

**20 Minuten vor den Toren Wiens | Weitläufiges Anwesen  
im Wienerwald auf 17.900 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mit  
Privatsee und Hallenbad!**

 **VIVIAMO**  
IMMOBILIEN



**Objektnummer: 762**

**Eine Immobilie von Viviamo Immobilien GmbH - TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien, Innere Stadt
<b>Baujahr:</b>	1986
<b>Nutzfläche:</b>	635,69 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7,50
<b>Bäder:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	262,77 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	114,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,62
<b>Kaufpreis:</b>	1.200.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Honetschläger**

VIVIAMO Immobilien GmbH  
Griesmühlstraße 6  
4600 Wels

T +43 7242 214071  
H +43 650 999 85 03





Einfahrt



Einfahrt



Zufahrt





Saunahäuschen



Entree



Entree



Esszimmer



Arbeitszimmer



Wohnen



Kochen



Wohnen





Terrasse



Wellnessbereich



Wellnessbereich



Wellnessbereich



Squash-Halle



Kaminbereich



Kaminbereich





Wohnen



Galerie



Galerie



Keller





## Objektbeschreibung

**Auf rund 17.900 m<sup>2</sup> - uneinsichtiger - Grundstücksfläche im Herzen des Wienerwaldes präsentiert sich dieses atemberaubende Anwesen. Hier erleben Sie absolute Privatsphäre und Ruhe inmitten einer malerischen Naturkulisse. Die einzigartige Lage bietet einen unvergleichlichen Rückzugsort für Naturliebhaber und all jene, die dem hektischen Stadtleben entfliehen möchten.**

Auf die Annehmlichkeiten einer Großstadt müssen Sie nicht verzichten: Die Wiener Stadteinfahrt ist nur etwa 25(!), und die Staatsoper etwa 45 Autominuten entfernt. Diese perfekte Balance zwischen ländlicher Idylle und Nähe zur Bundeshauptstadt macht dieses Anwesen zu einem wahren Juwel.

**17.888 m<sup>2</sup>** – Eine wahre Oase der Abgeschiedenheit.

Das weitläufige Grundstück steht für absolute Uneinsehbarkeit und bietet Ihnen eine unvergleichliche Privatsphäre. Eine Privatzufahrt führt direkt zu Ihrem weitläufigen Anwesen und dem beeindruckenden privaten Teich, der sich über **1.770 m<sup>2</sup>** erstreckt und mit einem charmanten Steg ausgestattet ist. Hier können Sie die Schönheit der Natur in vollen Zügen genießen und in Ihrem eigenen Paradies zur Ruhe kommen.

**Auf etwa 635 m<sup>2</sup> Nutzfläche bietet Ihnen das Anwesen:**

- Weitläufiger Wohnbereich mit über 7 Meter Raumhöhe und übergroßem Kamin, 4 Schlafzimmer, 5 Bäder, Koch- und Essbereich, Arbeitszimmer.
- Eine rund 87 m<sup>2</sup> große Galerie im Dachgeschoss bei der Sie Ihrer Kreativität, Ihrer Leidenschaft freien Lauf lassen können.
- Eine luxuriöses Hallenbad, welches zum Entspannen und Erholen einlädt.
- Eine Squash-Halle für Ihre sportlichen Aktivitäten.
- Ein majestätischer, privater Teich mit über 1.770 m<sup>2</sup> Fläche und einem idyllischen Steg – perfekt für ruhige Momente und Freizeitaktivitäten.

- Ein Kaminbereich, der für gemütliche Abende geschaffen ist.
- Eine weitläufige Terrasse und ein Balkon, die herrliche Ausblicke auf die Umgebung, also auf das eigene Land, ermöglichen.

Weiters ist die Liegenschaft großflächig unterkellert und mit einer großzügigen Doppelgarage ausgestattet.

Weitere Detailinformationen sowie die Vereinbarung eines Besichtigungstermins erhalten Sie gerne nach schriftlicher Kontaktaufnahme.

## KONTAKT

### VIVIAMO Immobilien GmbH

Michael Honetschläger

staatl. gepr. Bauträger / Immobilienmakler

Mobil: +43 (0) 650 999 85 03

Mail: [m.honetschlaeger@viviamo.at](mailto:m.honetschlaeger@viviamo.at)

Web: [www.viviamo.at](http://www.viviamo.at)

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer **nur Anfragen mit vollständigen Angaben Ihrer Kontaktdaten wie der Anschrift, Telefonnummer und E-Mailadresse bearbeiten können**. Ihre Daten werden nicht an Dritte weitergegeben und nach den Bestimmungen des Datenschutzgesetzes streng vertraulich behandelt. Alle angegebenen Informationen wurden nach bestem Wissen erstellt. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die von Eigentümerseite oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden, kann keine Haftung übernommen werden und diese sind daher ohne Gewähr!



Wir weisen ebenfalls darauf hin, als Doppelmakler tätig zu sein. Zwischenkauf vorbehalten. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap