

# Extravagante 5-Zimmer Designvilla mit großartigen Garten und Pool, Stadtgrenze



**Objektnummer: 3013**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	376,33 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	588,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	5
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	860,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	212,37 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	3.950.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	70,00 €
<b>USt.:</b>	7,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marie-Louise Eisenburger**







 LIFESTYLE  
PROPERTIES



 LIFESTYLE  
PROPERTIES



 LIFESTYLE  
PROPERTIES



















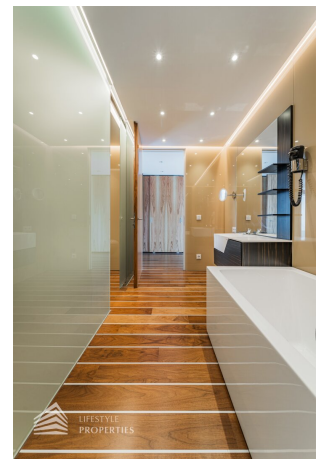
 LIFESTYLE  
PROPERTIES



 LIFESTYLE  
PROPERTIES



 LIFESTYLE  
PROPERTIES









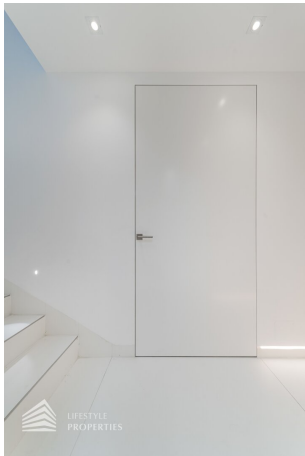
















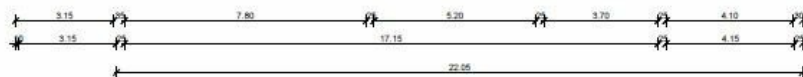
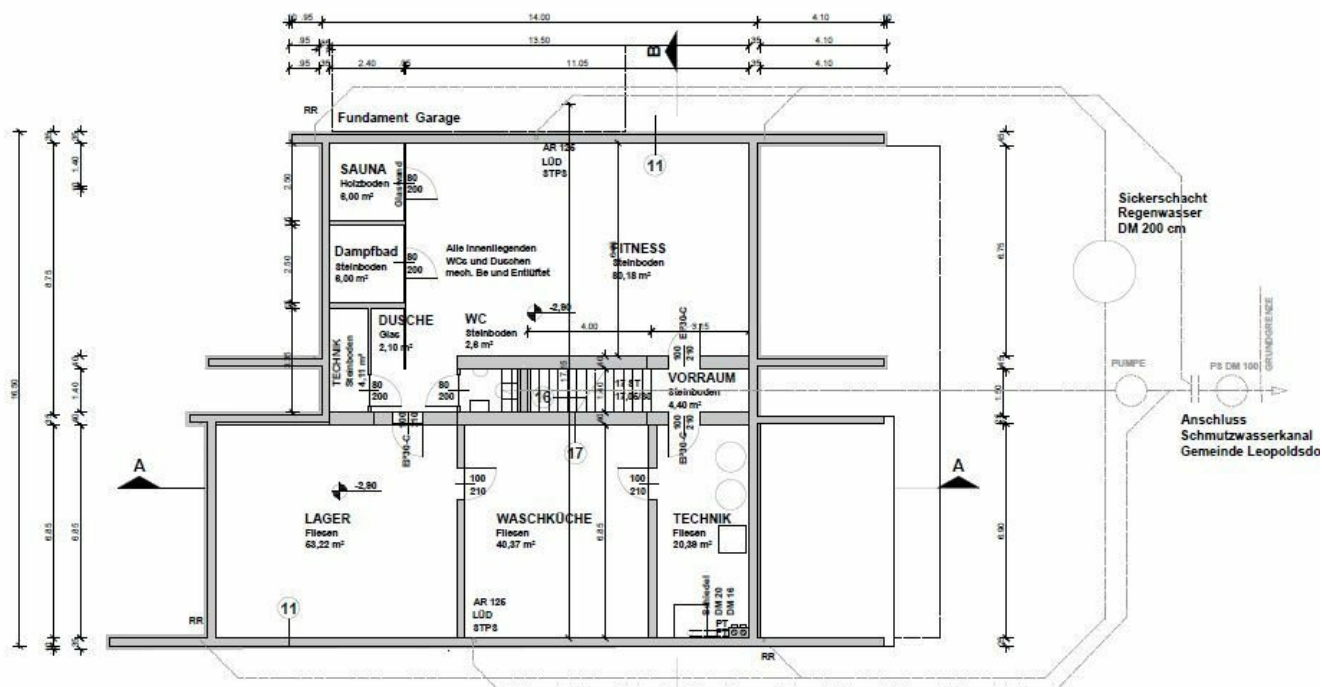






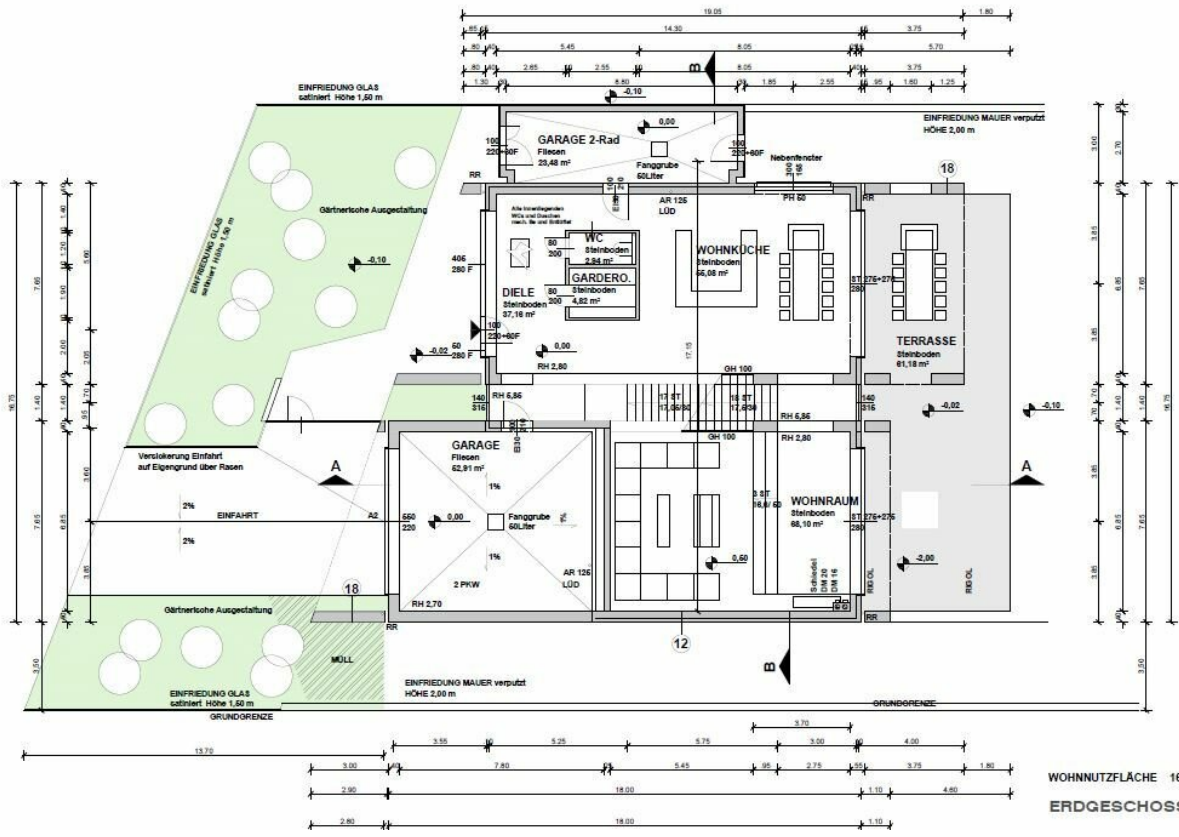


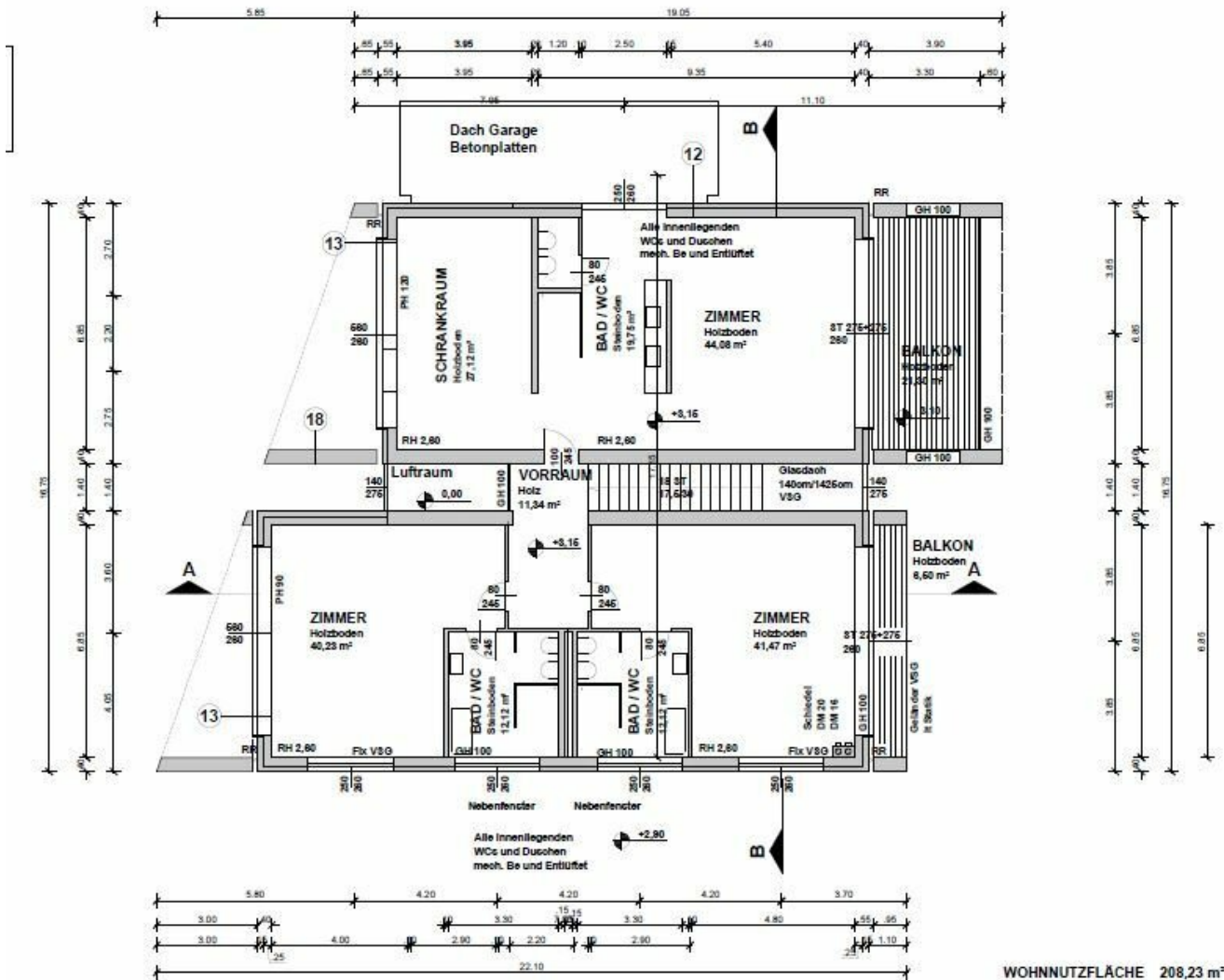




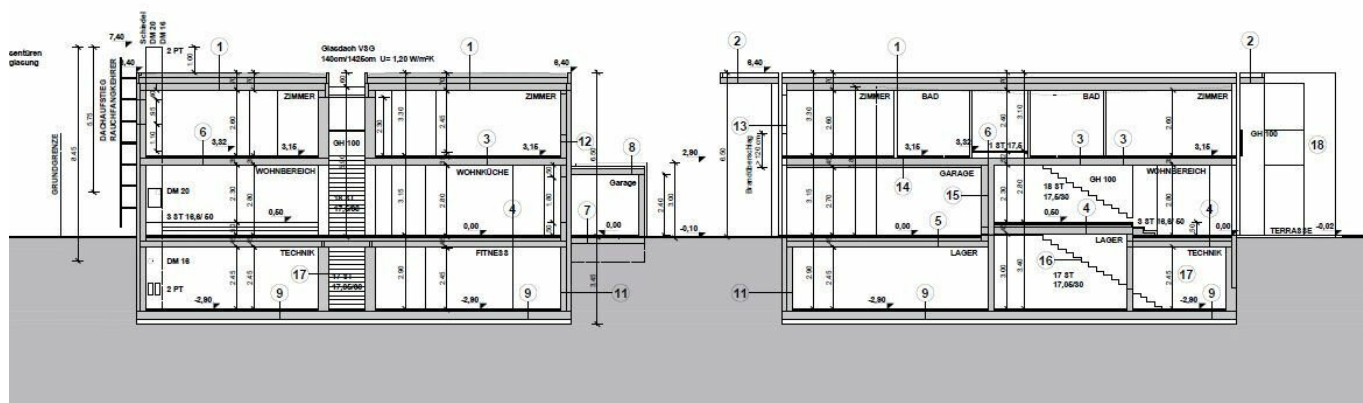
NUTZFLÄCHE 212,37 m<sup>2</sup>

**KELLERGESCHOSS**





WOHNNUTZFLÄCHE 208,23 m²  
**OBERGESCHOSS**





## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf gelangt eine extravagante Villa in Oberlaa, am Rande von Wien.

Auf einer Grundstücksfläche von ca. 1.864 m<sup>2</sup> wurde diese imposante Niedrigenergie-Villa in modernem Design errichtet. Dank modernster Technik, sowie des Einbaues von Erdwärmepumpen und Sonnenkollektoren, ist ein komfortables Wohnen mit niedrigen Betriebskosten gewährleistet. Die wunderschönen, großflächigen Steinplatten werden mittels Fußbodenheizung erwärmt. Ein Gas-Kamin im Wohnzimmer sorgt für angenehmes Raumklima in den kühleren Monaten. Das eingebaute Kühlsystem bietet Klimaregulierungen in allen Räumlichkeiten. All diese Annehmlichkeiten werden durch ein ausgeklügeltes Sicherheitskonzept inkl. Videoüberwachung, sowie ein hochwertiges BUS-System, welches etwa die Steuerung von Terrassentüren ermöglicht, abgerundet. Ein weiteres Highlight ist die hochwertige Bose-Soundanlage, welche sowohl in allen Räumen, als auch im Garten installiert wurde und somit immer zur Verfügung steht. Auch die 6-fach verglasten Fenster entstammen dem High-End-Segment und schützen dadurch nicht nur optimal vor Lärm, sondern Dank eines Filters auch vor Sonneneinstrahlungen.

Die Nutzfläche von ca. 589 m<sup>2</sup> erstreckt sich über 3 Geschoße. Durch eine Hochsicherheitstüre gelangen Sie in den großzügigen Vorraum im Erdgeschoß. Alternativ können Sie die Villa auch über die Doppelgarage betreten.

In der großzügigen Diele befinden sich eine Garderobe und eine Gästetoilette. Von hier aus gelangen Sie in die große edle Wohnküche.

Die hochwertige Küche ist komplett mit Geräten der Marke Miele ausgestattet. Der Weinschrank, Dampfgarer, Elektro- und Gasherd, sowie die Wok-Kochplatte und viel Stauraum runden diesen Teil des Wohnbereichs ab. Im Sommer steht Ihnen eine Outdoor-Küche zur Verfügung. Für Partys etc. steht ein extra Lieferanteneingang zur Verfügung.

Ebenso im Erdgeschoss befindet sich der große Wohnraum, welcher mit geschmackvollen

Parkettböden ausgestattet ist. Im Obergeschoss wurden drei Schlafzimmer konzipiert, welche jeweils ihr eigenes Badezimmer besitzen. Bei Bedarf könnte man aus einem auch 2 kleinere Räume machen. Das absolute Highlight stellt jedoch das Master-Bedroom mit einem En-Suite Badezimmer und einem in der Wanne integrierten Whirlpool, einem eleganten walk-in Closet mit lederüberspannten Türen und einem Balkon mit ca. 21 m<sup>2</sup>, dar.

Im Kellergeschoss befindet sich, neben einem Lager- und Technikraum, sowie einer Waschküche, Ihr eigener Wellnessbereich. Hier können Sie entspannen und den Alltag vergessen. Neben einer Sauna, einem Dampfbad mit Deckenleuchten von Swarovski, einer Dusche, sowie einer separaten Toilette, befindet sich hier auch ein Raum der sich perfekt als Fitnessraum eignen würde.

Der große prächtige Garten, welcher sehr gepflegt ist und mit vielen Hortensien bepflanzt ist, wurde im asiatischen Stil mit ansprechenden Statuen dekoriert. Hier steht Ihnen, einerseits ein Edelstahl-Pool mit 9 x 5 Metern Länge zur Verfügung, sowie andererseits ein Fischteich mit entzückenden Kois - ein Traum für jeden Liebhaber und Sammler.

Hier herrschen ein Lebensgefühl und eine Privatsphäre, wie am Land und doch befinden Sie sich in der Stadt. Innerhalb von 20 Autominuten erreichen Sie die Innenstadt - den Flughafen in nur 15 Minuten. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, dem Bus und der U1, erreichen Sie die Innenstadt ebenso innerhalb von 30 Minuten. Das unmittelbar danebenliegende Leopoldsdorf bei Wien bietet Geschäfte für den täglichen Bedarf - zur SCS Vösendorf sind es ebenso nur 10 Minuten. Für mehr Information zur Infrastruktur, fordern Sie gerne bitte unser Exposé an.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem exklusiven Objekt.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Frau Marie-Louise Eisenburger

national - Tel: 0676 605 9800

international - Tel: +43 676 605 9800

e-mail: [eisenburger@lifestyle-properties.at](mailto:eisenburger@lifestyle-properties.at)

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 <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <4.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap