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 m²
Zimmer:	8
Bäder:	4
WC:	5
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Keller:	116,00 m²
Kaufpreis:	4.495.000,00 €

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

Mag. Robin Kalandra

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

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

KALANDRA
Immobilien

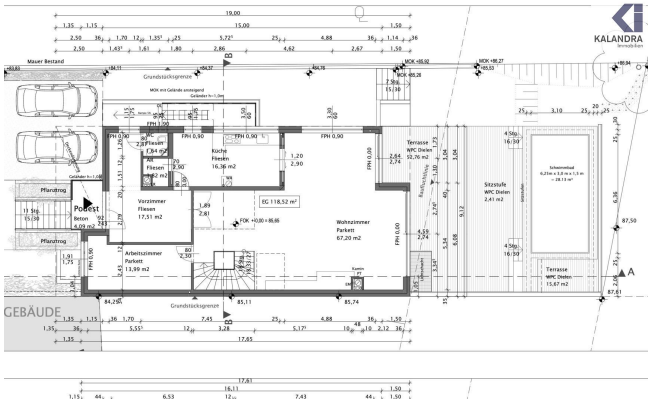
KALANDRA
Immobilien

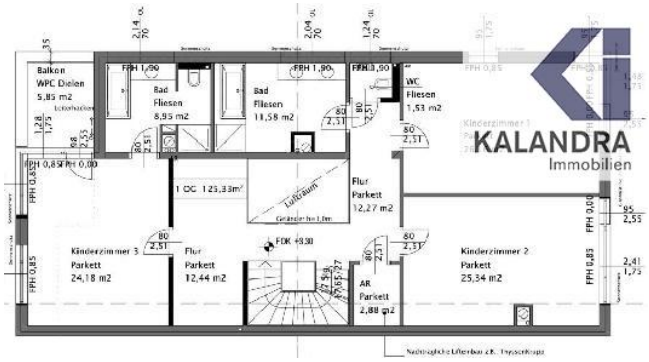
KALANDRA
Immobilien

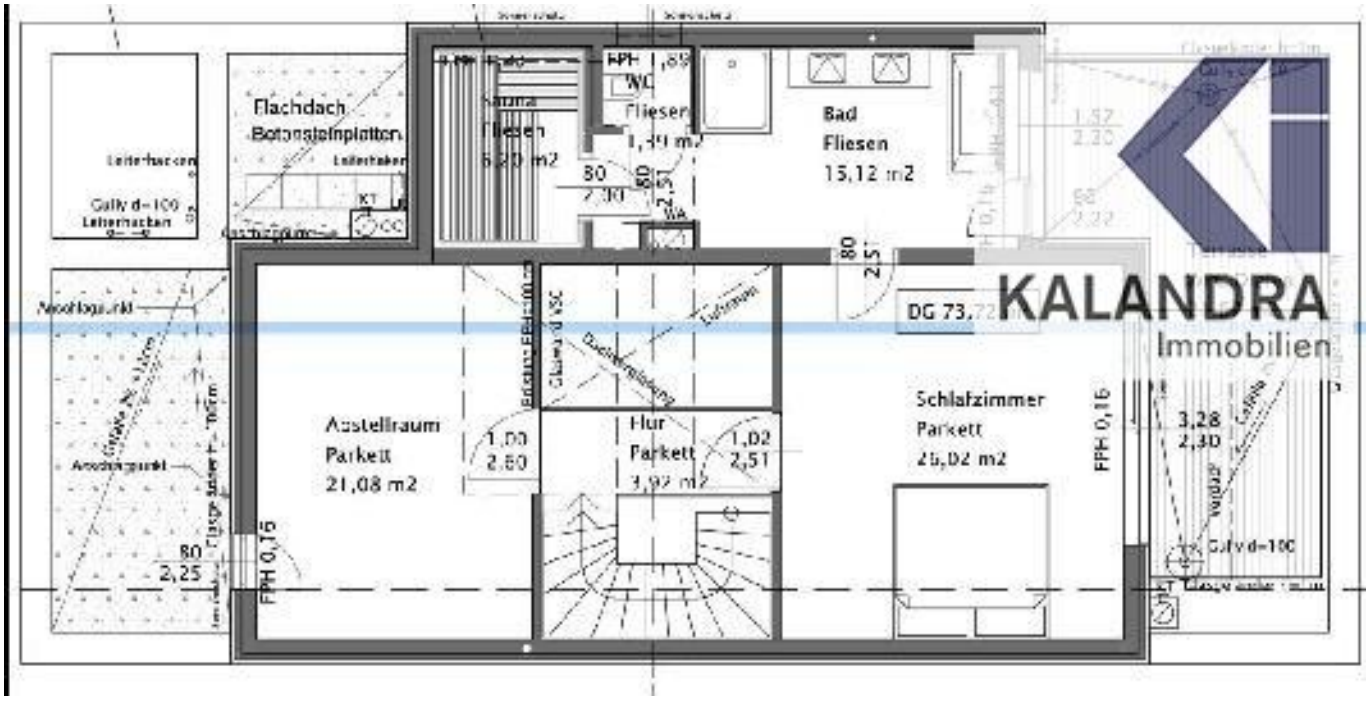
KALANDRA
Immobilien

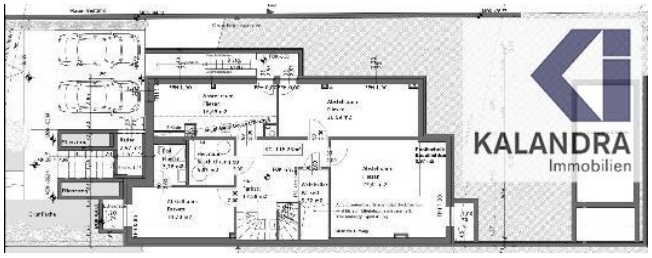
KALANDRA
Immobilien

KALANDRA
Immobilien


KALANDRA
Immobilien
Vorzimmer
Fliesen
17,51 m2
Kochen
Fliesen
16,96 m2
Wohnzimmer
Parkett
67,20 m2
Arbeitszimmer
Parkett
13,99 m2
Terrasse
WPC Dielen
52,76 m2
Sitzstufe
WPC Dielen
2,41 m2
Terrasse
WPC Dielen
15,67 m2
Pflanztrog
Pool
Beton
GEBÄUDE


KALANDRA
Immobilien
Balkon
WPC Dielen
5,85 m2
Bad
Fliesen
8,95 m2
Bad
Fliesen
11,58 m2
WC
Fliesen
1,53 m2
1 OC 125,33m²
Luftraum
Flur
Parkett
12,27 m2
Kinderzimmer 3
Parkett
24,18 m2
Flur
Parkett
12,44 m2
AR
Parkett
2,88 m2
Kinderzimmer 2
Parkett
25,34 m2


Flachdach
Betonsteinplatten
Fliesen
Bad
Fliesen
15,12 m2
Abstellraum
Parkett
21,08 m2
Flur
Parkett
Schlafzimmer
Parkett
26,02 m2
FPH 0,15
DG 73,72
KALANDRA
Immobilien


KALANDRA
Immobilien

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 vierEbenen 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 begehbarer 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), Wirschaftsraum (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 FenstertürenRaffstores
• Alarmanlage mittels Kamera nd 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 SchooIn 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 SchoolIn 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.