

**Traumhaftes Einfamilienhaus mit Pool, Weinkeller und
Fotostudio in Toplage – Ein Zuhause für höchste
Ansprüche!**



Objektnummer: 3816

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Wohnfläche:	189,00 m ²
Nutzfläche:	350,50 m ²
Stellplätze:	4
Kaufpreis:	2.150.000,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Eder

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18
1190 Wien

T +43 699 113 30 100
H +43 699 113 30 100

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





Erdgeschoß Wohnzimmer



Erdgeschoß Wohnzimmer Stiegenaufgang



Weinkeller



Eingang Konstruktionsbüro
und
Tresorraum
Kellergeschoß



Schlafzimmer



Schlafzimmer



00_Badezimmer-WC



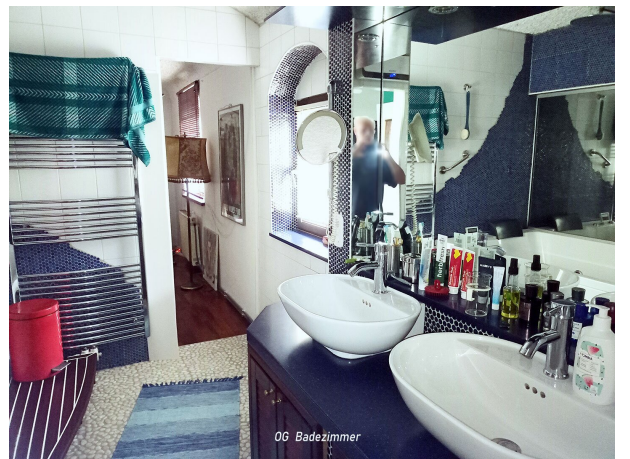
Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1

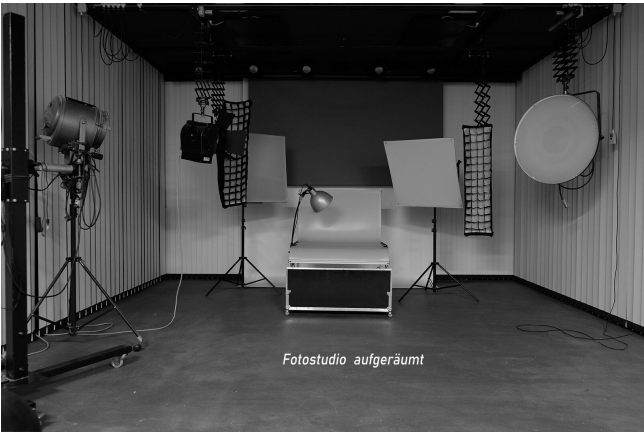


06 Badezimmer



06 Badezimmer









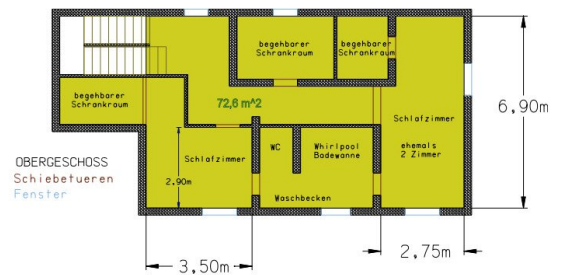
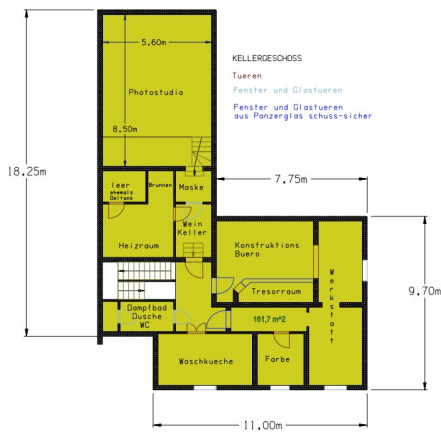
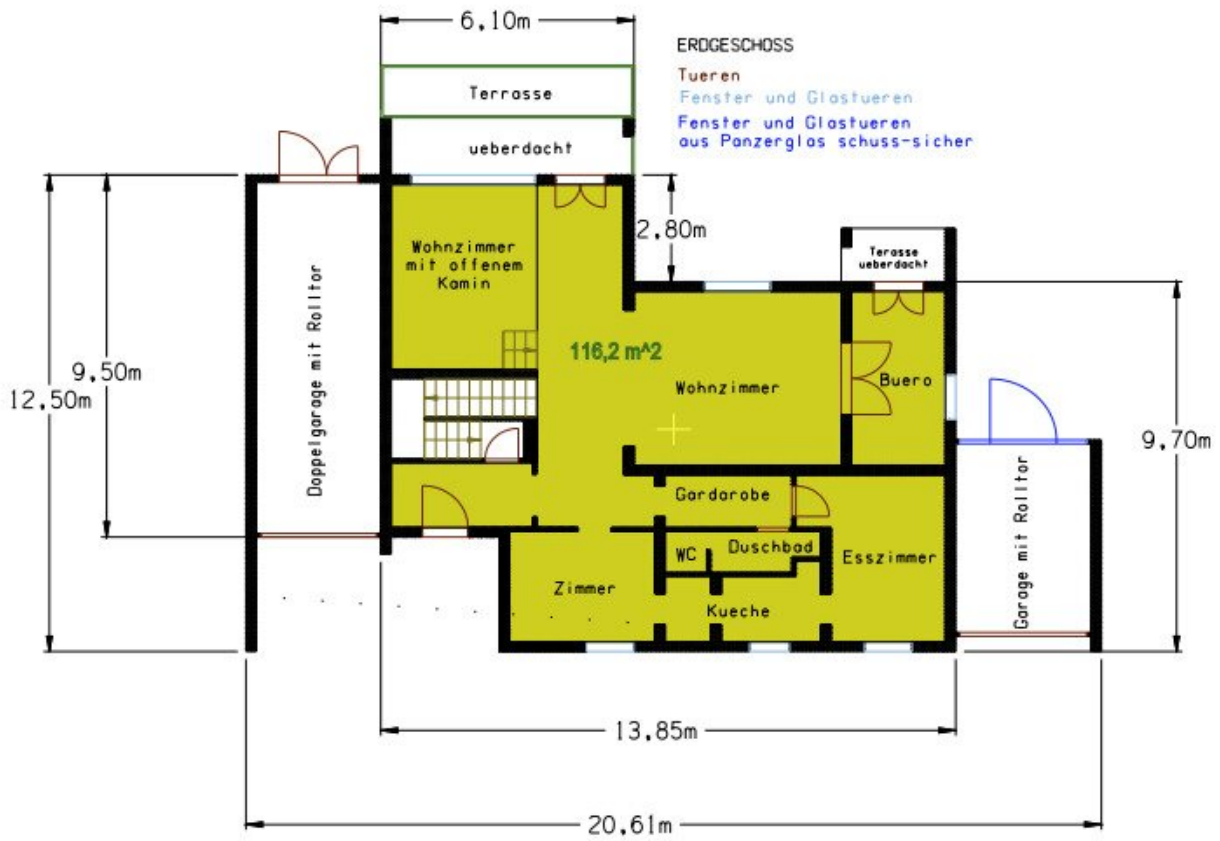
KG-Badezimmer
Dampfbad

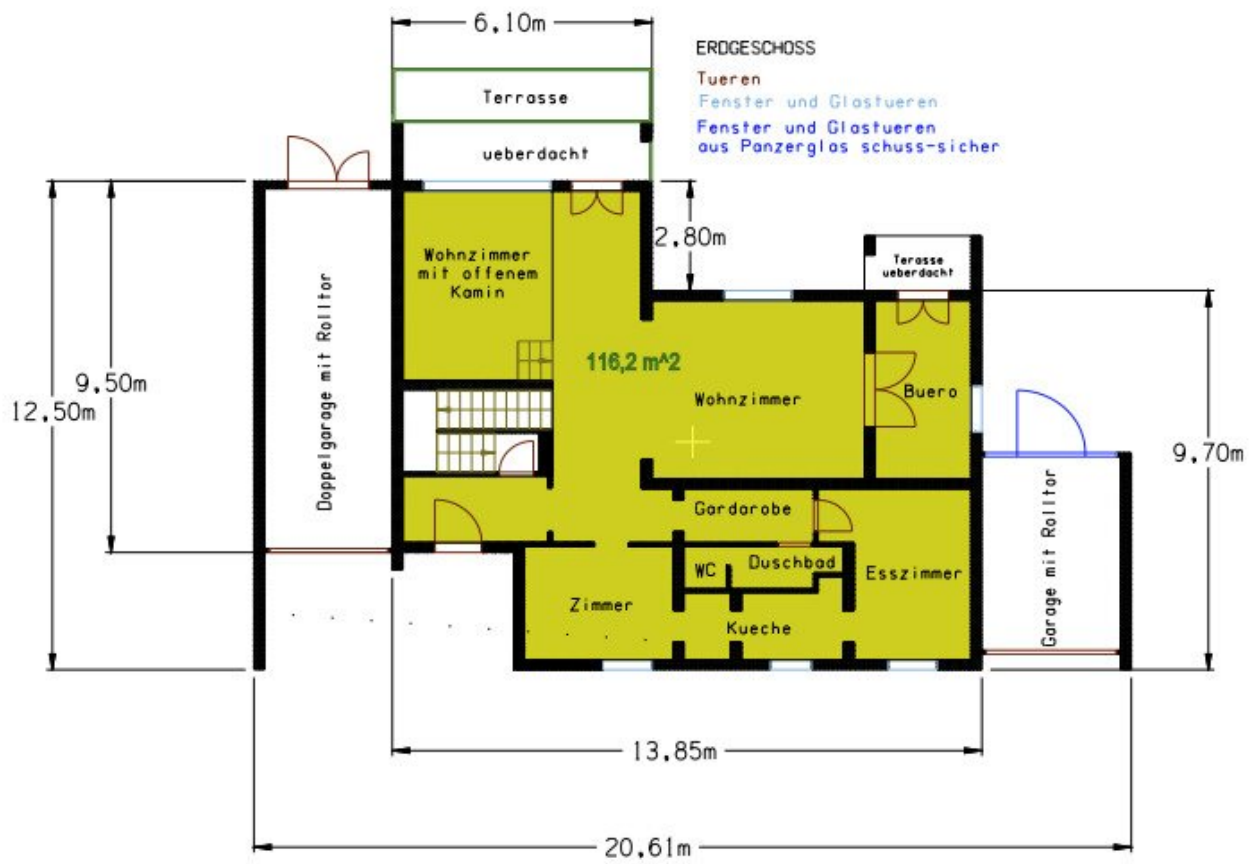


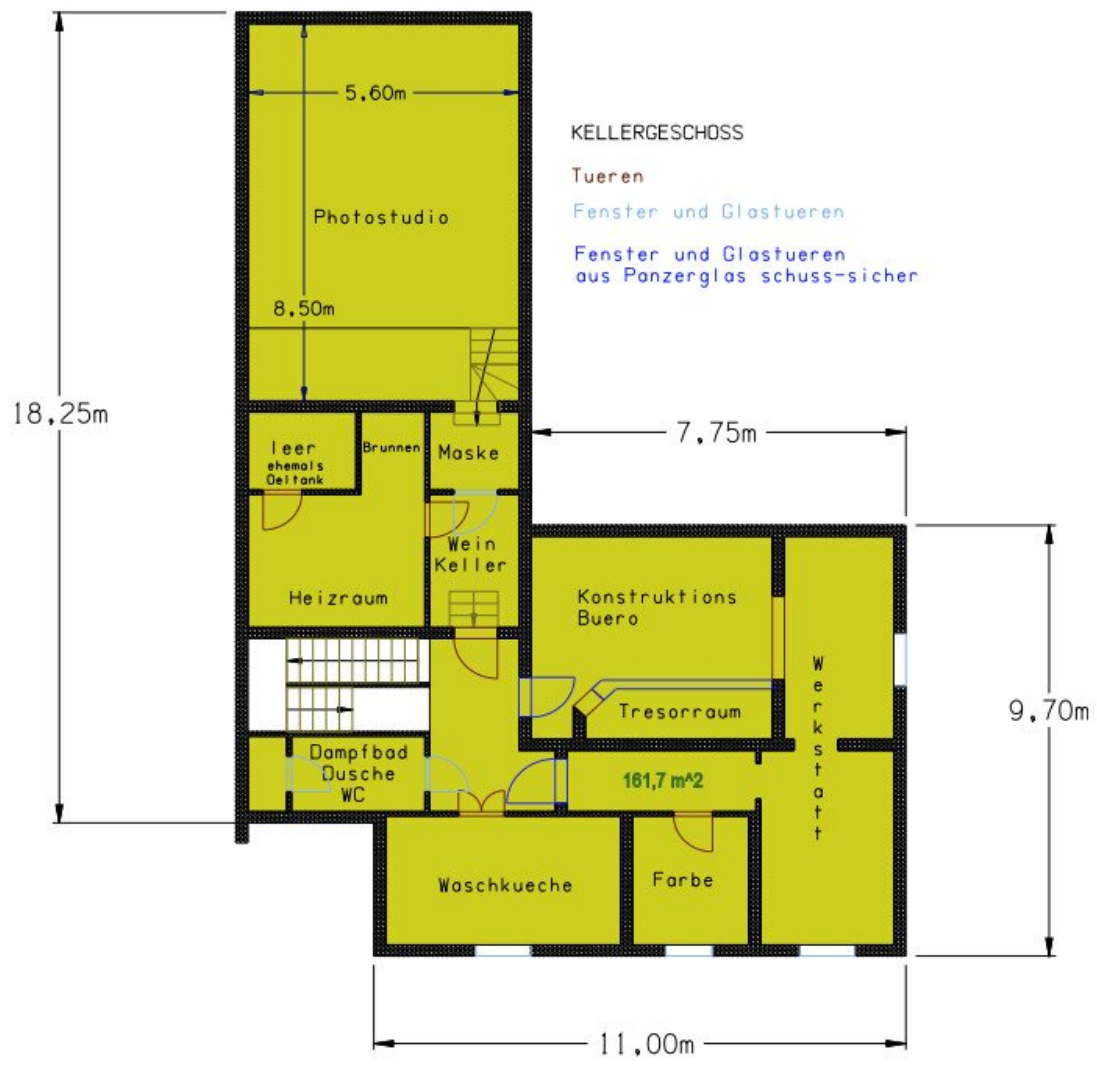
Erdgeschoß Badezimmer

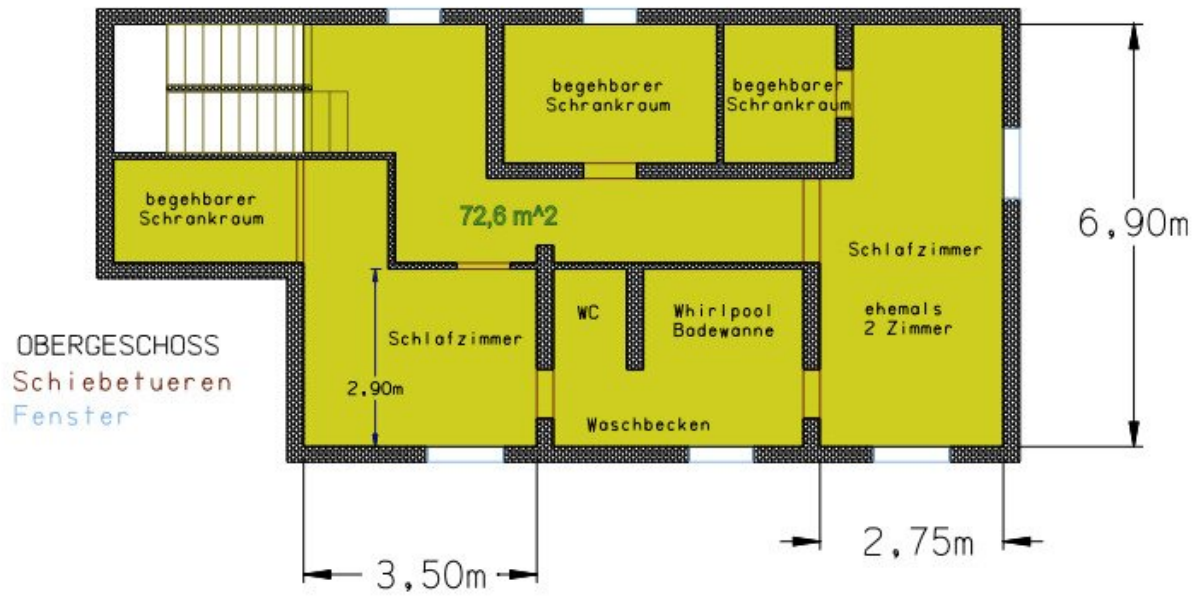


KG-Badezimmer









Objektbeschreibung

Objekttyp: Einfamilienhaus auf Eigengrund

Wohnfläche: ca. 188 m²

Grundstücksfläche: ca. 1000 m²

Zimmer: 6+

Baujahr: ca. 1986

Objektbeschreibung:

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus bietet ein stilvolles und großzügiges Wohnambiente in ruhiger Lage nahe der Donau. Das Anwesen wurde in der energieeffizienten Velox-Bauweise errichtet. Die gepflegte Gartenanlage mit Pool und Outdoor-Pizzaofen verspricht entspannte Sommertage und gesellige Abende im Freien.

Raumaufteilung:

Erdgeschoß:

- Vorraum
- Großzügiges Wohnzimmer
- Küche
- Zimmer
- Esszimmer
- Badezimmer mit WC

- Büro

Obergeschoß:

- 2 Schlafzimmer (ursprünglich 3 Schlafzimmer)
- 3 begehbare Schrankräume
- Badezimmer mit Badewanne und WC

Kellergeschoß:

- Dampfbad mit WC
- Waschüche
- Tresorraum
- Photostudio mit ca. 46m² Nutzfläche
- Heizraum
- 3 Zimmer

Ausstattungshighlights:

- **Wohnbereich:** Großzügiger Wohnbereich mit offenem Kamin und direktem Zugang zur überdachten Terrasse.
- **Wellness:** Badezimmer mit extra großer Whirlpool-Badewanne und Dampfbad im

Kellergeschoss.

- **Sicherheit:** Tresorraum mit kugelsicherer Scheibe.
- **Keller:** Riesige Kellerräume, ausgestattet mit einem Weinkeller, Fotostudio und Waschraum.
- **Garten:** Schwimmbecken, Pavillon und gepflegter Garten mit überdachter Sitzgelegenheit für entspannte Stunden im Freien.
- **Heizung:** Moderne Gas-Therme, erst vor wenigen Jahren erneuert, für eine effiziente Wärmeversorgung.

Lage:

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und grünen Wohngegend, die eine ideale Kombination aus Natur und städtischer Anbindung bietet. In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, die Donau ist nur einen Steinwurf entfernt und bietet Erholung und Freizeitspaß direkt vor der Haustür. Zudem sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel bequem erreichbar.

Nutzen Sie die Gelegenheit, sich dieses exklusive Anwesen näher anzusehen. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Kaufpreis: € 2.150.000,-

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (Nur beim Kauf der Immobilie)

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne / Energieausweis sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, unterstützen wir Sie gerne bei Finanzierungsanfragen. Unser Partner-Finanzierungsexperte kooperiert mit

zahlreichen Banken und holt für Sie mehrere Angebote ein, um die besten Konditionen zu verhandeln – gerne auch bei Ihrer Hausbank. Das alles ohne zusätzliche Kosten für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

Ihr Ansprechpartner:

THOMAS EDER

Mobil.: [+43 699 11 330 100](tel:+4369911330100)

E-Mail: eder@w7.immo

****Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.****

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <2.000m

Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <2.500m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap