Ihr Traum vom Wohnen im Grünen – Exklusive Villa mit bezauberndem Fernblick

Objektnummer: 1748/104

Eine Immobilie von EUV Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2017
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	204,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	46,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,77
Kaufpreis:	1.698.000,00 €

Infos zu Preis:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Au

Provisionsangabe:

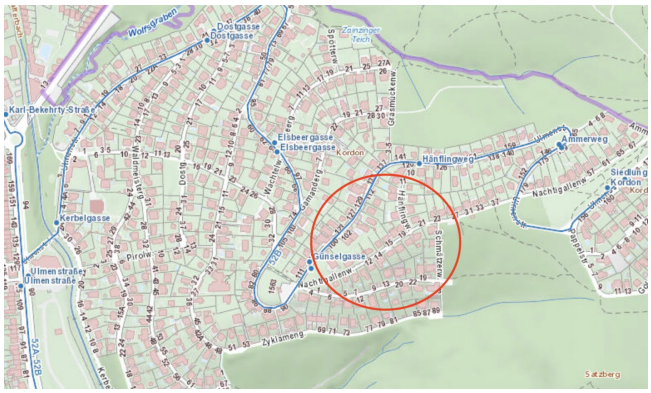
3.0 % zzgl. gesetzl. MwSt.

Ihr Ansprechpartner

Engel & Völkers Wien MMC

EUV Immobilien GmbH
Kärntner Ring 4 / 2
1010 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


Wolfsgraben
Dostgasse
Zamzinger Teich
Karl-Bekehrty-Straße
Elsbergasse
Kordon
Hänflingweg
Ammerweg
Kerbelgasse
Pirole
Ulmenstraße
Nachtigallenweg
Zyklamenweg
Salzberg

Objektbeschreibung

Diese moderne Villa in exklusiver Lage nah am Wolfersberg vereint zeitgemäße Architektur und eine hochwertige Ausstattung mit einem unverbaubaren Blick auf den Wienerwald. Auf einer Wohnfläche von rund 204 m², verteilt auf drei Ebenen, sowie einer Grundstücksfläche von ca. 585 m² bietet das Einfamilienhaus großzügiges Wohnen für höchste Ansprüche. Große Fensterfronten, lichtdurchflutete Räume und eine elegante Verbindung von Innen- und Außenbereichen mit Terrassen und einem begrünten Flachdach fügen sich harmonisch in die Hanglage des Grundstücks ein und verbinden die zeitlose Architektur mit der umgebenden Natur.
Das Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses. Der offene Wohn- und Essbereich mit ca. 50 m² bietet dank seiner weitläufigen Fensterfronten ein helles und freundliches Ambiente. Von hier aus gelangt man auf die großzügigenTerrassen mit ca. 22 m² und ca. 20 m², mit einem unvergleichlichen Ausblick in den Wienerwald. Eine voll ausgestattete Küche, ein zusätzliches Zimmer sowie ein Badezimmer mit WC ergänzen diese Ebene.
Im Obergeschoss setzt sich die moderne Architektur fort. Eine großzügige Galerie bildet das Zentrum dieser Ebene und schafft einen offenen Übergang zu den einzelnen Räumen. Hier befindet sich ein Schlafzimmer, ein komfortabler Schrankraum sowie ein elegantes Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken. Eine Terrasse mit rund 10 m² ergänzt die Wohnfläche ins Freie.
Zur Ausstattung dieser freundlichen Familienvilla gehören ein hochwertiger Eichenparkettboden, eine Fußbodenheizung, praktische Außenjalousien und eine energieeffiziente Luftwärmepumpe. Die konsequente Ausrichtung auf Licht und Raum machen diese Villa zu einem außergewöhnlichen Zuhause, das keine Wünsche offen lässt.
Das Untergeschoss eignet sich auch ideal als Einliegerwohnung. Zwei Zimmer mit je ca. 16 m² bieten Platz für Kinder, Gäste oder ein Homeoffice. Bodentiefe Fenster sorgen für Helligkeit und Zugang ins Freie. Ergänzt wird die Ebene durch ein Badezimmer, einen Abstellraum, einen Hauswirtschafts- und einen Einlagerungsraum.
Zum Grundstück gehören zwei überdachte Stellplätze. Ein praktischer Homelift verbindet diese Ebene direkt mit dem Erdgeschoss und erleichtert den Transport von Einkäufen oder Gepäck.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <3.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <2.000m
U-Bahn <2.500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap