

**** Exklusive Villa ** Wellnessbereich - Pool -
Erdwärmehheizung**



Objektnummer: 9577

Eine Immobilie von Lizak und Partner GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Deindorfstraße
Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2008
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	360,00 m ²
Nutzfläche:	382,00 m ²
Gesamtfläche:	382,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	500,00 m ²
Keller:	150,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 53,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	1.750.000,00 €
Betriebskosten:	200,00 €
USt.:	20,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



























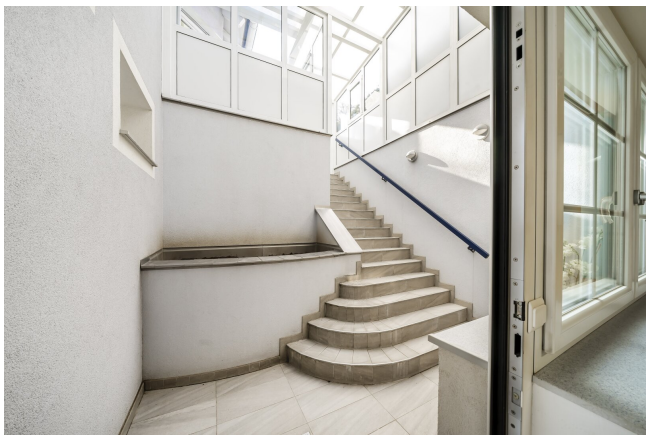


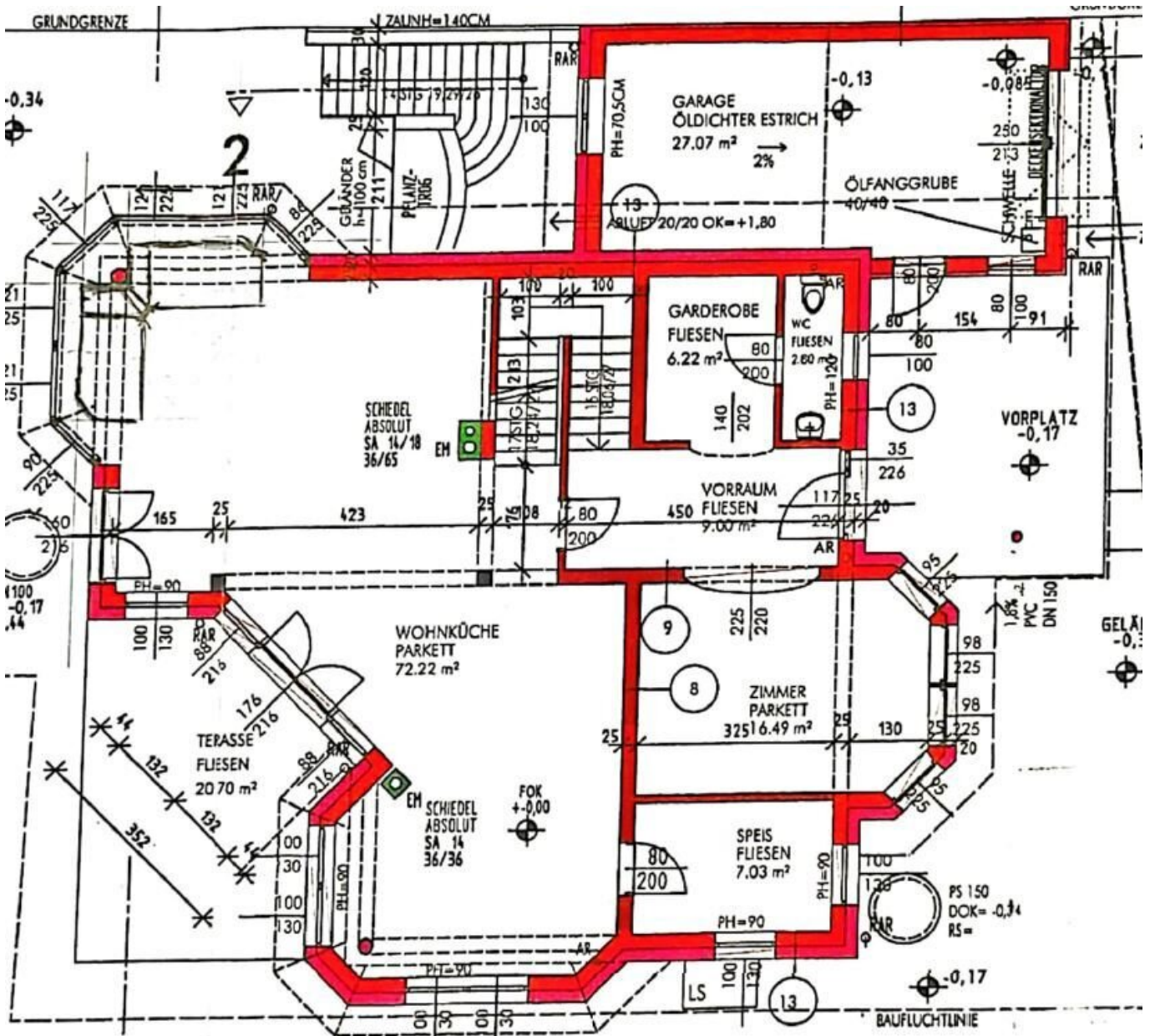












-0.34

2

GARAGE
ÖLDICHTER ESTRICH
27.07 m²

-0.13

-0.08

SCHEDEL
ABSOLUT
SA 14/18
36/65

GARDEROBE
FLIESEN
6.22 m²

WC
FLIESEN
2.80 m²

VORPLATZ
-0.17

VORRAUM
FLIESEN
9.00 m²

WOHNKÜCHE
PARKETT
72.22 m²

TERASSE
FLIESEN
20.70 m²

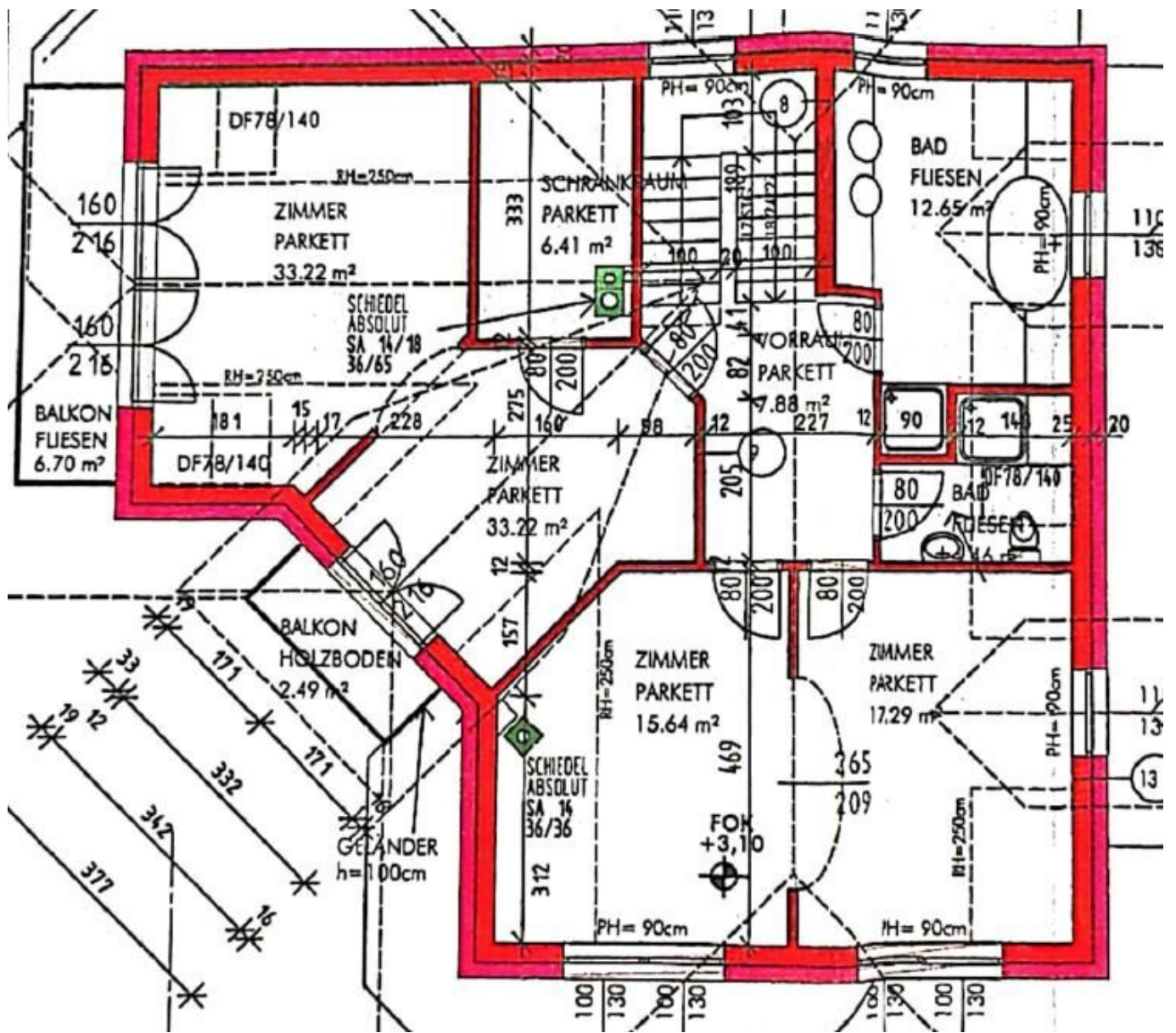
ZIMMER
PARKETT
32.51 m²

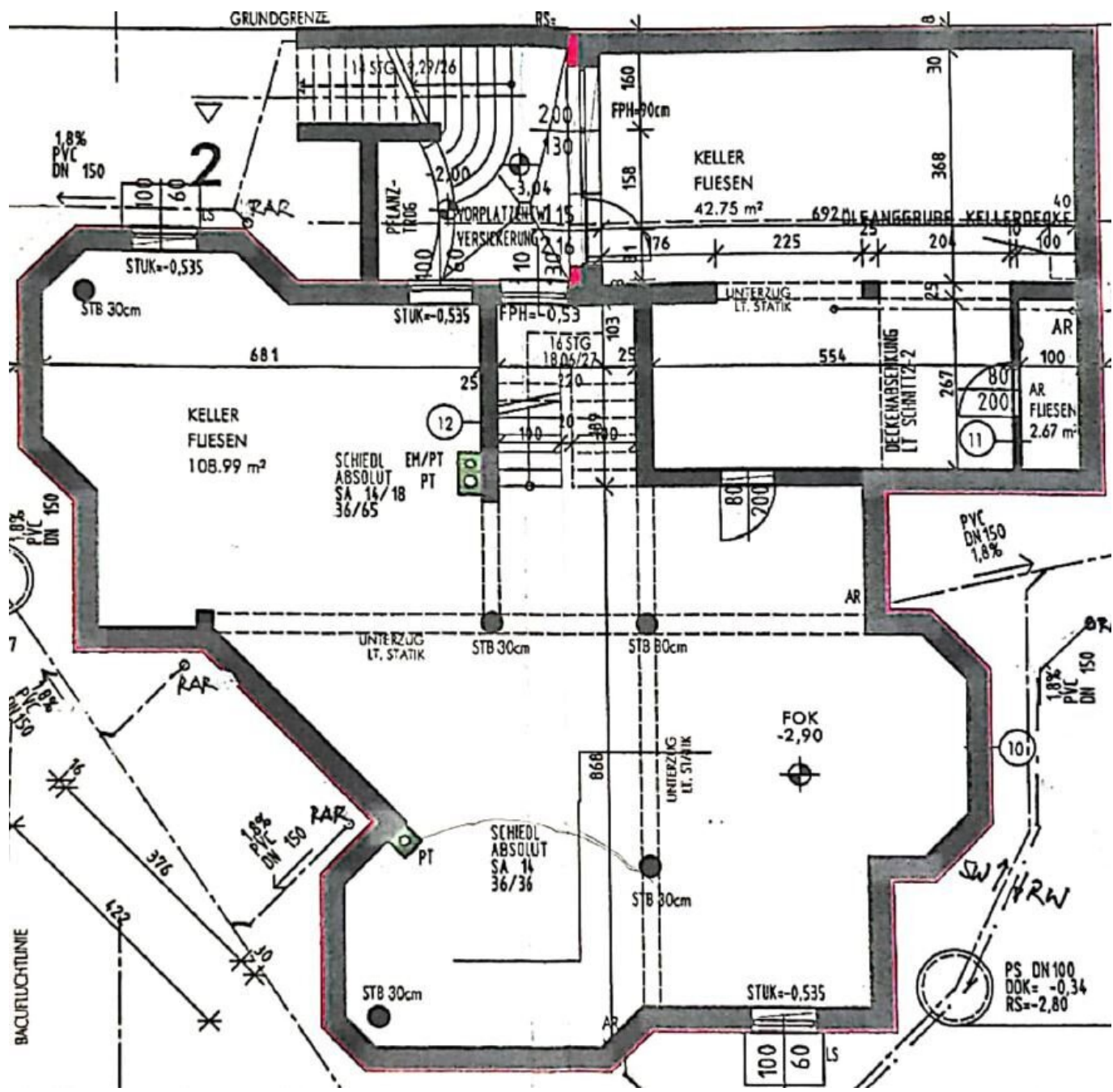
SPEIS
FLIESEN
7.03 m²

GELÄI
-0.17

-0.17

BAUFUCHTLINIE





KELLER
FLIESEN
42.75 m²

692 BLEANGGRUBE KELLERDECKE

KELLER
FLIESEN
108.99 m²

SCHIEDL
ABSOLUT
SA 14/18
36/65

SCHIEDL
ABSOLUT
SA 14
36/36

UNTERZUG
LT. STATIK

DECKENBESCHÜTTUNG
LT. SCHNITT 2-2

AR
FLIESEN
2.67 m²

FOK
-2,90

STUK=0,535

PS DN 100
DOK=-0,34
RS=-2,80

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt dieses **neuwertige, hochwertig ausgestattete, ca. 380 m² große 6-Zimmer Einfamilienhaus auf 3 Stockwerken** mit Saunabereich im vollständig ausgebauten Untergeschoss, vielen Außenflächen, Pool, sowie 500m² Garten.

Das Haus lässt keine Wünsche offen!

Raumaufteilung:

optimaler Grundriss auf 3 Ebenen:

1. Untergeschoss:

- Wellnessbereich (Whirlpool, Dampfbad und Sauna)
- Komplette ausgestattete Küche + Essbereich mit Kamin
- großzügiger Technikraum mit Haushaltsanschlüssen (Waschmaschine, Trockner, Wäscheluke zu den Bädern des OG) - derzeit auf Grund der Größe auch als Büro ausgestattet
- kleiner Technikraum (Technik für Sauna, Whirlpool, usw.)
- Dusche und WC

2. Erdgeschoss:

- Eingangsbereich mit elegantem Garderobenbereich

- Büro/Bibliothek
- große Wohnebene mit Zugang zur Terrasse und Garten sowie einem weiteren Kamin
- sehr geräumige Küche mit eigener Speis - großzügige Ausstattung inkl. eingebautem Holzherd
- Esszimmer/Essplatz
- WC
- Garage

3. Obergeschoss:

- drei getrennte Schlafzimmer, davon eines mit 2 Terrassen und hochwertigen Maßmöbeln ausgestattet
- luxuriöses Badezimmer mit Versace-Fliesen (Dusche, Badewanne, Fenster)
- weiteres voll ausgestattetes Badezimmer (Dusche, Fenster)
- WC

Die genaue Aufteilung finden Sie am Grundriss.

Zustand:

Das Haus wurde **2008 errichtet** und wurde von den Besitzern immer gut instand gehalten und mit hochwertigem Mobiliar ausgestattet.

Das Haus in sehr gepflegtem Zustand. Die Fenster sind mehrfachverglast und mit elektrischen Außenrollos (zentral steuerbar) ausgestattet. Eine Erdwärmepumpe sorgt für nachhaltige und sichere Wärme.

Haus:

Das Haus besteht aus 3 Ebenen, eine davon ist das voll ausgebaute Untergeschoss (ca. 150m²), in dem der Eigentümer eine Wellnessoase inkl. Sauna, Dampfbad, Whirlpool errichtet hat. Ebenfalls sind hier eine zweite vollausgestattete Küchenzeile und ein großer Esstisch neben einem zweiten Kamin zu finden.

Die Wohnebenen im EG und OG sind sehr hochwertig ausgestattet.

Zum Haus gehört eine **Garage**, sowie ein **sehr großer Garten** mit Gartenhaus und Pool (über 500m²). Der beheizbare Pool mit Überlauf-Funktion kann geschlossen werden und durch die Höhe der Abdeckung auch im Winter benutzt werden. Dazu wurde auch an einen Eingang bei der Abdeckung gedacht.

Lage:

Das Haus befindet sich unweit des Bill-Grah-Parks, in einer sehr ruhigen Gegend des 22. Bezirks.

Anbindung:

Das ist über die Busse 26A, 88A, 98A und 99A **öffentlich angebunden, Sie erreichen die U2 in weniger als 15 Minuten.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.250m
Apotheke <1.250m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <5.750m

Kinder & Schulen

Schule <1.250m
Kindergarten <1.250m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Bank <1.250m
Geldautomat <2.000m
Post <1.250m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <2.750m
Straßenbahn <4.500m
Bahnhof <2.750m
Autobahnanschluss <6.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap