Imposante Ein-/Zweifamilien-Villa mit Panoramasicht, Lift und großzügigem SPA-Bereich

Gartenfassade

Objektnummer: 1609_42308

Eine Immobilie von RE/MAX First

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	459,00 m²
Nutzfläche:	646,00 m²
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	66,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,03
Kaufpreis:	2.650.000,00 €

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

Dipl.-Ing. Maura Abate-Eder

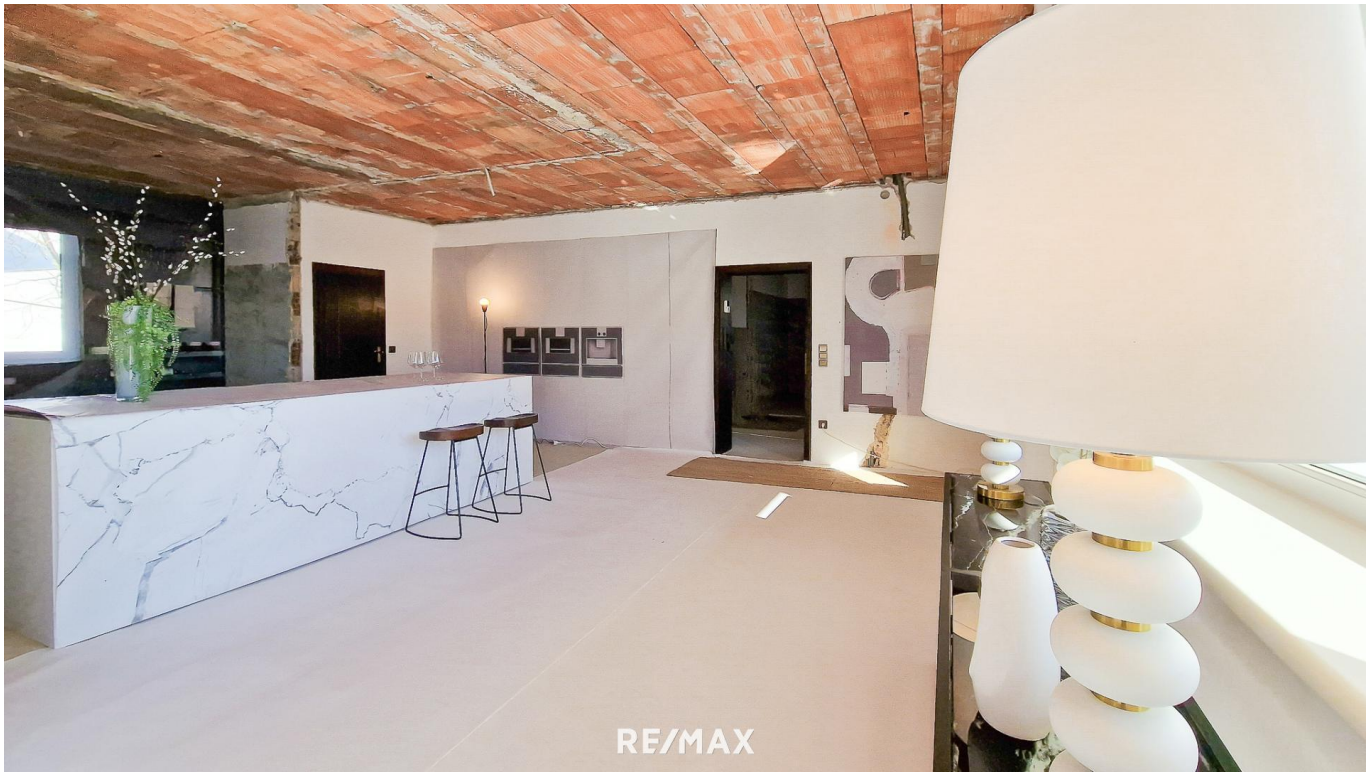
RE/MAX First
Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
1130 Wien, Hietzing

T +43/1/9971000
H +43 676 627 66 33
F +43 1 876 03 60

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX

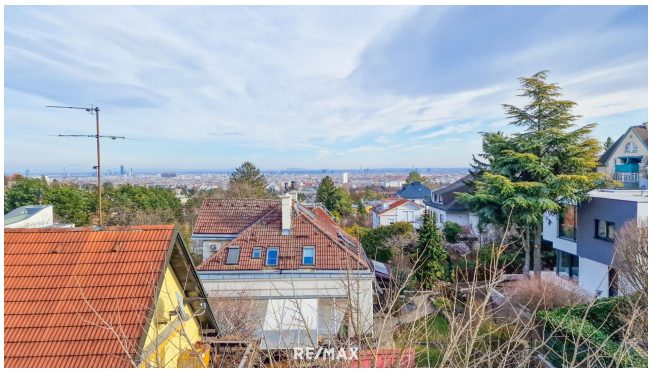
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

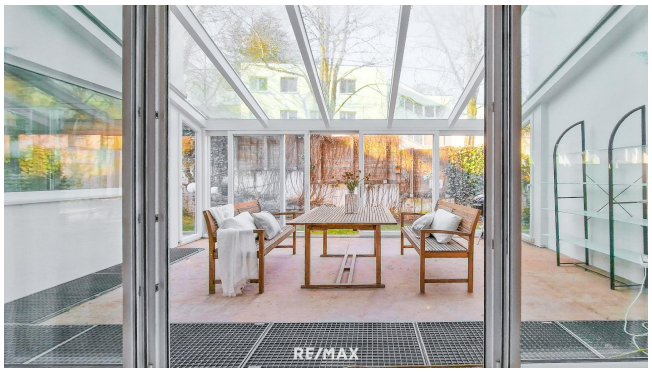
RE/MAX

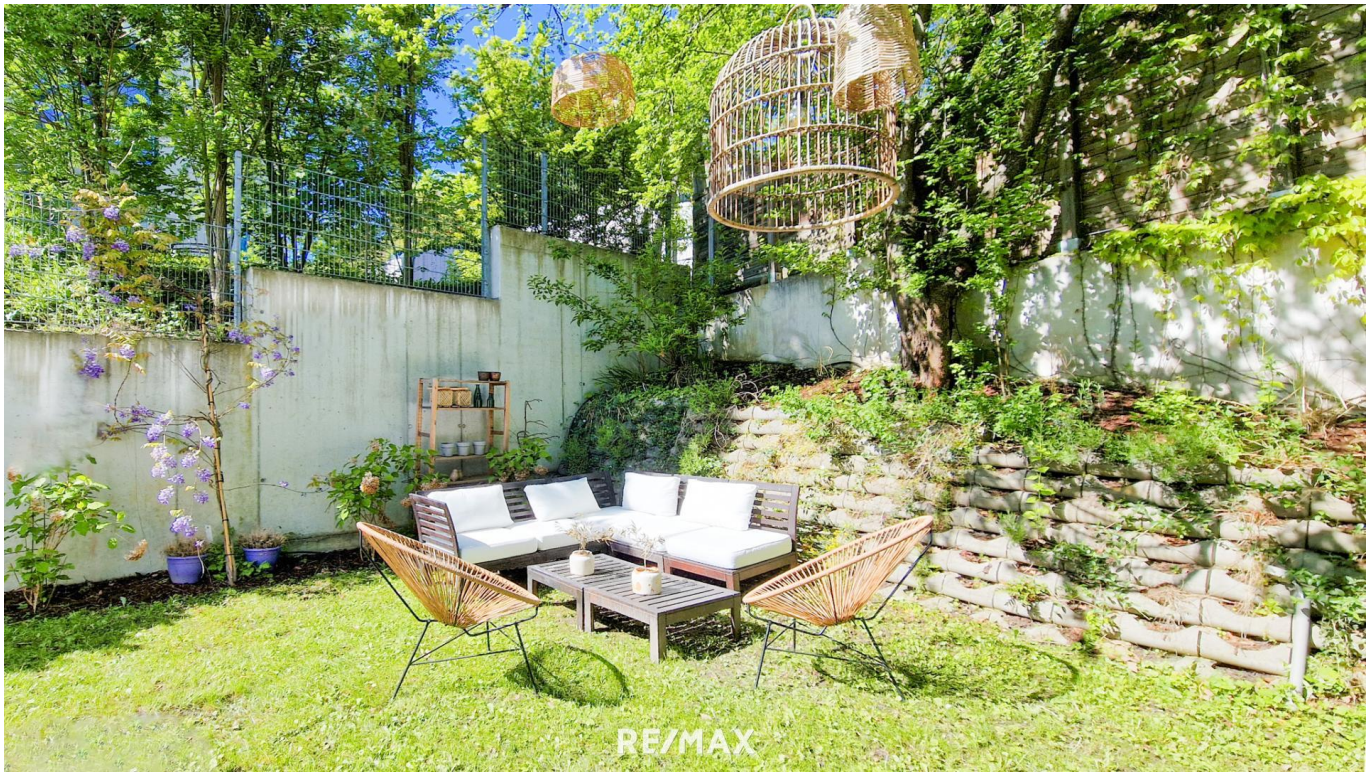
RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

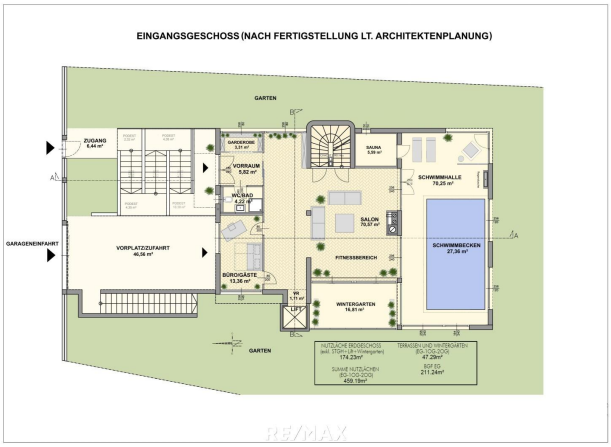

RE/MAX

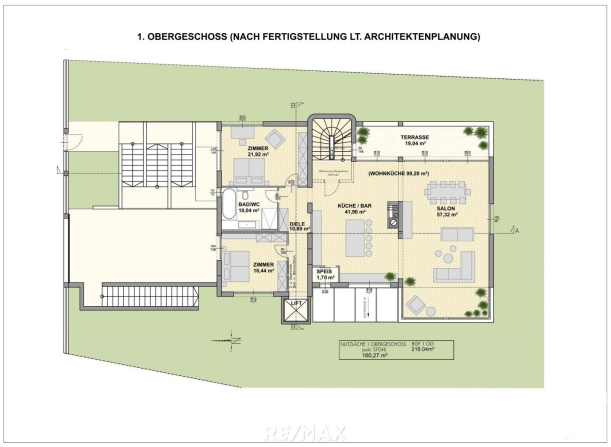

RE/MAX

RE/MAX

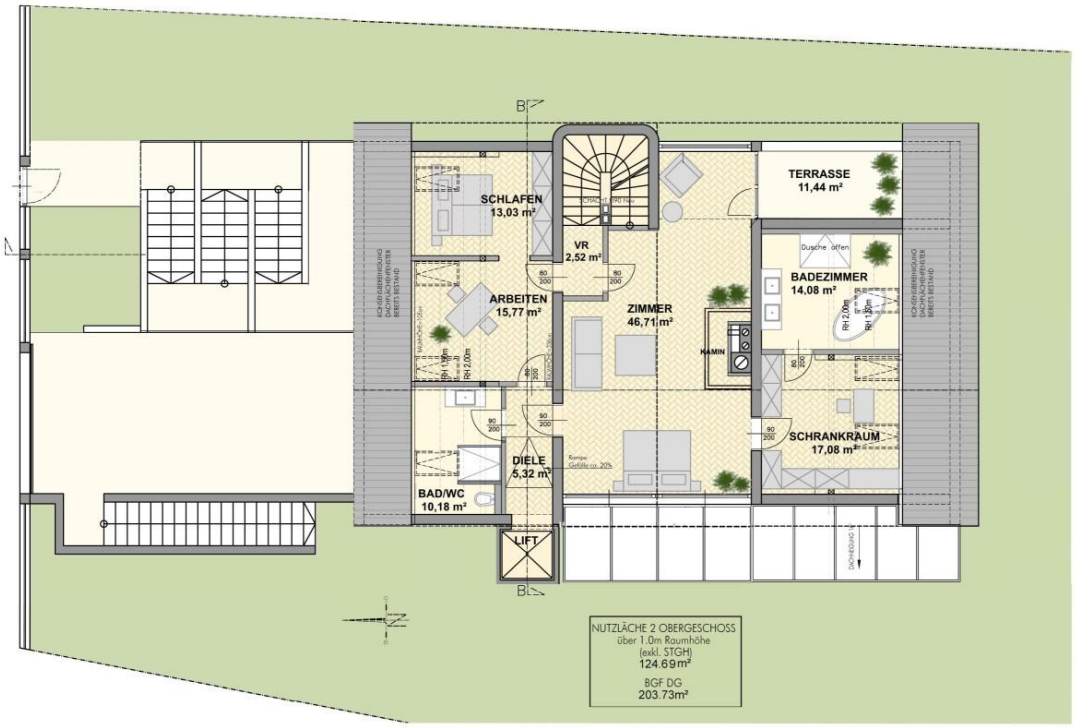
RE/MAX

RE/MAX


EINGANGSGESCHOSS (NACH FERTIGSTELLUNG LT. ARCHITEKTENPLANUNG)
GARTEN
ZUGANG
6,44 m²
GARDEROBE
3,11 m²
VORRAUM
5,52 m²
WC-BAD
4,22 m²
SAUNA
5,59 m²
SCHWIMMHALLE
78,25 m²
SALON
70,57 m²
FITNESSBEREICH
SCHWIMMBECKEN
27,36 m²
GARAGENEINFAHRT
VORPLATZ/ZUFAHRT
46,56 m²
BÜROGÄSTE
13,36 m²
WI
1,11 m²
LIFT
WINTERGARTEN
16,81 m²
GARTEN
NUTZLICHE BRODGESCHOSS
(inkl. STORI+ LR+ Wintergarten)
174,23m²
TERRASSEN UND WINTERGARTEN
(BG-1/DG-2/DG)
47,29m²
SUMME NUTZLICHEN
(BG-1/DG-2/DG)
459,19m²
BGF EG
211,24m²
RE/MAX

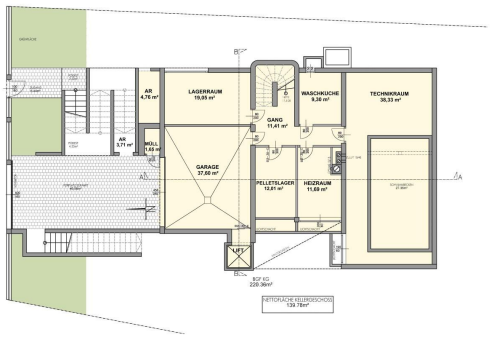

1. OBERGESCHOSS (NACH FERTIGSTELLUNG LT. ARCHITEKTENPLANUNG)
ZIMMER
21,92 m²
TERRASSE
19,04 m²
(WOHNKÜCHE 99,28 m²)
BAD/WC
10,84 m²
KÜCHE / BAR
41,06 m²
SALON
57,32 m²
DIELE
10,89 m²
ZIMMER
16,44 m²
SPEIS
1,70 m²
LIFT
NUTZLICHE 1. OBERGESCHOSS
(inkl. STORI)
160,27 m²
BGF 1. OG
218,04m²
RE/MAX

2. OBERGESCHOSS (NACH FERTIGSTELLUNG LT. ARCHITEKTENPLANUNG)



RE/MAX

UNTERGESCHOSS



RE/MAX

Objektbeschreibung

Beeindruckende Ein- / Zweifamilien- Villa mit atemberaubende Panoramasicht über die Stadt, Lift und weitläufigem Wellnessbereich inklusive Sauna, lichtdurchflutete Schwimmhalle, großzügiger Fitness-/Relax-/Party-Raum mit offenem Kamin, Wintergarten und Gartenzugang.

In einer exklusiven und ruhigen Wohnlage auf dem Wilhelminenberg gelegen, bietet diese großzügige Villa nicht nur reichlich Platz für die Erfüllung Ihrer Träume, sondern auch die einzigartige Möglichkeit, Ihre Traumimmobilie nach eigenen Wünschen und Bedürfnissen hinsichtlich Raumaufteilung und Innenausstattung zu verwirklichen.

Die Villa ist Außen komplett fertig und Innen den individuellen Käuferwünschen entsprechend, auf Kosten des Käufers, fertigzustellen.
Sämtliche Unterlagen für die Fertigstellung einschließlich Entwurf, Einreichpläne, Bestandspläne, Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie Kostenvoranschläge, wurden bereits von einem Architekten erstellt und werden den Käufern übergeben. Der Architekt kann auf Wunsch auch die Bauaufsicht bis zur Fertigstellung übernehmen.

Im Zuge der Fertigstellung können eine luxuriöse Villa oder zwei bis drei großzügige Wohneinheiten mit Wellnessbereich realisiert werden. Diese beeindruckende Immobilie eignet sich auch hervorragend als repräsentativer Firmensitz.

Die Villa erstreckt sich über eine Gesamtnutzfläche von ca. 646,00 m² aufgeteilt auf einen ca. 100,00 m² repräsentativen Wohnsalon mit großer Wohnküche und Terrassenzugang, einen Masterbedroom mit offenem Kamin und Terrassenzugang, großzügigem Schrankraum und Master-Badezimmer, 4-6 weitere Zimmer, 3 weitere Badezimmer mit Toiletten, einen geräumigen Garderobenraum im Eingangsgeschoss sowie einen SPA-Bereich mit Sauna, ca. 70,00 m² lichtdurchfluteter Schwimmhalle, ca. 71,00 m² Fitness-/Relax/Party-Raum mit offenem Kamin, Wintergarten und Gartenzugang, mehrere Terrassen mit Panoramasicht, Doppelgarage mit großzügigem Vorplatz sowie mehrere Lager- und Technikräume.

Dies ist mehr als ein Immobilienangebot, es ist eine Einladung, einen Traum zu verwirklichen. Willkommen in Ihrer persönlichen Oase auf dem Wilhelminenberg!

Eckdaten im Überblick:
• Wohnfläche (lt. Architektenplan) ca. 459,00 m2 zzgl. ca. 47,00 m2 Terrassen und Wintergarten und ca. 140,00 m2 Untergeschoss/Erdgeschoss
• Gesamte Nutzfläche inkl. Terrassen, Wintergarten, Untergeschoss: ca. 646,00 m2,
• Eckgrundstück mit einer Größe von 704,00 m²
• Trockenes und teilweise gut belichtetes Untergeschoss mit Fußbodenheizung
• Doppelgarage mit großzügigem Vorplatz und elektrischen Toren
• Lift vom Untergeschoss bis zum Dachgeschoss
• Gepflegter Garten mit gemütlichen Plätzchen

• Baujahr ca. 1979 (2008 und 2023 renoviert)
• Photovoltaik-Anlage 2023 eingebaut
• Pelletsheizung 2023 eingebaut
• Batteriespeicher in Kombination mit PV-Anlage und Pelletsheizung – ausfallsichere Insellösung (Blackout-tauglich) 2023 eingebaut
• Elektroinstallationen bis zu den Geschossverteilern 2023 komplett erneuert (Elektrobefund vorhanden)
• Automatische Gartenbewässerung 2023 eingebaut
• Dacheindeckung vor ca. 10 Jahren erneuert
• Vollwärmeschutzfassade
• Klimaanlage im Dachgeschoss
• Fußbodenheizung im Untergeschoss

Lage und Infrastruktur:
• Exklusive, grüne und ruhige Lage mit atemberaubende Panoramablick über Wien bis zum Leithagebirge
• Nahe Schloss Wilhelminenberg, Steinhofgründen und Weinberge
• Nur 15 Autominuten bis ins Stadt-Zentrum
• U3-Station und S-Bahn-Station in kurzer Zeit mit Bus erreichbar
• Zahlreiche Kindergärten und Schulen in der Umgebung
• Zahlreiche Geschäfte, Restaurants und Einkaufzentrum in ca. 5 Autominuten Entfernung

Kaufpreis: € 2.650.000,--
Die Kosten der Fertigstellung sind nicht im Kaufpreis inkludiert.
Käuferprovision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Angaben lt. Energieausweis: HWB 66,1 Kwh/m²a, fGEE 1,03

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.