

**Luxuriöses Wohnen in einer modernen Stadtvilla mit 4 Balkonen, Terrasse und Pool in absoluter Grünruhelage mit Blick über Wien!**



**Objektnummer: 4681**

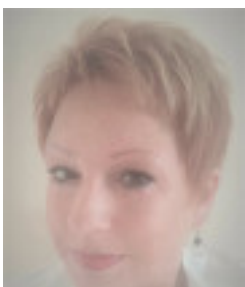
**Eine Immobilie von STRESSLESS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Buchleitengasse
Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien,Währing
Baujahr:	2021
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	294,07 m <sup>2</sup>
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	4
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A+ 38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,57
Kaufpreis:	2.990.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



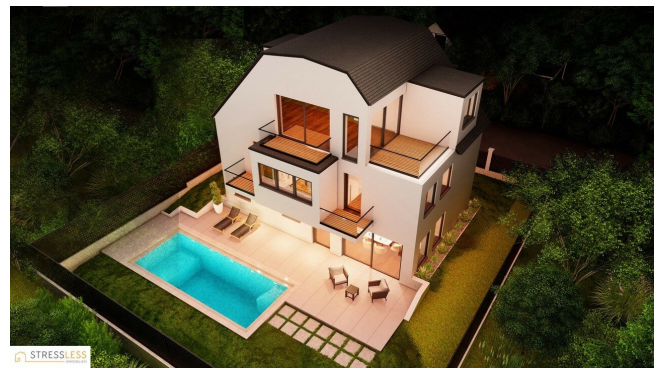
**Beatrice Hammerschmid**

STRESSLESS Immobilien GmbH  
Lebzeltergasse 4  
2100 Korneuburg

T +43 664 3998229  
H +43 664 3998229

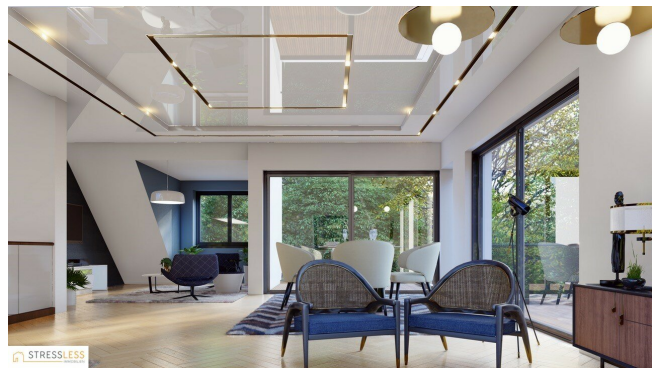
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur





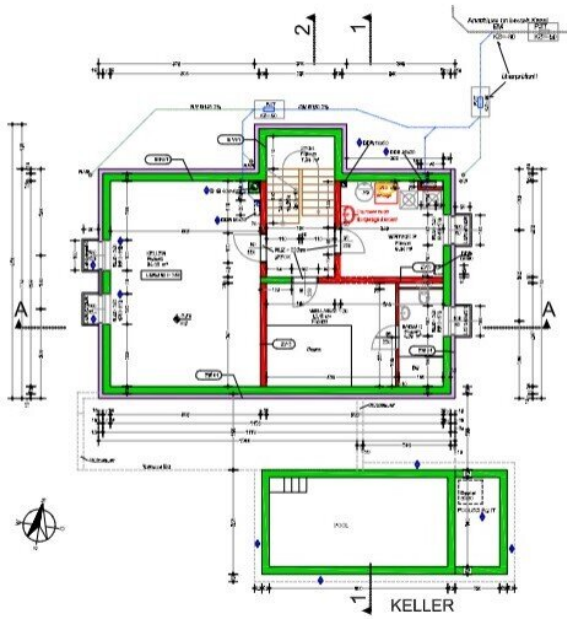




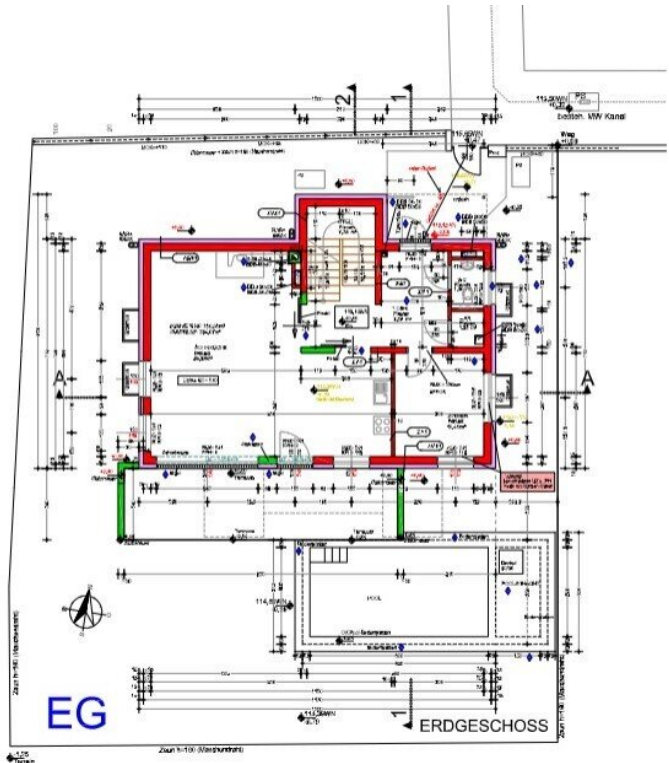


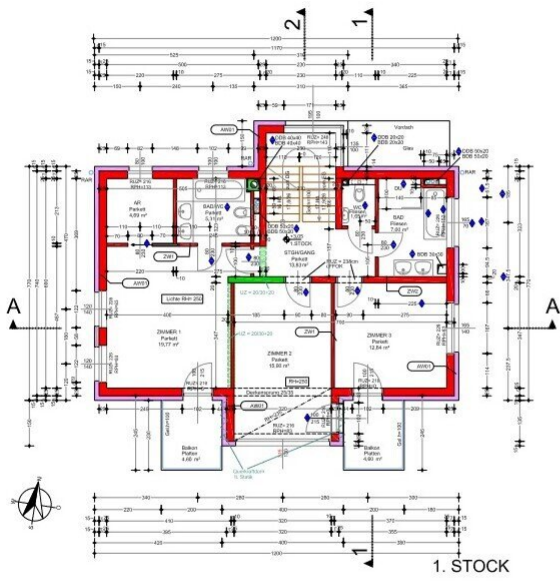




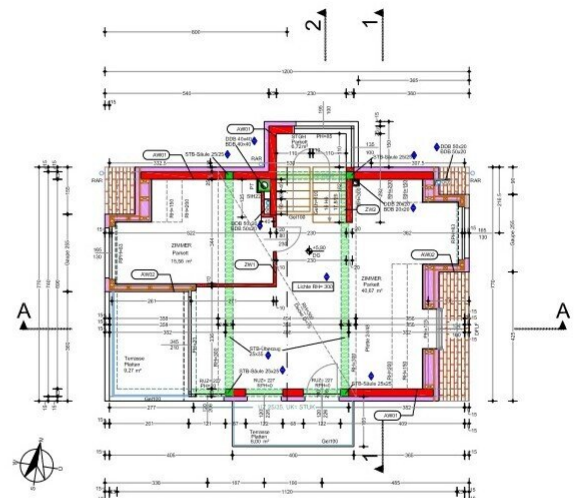


**KG**  
**STRESSLESS**  
 IMMOBILIEN

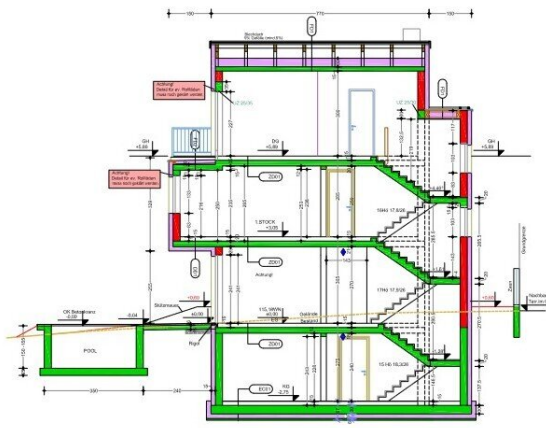




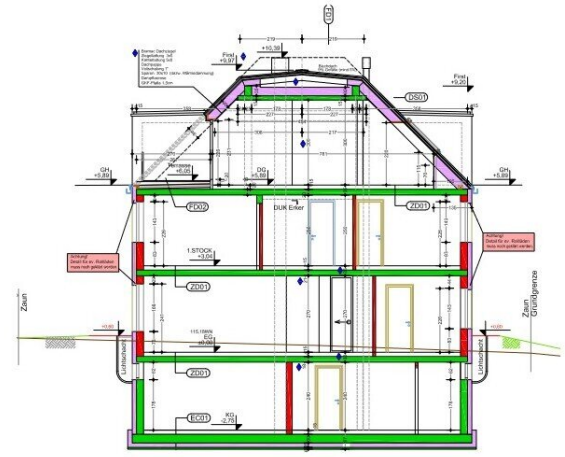
1.STOCK



DG



SCHNITT 2-2



SCHNITT A-A



ANSICHT WEST



ANSICHT SÜD

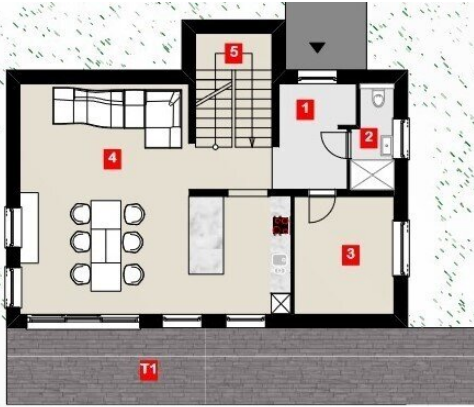


ANSICHT OST

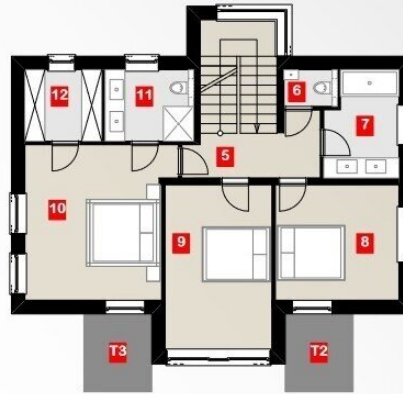


ANSICHT NORD

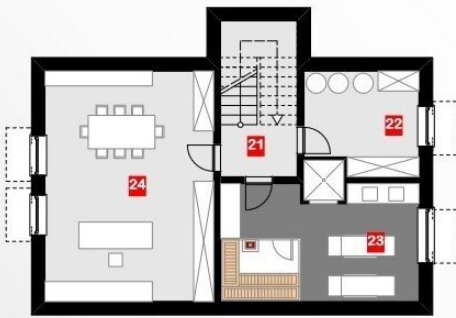
**BUCHLEITENGASSE  
1180 WIEN**



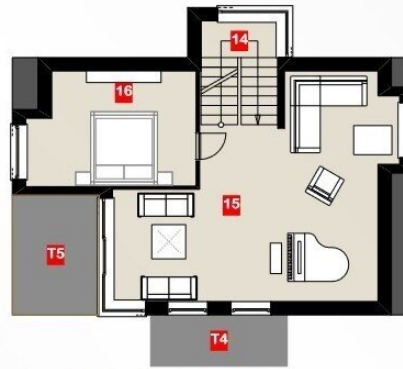
ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



KELLERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

1	Vorraum	6,96
2	Bad	3,54
3	Zimmer	10,41
4	Wohnküche	49,33
5	Stiegen	7,25
6	Gang	13,83
7	WC	1,56
8	Bad	6,28
9	Zimmer	12,84
10	Zimmer	15,90
11	Zimmer	19,77
12	Bad	5,31
13	AR	4,69
14	Stiegen	6,72
15	Zimmer	40,67
16	Zimmer	15,56
21	Vorraum	7,38
22	Wirtschaftsr.	9,84
23	Wellness	21,38
24	Büro/ Arbeitstraum	34,85
SUMME		294,07

T1	Terrasse	27,00
T2	Terrasse	4,60
T3	Terrasse	4,60
T4	Terrasse	6,00
T5	Terrasse	9,27
SUMME		51,47
G1	Garten	270,00

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem Traumhaus in einer der begehrtesten Gegenden von Wien! Diese luxuriöse Villa in 1180 Wien bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein komfortables und stilvolles Zuhause wünschen können. Mit einer beeindruckenden Wohnnutzfläche von ca. 294,07 m<sup>2</sup> und 7 geräumigen Zimmern ist dieses Haus perfekt für Familien, die viel Platz benötigen, oder für diejenigen, die gerne Gäste empfangen und eine großzügige Wohnfläche schätzen.

Nicht nur die Größe, sondern auch die Qualität dieses Hauses wird Sie begeistern. Es bietet Ihnen modernste Ausstattung und ein zeitloses Design, das Ihnen die Möglichkeit gibt, Ihre eigenen Wohnträume zu verwirklichen. Das Haus verfügt über 4 Balkone, eine Terrasse und insgesamt 4 WCs und 3 Bäder, so dass jeder in der Familie ausreichend Privatsphäre genießen kann. Die raumhohen Fenster und die clever angelegten Balkone und Terrassen bieten einen atemberaubenden Blick auf die Stadt oder die grüne Umgebung, je nachdem, wo Sie sich befinden.

Die Raumaufteilung:

EG:

- geräumiges Vorzimmer
- Gästezimmer
- Geräumiges Wohn-Esszimmer mit integrierter Küche und Zugang zur Terrasse und Garten
- Gäste Toilette
- Abstellraum

OG:

geräumiges Vorzimmer

- 3 Schlafzimmer, eines davon mit Schrankraum und eigenem Bad
- 1 weiteres Badezimmer
- 1 Toilette

Jedes der Zimmer hat Zugang zu einem separatem Balkon

Dachgeschoss:

- großzügiges Studio mit Ausgang auf die Dachterrasse mit unverbaubarem Blick über Wien
- Arbeitszimmer

Keller:

- geräumiger Vorräum
- großzügiger Hobby-/Freizeitraum
- Technikraum
- Gästezimmer
- Badezimmer

Der Innenbereich des Hauses ist ebenfalls beeindruckend. Hochwertige Fliesen und Parkettböden sorgen für ein elegantes Erscheinungsbild und eine angenehme Atmosphäre. Die moderne Elektro- und Fußbodenheizung sorgen für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit. Genießen Sie sonnige Tage auf dem Südbalkon oder der Terrasse und lassen Sie sich von der Natur umgeben.

Von allen Balkonen haben Sie einen traumhaften, unverbaubaren Blick!

Sicherheit ist ein weiteres wichtiges Merkmal dieses Hauses. Mit einer Alarmanlage können Sie sich jederzeit sicher fühlen und sich entspannen, auch wenn Sie längere Zeit nicht zu Hause sind. Die Möglichkeit, Kabel- oder Satelliten-TV zu empfangen, ist ebenfalls vorhanden, so dass Sie Ihre Lieblingssendungen genießen können.

Dieses Haus ist wirklich eine seltene Gelegenheit und ein absolutes Juwel auf dem Wiener Immobilienmarkt.

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 seit 13.Juni 2014 aufgrund der EU-Richtlinie (FAGG - Fern- und Auswärtsgeschäfte Gesetz) Detailinformationen, Besichtigungen sowie Zusendung von Exposés zu den angefragten Objekten erst dann umsetzen können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und Sie über Ihre Rücktrittsrechte gemäß §11 FAGG von uns aufgeklärt wurden. Nachdem Sie uns Ihre Anfrage gesendet haben, erhalten Sie von uns alle wesentlichen Informationen per e-mail.

Ein Verrechnung unseres Honorars erfolgt nur dann, wenn es zu einem Vertragsabschluß zwischen VerkäuferIn/VermieterIn und KäuferIn/MieterIn kommt.

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers. Für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet.

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.**