

# **STYLISCHE ARCHITEKTENVILLA MIT TERRASSEN und NATURTEICH auf EIGENGRUND**



**Objektnummer: 4102**

**Eine Immobilie von RT Immobilien Mag.Buchwieser & Toth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2004
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	162,06 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Keller:</b>	70,38 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 69,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,15
<b>Kaufpreis:</b>	1.349.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

48.564,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. Wolfgang Buchwieser

RT Immobilien Mag. Buchwieser & Kofler GmbH  
Saarplatz 17 Top 5 und 6  
1190 Wien

T +43 1 470 39 55  
H +43 660 651 38 29









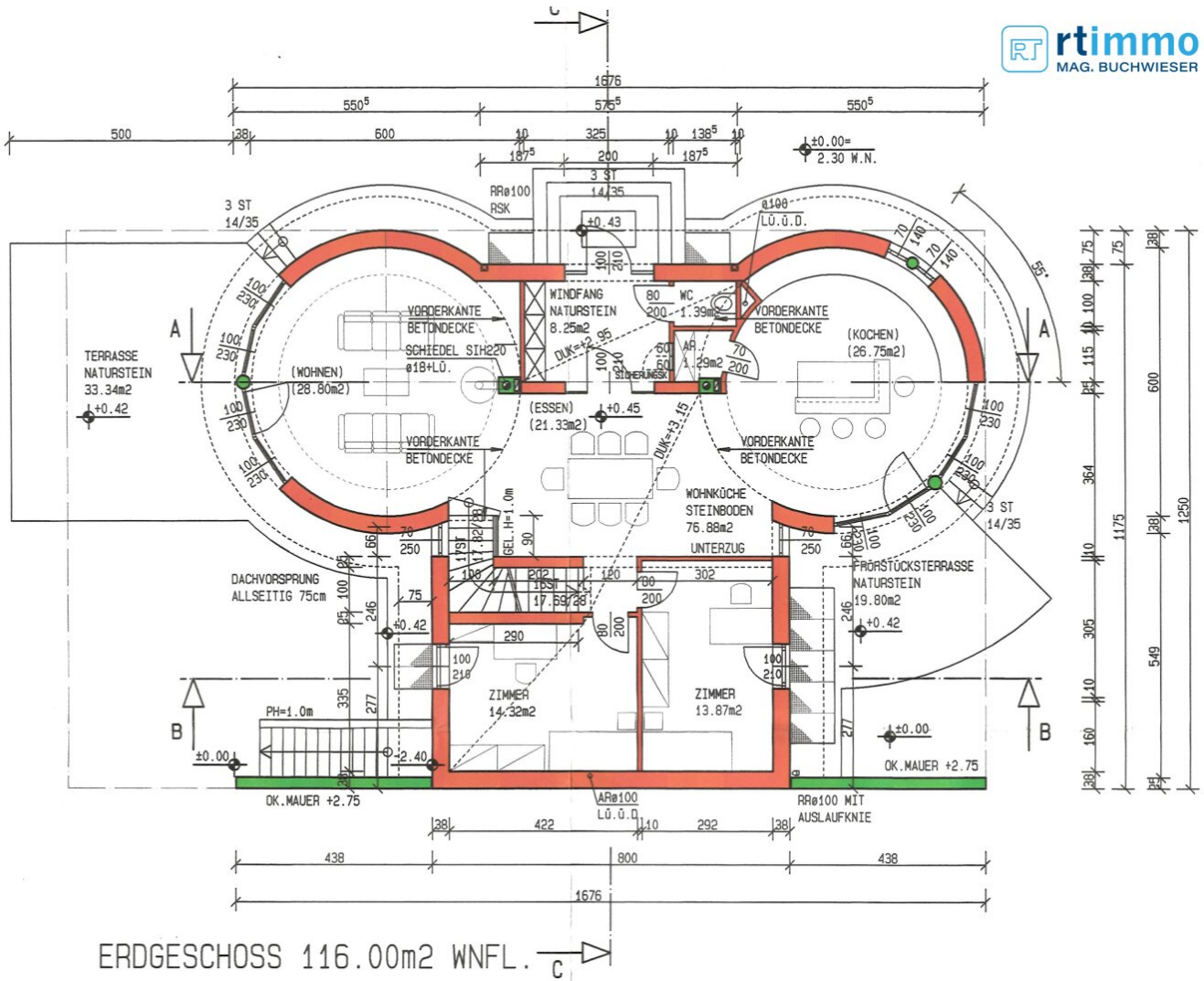


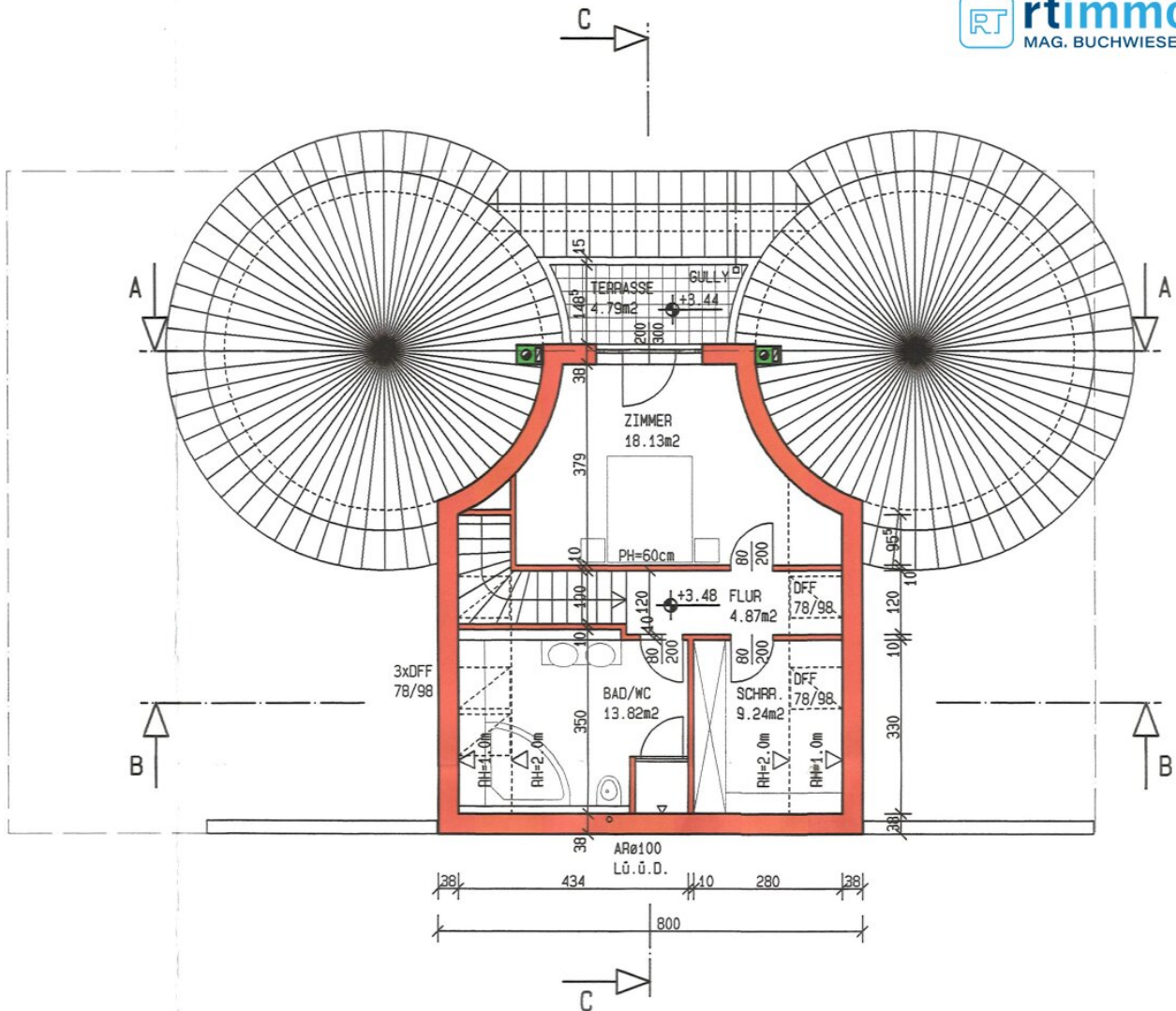




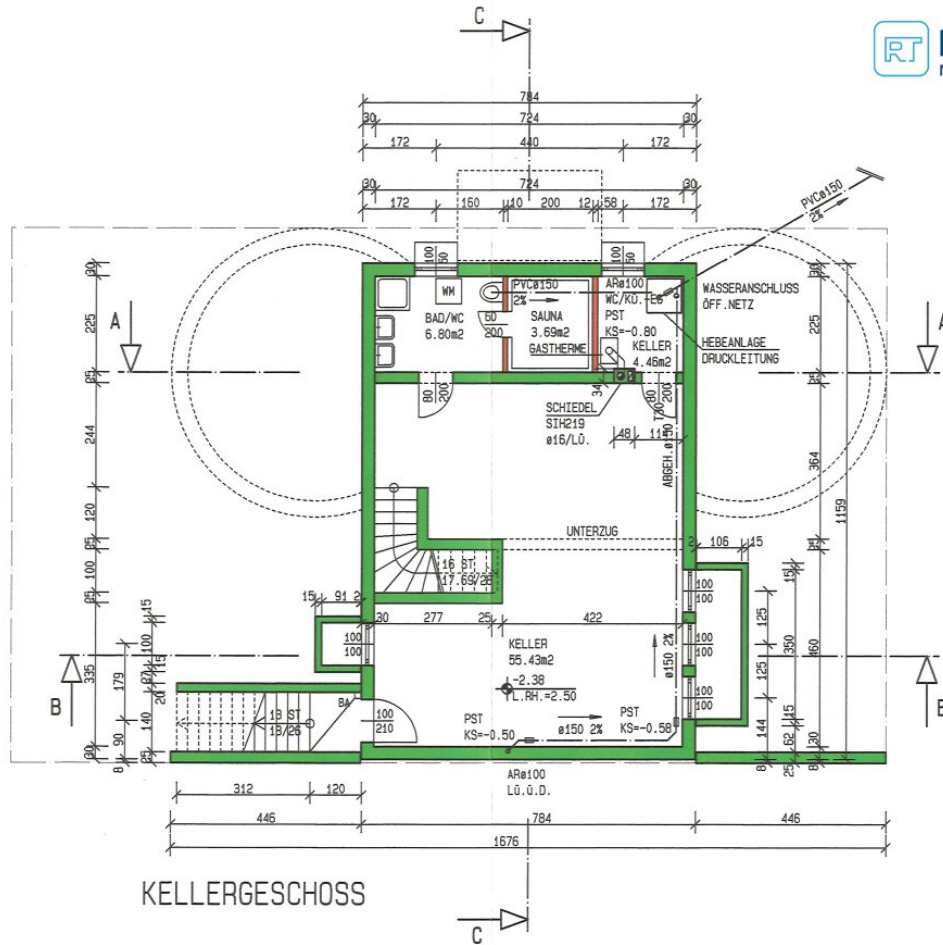








DACHGESCHOSS 46.06m<sup>2</sup> WNFL.



# Objektbeschreibung

## HOCHWERTIGE ARCHITEKTENVILLA MIT TERRASSE und NATURTEICH auf EIGENGRUND

### HIGHLIGHTS

Schöne Gartenanlage mit Naturteich

einzigartige Architektur

edler indischer Sandsteinboden im römischen Verband

Fußbodenheizung

Klimaanlage im Schlafzimmer

außergewöhnliche Einbauküche

Mehrere Terrassen, Orangerie

### LAGE

Diese Architektenvilla mit großem Garten befindet sich in Ruhelage nahe dem schönen Hirschstettner Badeteich, den Sie in kürzester Zeit zu Fuß erreichen können. Auch die Blumengärten Hirschstetten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

### BESCHREIBUNG

Dieses außergewöhnliche Haus wurde 2004 in Massivbauweise gebaut und ist in perfektem Zustand. Das große Grundstück verfügt über einen idyllischen Garten mit mehreren Terrassen, einem Naturteich und einer Orangerie. Das Haus liegt nicht direkt an der Straße und der Zugang erfolgt durch einen Einfahrtsbereich, auf den man auch noch ein Carport installieren kann.

Das prägende Detail des Haus sind die runden Haupträume mit Ihren zwei kegelförmigen Dächern, welche ein besonders angenehmes Raumgefühl erzeugen und durch das Lichtdesign wird die Einzigartigkeit der Raumgestaltung noch betont. Das Haus bietet im Erdgeschoss einen sehr offene großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich, von welchen man überall Blick auf den Garten hat. Das ganze Erdgeschoss ist mit einem edlen indischen Sandsteinboden ausgestattet, der in Kombination mit der Fußbodenheizung angenehme Wärme spendet, bzw. im Sommer kühlt. Ein Hingucker ist natürlich auch die riesige Küche, die alle Stückerl spielt. Das elegante Wohnzimmer ist durch die vielen Terrassentüren

besonders hell und somit fühlt man sich dem Garten sehr nah, was besonders durch die durchgehende Verlegung des selben Steinbodens auf der Terrasse verstärkt wird. Im Erdgeschoss befinden sich weiters zwei Schlafzimmer, die beide direkten Zugang zum Garten haben. Eine schöne und moderne Holzstiege verbindet die beiden Etagen.

Im Obergeschoss befinden sich ein großes klimatisiertes Schlafzimmer mit eigener Terrasse, ein geräumiges Badezimmer mit Doppelbadewanne, Doppelwaschbecken und Dusche. Ein Schrankraum mit ausreichendem Stauraum komplettiert den perfekten Gesamteindruck.

Das Haus ist unterkellert und besteht aus einem sehr großen hellen Raum, mit direktem Zugang zum Garten und einem Technikbereich. Es ist bereits alles für eine Sauna vorbereitet. Weiters gibt es Vorbereitungen für eine zusätzliche Klimaanlage und Solaranlage.

Im schön angelegten Garten finden sich viele kleine nette Details, wie z.B. die Orangerie oder auch der eigene Brunnen am Grund, dessen Wasser im Haus für Brauchwasserabnehmer wie Garten, WC und Waschmaschine genutzt wird.

**Insgesamt ein Rückzugsort, der zum Verweilen einlädt.**

## **RAUMAUFTEILUNG**

**EG:** Vorzimmer, großzügiger Wohnbereich und Essbereich, vollausgestatteter Küchenbereich, 2 Terrassen mit Garten, 2 Schlaf- bzw. Kinderzimmer, separates WC

**DG:** Schlafzimmer mit Terrassenausgang, großräumiges Badezimmer mit Doppelbadewanne, Doppelwaschbecken, Dusche, Schrankraum

**KELLER:** Großer Kellerfläche, separates WC mit Pissoir, Badezimmer mit Dusche, direkter Ausgang in den Garten

## **AUSSTATTUNG**

Vorraum, Wohnzimmer und Küche sind mit einem hochwertigen indischen Sandsteinboden versehen. Das hochwertige Bad besitzt sowohl eine Badewanne als auch eine Walk-in Dusche. In den beiden Schlafzimmern im Erdgeschoß so wie auch Schlafzimmer im Obergeschoß wurde Vollholzparkett aus Nuss verlegt. Ein Kaminofen im Wohnzimmer sorgt in den kalten Jahreszeiten für ein besonderes behagliches Wohnklima. Zudem wird das ganze Wohnhaus über eine Fußbodenheizung temperiert. Eine Staubsaugeranlage hilft bei den lästigen Arbeiten im Haus. Terrassen, Orangerie u.v.m.

## **VERKEHRSANBINDUNG**

Bus Linie 85 a in wenigen Metern zu erreichen.

Mit dem Auto sind Sie in wenigen Minuten auf der A23

## **KOSTEN**

Kaufpreis: 1.349.000,00 Euro

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragungsgebühr

ca. 1,5% Vertragserrichtungskosten

3,0% + 20% USt Maklerhonorar

Weitere Kosten: Im Fall einer Finanzierung kann bei der Bank weitere Kosten anfallen.

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.

**BITTE HABEN SIE DAFÜR VERSTÄNDNIS, DASS WIR NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, PLZ, ANSCHRIFT, TEL.NR.) BEARBEITEN KÖNNEN!**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.000m



**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap