

**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

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

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

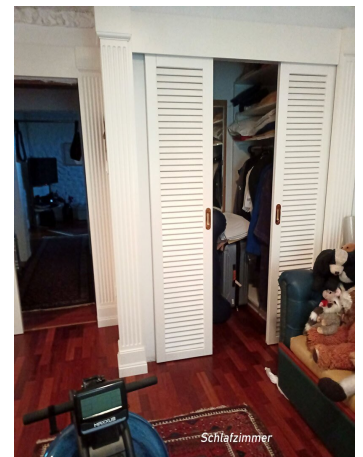


Weinkeller





Eingang Konstruktionsbüro  
und  
Tresorraum  
Kellergeschoß



Schlafzimmer





Schlafzimmer



00\_Badezimmer-WC

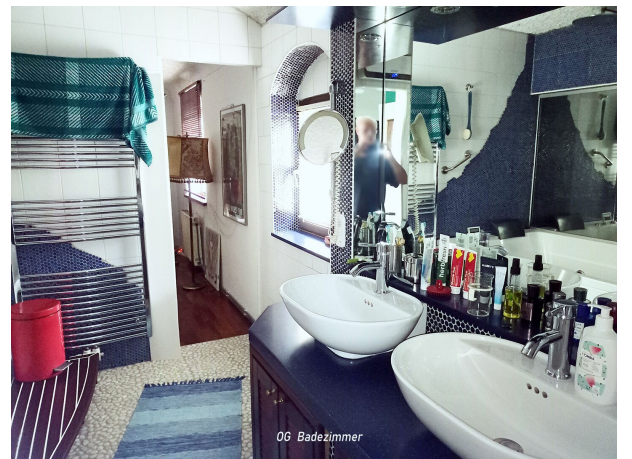


Schlafzimmer 1





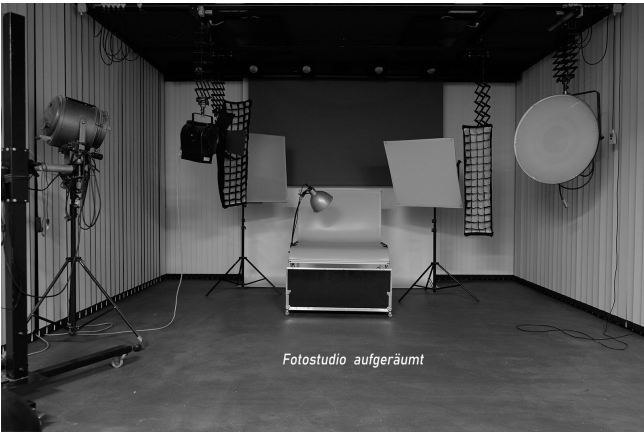
Schlafzimmer 1













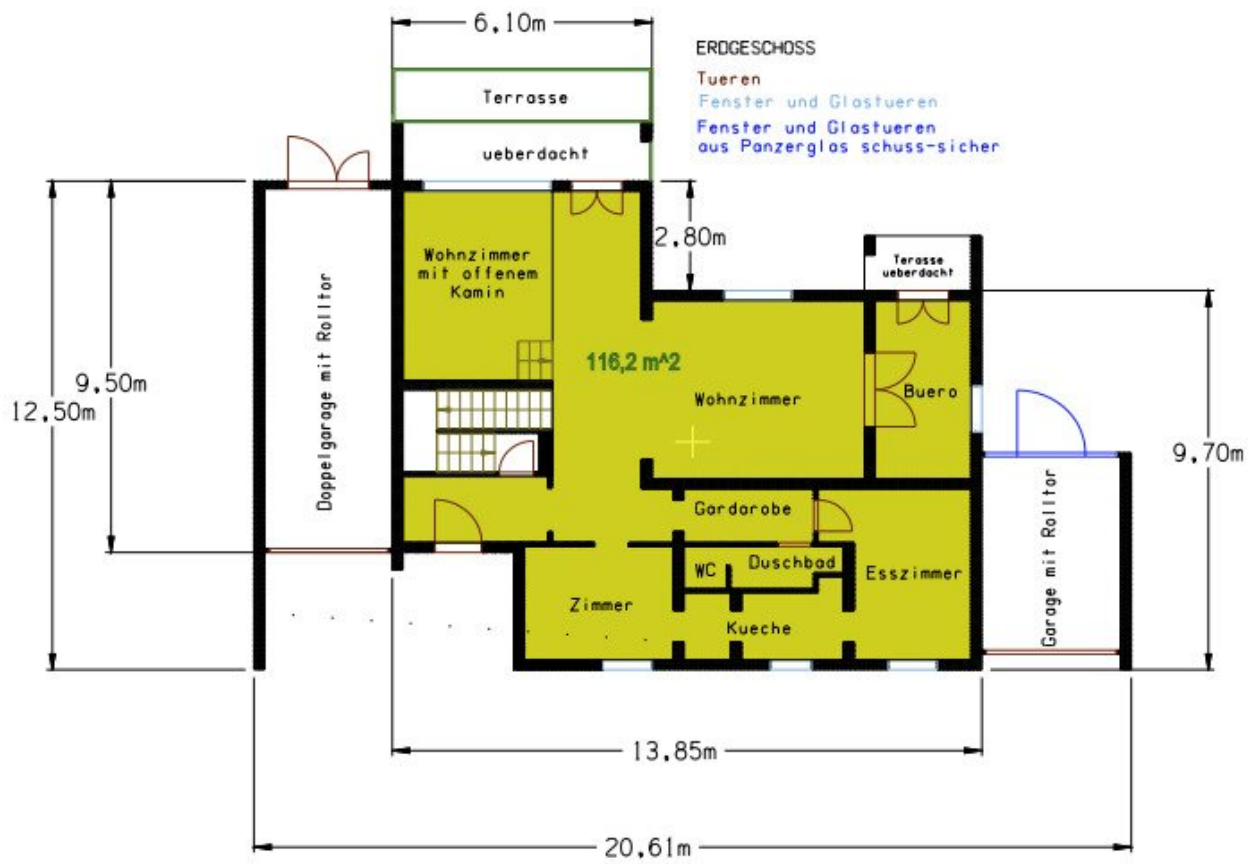




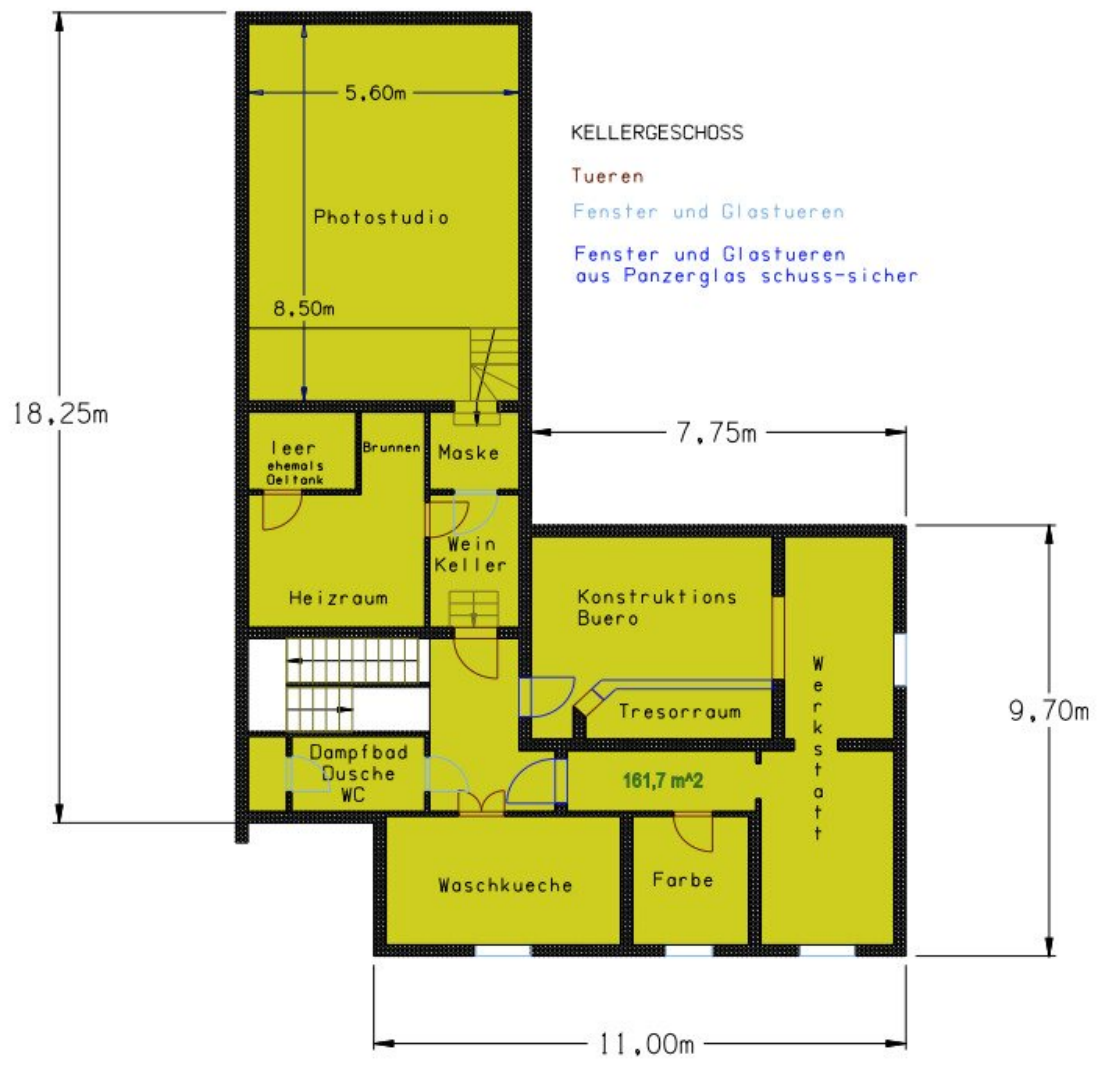


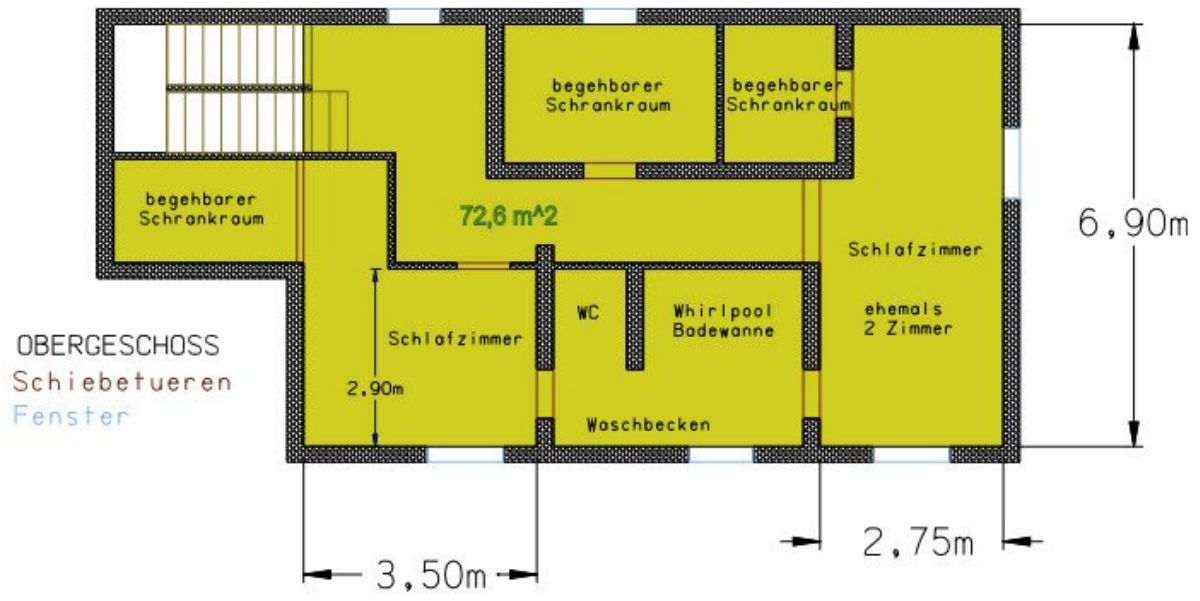














# Objektbeschreibung

**Objekttyp:** Einfamilienhaus auf Eigengrund

**Wohnfläche:** ca. 188 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** ca. 1000 m<sup>2</sup>

**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. 46m<sup>2</sup> 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](mailto: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