

## Exklusives Wohnen in Top-Lage



**Objektnummer: 5638**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	320,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	3.300.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nina Jordanov**

Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/8-9  
1010 Wien

T +43 1 3614014  
H +43 660 4427200





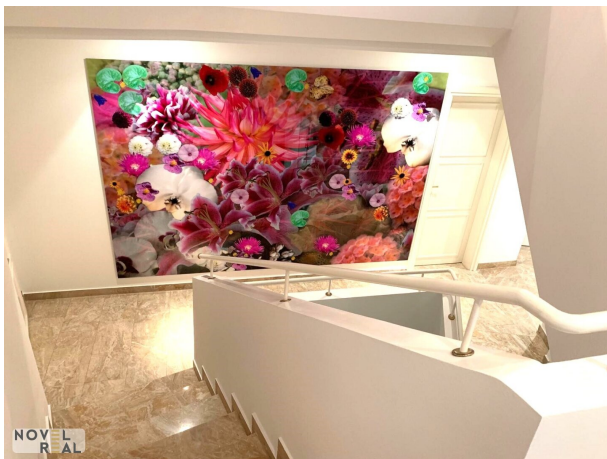




















# Objektbeschreibung

## **Beschreibung:**

Diese hochwertig ausgestattete topmoderne Luxusvilla überzeugt auf drei Ebenen mit einem großzügigen Wohn- Essbereich, uneinsehbarer Dachterrasse, Wintergarten, vollausgestatteter Bulthaup -Küche, 2 Schlafzimmern mit Garderobe und Bad en Suite, Onyx Bar mit Weinschrank sowie einer Einliegerwohnung mit separatem Eingang. Technisch auf dem letzten Stand mit Solarpanels, Alarmanlage und Lift. Die malerisch gelegene Immobilie befindet sich in einer verkehrsarmen Straße und ist umgeben von wunderschönen Weingärten.

Vom großzügigen Vorzimmer des Erdgeschosses aus gelangen Sie in ein großes, ruhiges Schlafzimmer, welches über ein edles en-Suite Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken und WC verfügt. Weiters befinden sich auf dieser Ebene ein großer Schrankraum sowie eine Garderobe.

Über eine schöne Marmortreppe gelangen Sie in den großzügigen Wohn-/Essbereich sowie die vollausgestattete Markenküche. Ein besonderes Highlight ist dabei die außergewöhnliche Onyx Bar mit Weinschrank, welche den Raum ziert. Weite Glasfronten und eine klare Lichtführung gestalten ein modernes Raumkonzept, zu welchem auch eine uneinsehbare Terrasse und ein schöner Wintergarten gehören. Ein weiteres Zimmer auf dieser Ebene eignet sich als Büro oder zusätzliches Schlafzimmer.

Das Gartengeschoß, welches sich mit einem separaten Eingang als Einliegerwohnung oder Gästewohnung eignet, verfügt über einen Wohnraum mit Kochnische und 1 Duschbad mit WC. Auf derselben Ebene befinden sich ein weiteres Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken und WC sowie ein Abstell- und ein Technikraum.

Neben dem großzügigen Wohn- und Lebensbereich ist das Haus technisch mit Gaszentralheizung, Alarmanlage und Lift auf dem neuesten Stand. Edle Marmorböden und hochwertiger Parkett verleihen den Räumen einen exquisiten Charakter.

Der wunderschöne Garten verfügt über eine Bewässerungsanlage und bietet Platz für einen Pool. Technische Vorbereitungsarbeiten hierfür wurden bereits getroffen.

Ein Carport bietet ausreichend Platz für zwei kleine PKWs, weitere Parkmöglichkeiten findet man direkt vor dem Haus (ausreichend vorhanden).

## **Luxuriöse Ausstattung:**

- Moderne Architektenvilla

- Marmor Böden
- Hochwertiger Parkettboden
- Solaranlage
- Onyx Bäder und Onyx Bar
- Alarmanlage
- Gaszentral Heizung
- Personenaufzug
- Außen Jalousien
- Bewässerungsanlage
- Technische Vorbereitung für Pool
- Separat begehbare Einliegerwohnung

### **Raumaufteilung:**

Erdgeschoß:

- Schlafzimmer
- Schrankraum



- Bad en Suite
- WC en Suite
- Vorraum
- Garderobe
- WC
- Carport
- Windfang

Obergeschoß:

- Wohnzimmer
- Küche
- Essbereich
- SZ / Büro
- Windfang
- Wintergarten
- Terrasse

#### Dachgeschoß:

- Uneinsehbare Dachterrasse mit Blick ins Grüne

#### Gartengeschoß:

- Einliegerwohnung mit Wohnraum Kochnische und Duschbad mit Toilette
- Schlafzimmer mit Ausgang in den Garten
- Duschbad
- WC
- Abstellraum
- Technik
- Lagerraum
- Vorraum

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und werden Sie stolzer Besitzer dieser Traumvilla. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

**Für einen Besichtigungstermin oder nähere Infos kontaktieren Sie Frau Nina Jordanov unter +43 660 44 27 200 oder via [nj@novel-real.at](mailto:nj@novel-real.at).**

Alle Angaben basieren allein auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und



Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <500m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <3.000m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap