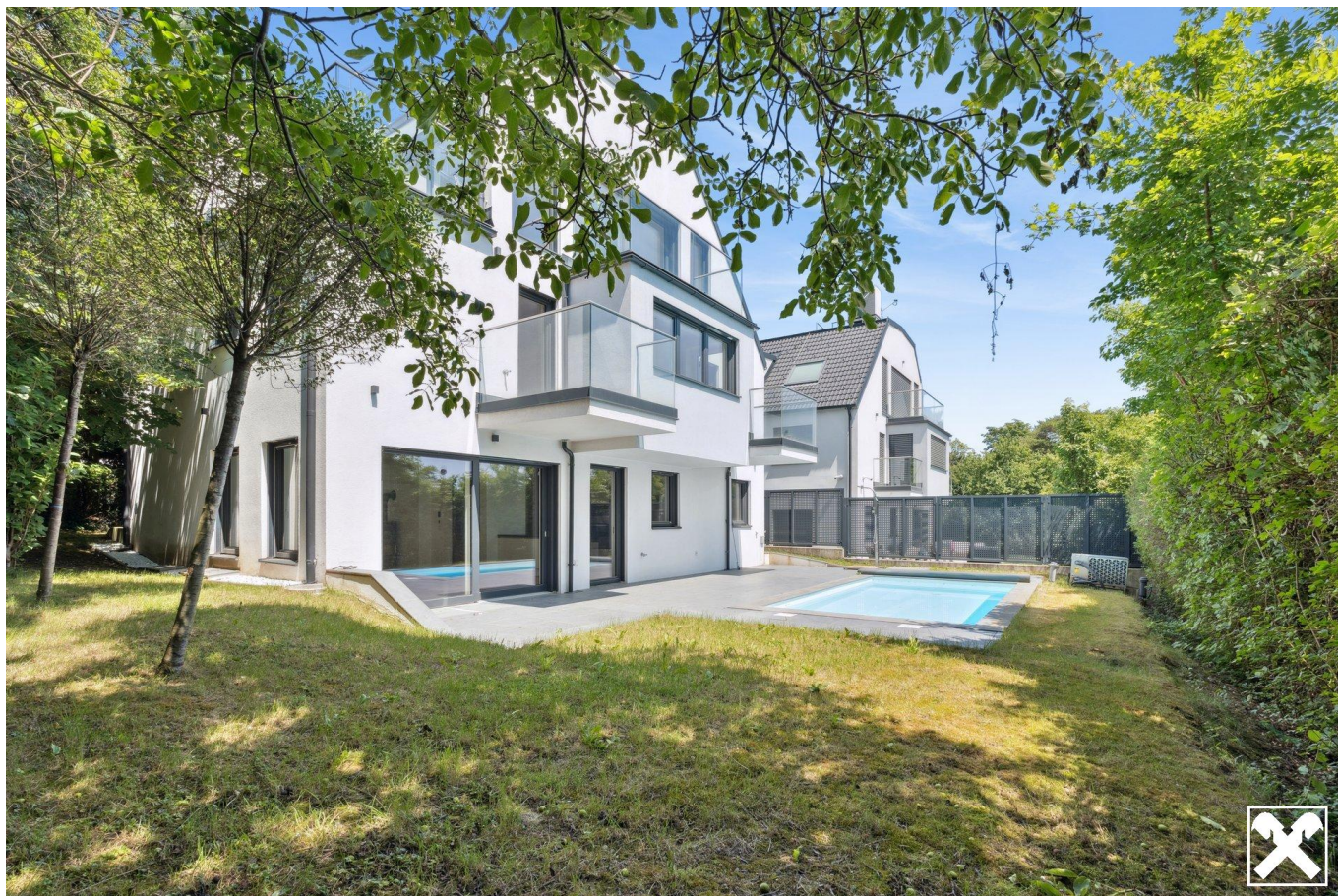
3% des Kaufpreises plus 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Beate Bernleithner

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1
1020 Wien











Objektbeschreibung

Traumlage mit Aussicht

Sie suchen eine Ruheinsel im Grünen? Sie möchten ein Zuhause, das viel Platz bietet? Sie möchten einen Garten aber ohne viel Arbeit?

In Bestlage des 18. Bezirks steht diese moderne Villa in herrlicher Grünruhelage abseits der Straße. Über einen ca. 30m Gehweg erreicht man das idyllisch gelegene Haus. Ein vom derzeitigen Eigentümer angemieteter Garagenplatz vis-à-vis der Villa kann vom Käufer übernommen und weiterhin genutzt werden

Facts:

Grundstücksfläche: ca. 374m²

Wohnfläche ca. 220m²

Nutzfläche inklusive Untergeschoß: ca. 294m²

Highlights:

Bauweise und Fenster:

- Massive Ziegel- und Betonbauweise
- Hochwertige Holz-Aluminium-Fenster
- Elektrisch bedienbare Raffstores

Böden und Heizung:

- Edler Parkettboden
- Hochwertiges Feinsteinzeug
- Fußbodenheizung in allen Räumen

- Wärmepumpe mit Warmwasserspeicher (Marke: Vaillant)

Kühlung und Innenausstattung:

- Klimaanlage (Daikin)
- Innentüren der Marke DANA, teilweise mit Sonderhöhe (230 cm)
- Sanitärgegenstände von Villeroy & Boch

Technik & Sicherheit:

- Videosprechanlage
- BUS-System (App-gesteuert)
- Alarmanlage
- Kameraüberwachung

Außenbereich & Wellness:

- Beheizter Swimmingpool mit Gegenstromanlage und Beleuchtung
- Garten-Dusche mit Kalt- und Warmwasser
- Vorbereitung für finnische Sauna (gegen Aufpreis erhältlich)
- SAT-Anlage
- Automatische Gartenbewässerungsanlage

Die detaillierte Ausstattung ist der Bau- und Ausstattungsbeschreibung anbei zu entnehmen.

Flächenaufstellung:

Erdgeschoß:

ca. 78 m² mit Vorraum, Wohnküche, Terrasse, Büro, Bad mit WC

1. Stock:

ca. 80 m² mit 3 Schlafzimmer, 2 Bäder, 2 WCs, Schrankraum, 2 Balkone

Dachgeschoß:

ca. 63 m² ein großer Raum, 1 Arbeitszimmer, 2 Terrassen

Untergeschoß:

ca. 73 m² mit Wellnessraum, Hobby/Abstellraum, Bad, Vorraum

Raumaufteilung:

Das **Erdgeschoß** ist das Herzstück des Hauses mit einer großen Wohnküche, Ausgang auf die südseitige Terrasse und anschließendem Pool.

Im **ersten Stock** befinden sich die drei Schlafzimmer, zwei Bäder mit Tageslicht, Wanne, Dusche und Doppelwaschtisch, 2 WCs sowie ein Schrankraum.

Das **Dachgeschoß** mit toller Fernsicht ist das Highlight des Hauses: Ein großzügiger, luftiger, sonniger Raum mit herrlicher Aussicht, ein Arbeitszimmer sowie 2 Terrassen lassen keine Wünsche offen.

Das **Untergeschoß** ist hochwertig ausgeführt und bietet viele Möglichkeiten von Wellness, Au Pair Bereich bis Hobbyraum.

Zur Wohnnutzfläche von ca. 220m² kommen noch ca. 65 m² hochwertig ausgebauter Wohnkeller mit Fußbodenheizung, Bad/WC, vorbereitetem Saunabereich sowie einem großen, vielseitig nutzbaren Raum (z. B. Fitness, Homeoffice oder Garderobe). **Gesamtfläche somit ca. 294 m².**

Ein kleiner aber feiner **Garten** lädt zum Genießen und Erholen ein und im hochwertigen

Swimmingpool kann man sich an heißen Sommertagen herrlich erfrischen!