

# Moderne Gartenvilla "Magnolia" mit großen Eigengrund und luxuriösen Flair!



**Objektnummer: 5767**

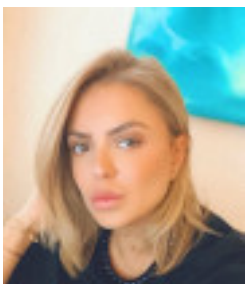
**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	120,51 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	125,83 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	167,24 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 37,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,60
<b>Kaufpreis:</b>	699.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.930,87 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Vassilena Valkova**

Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9









NOV  
REAL



NOV  
REAL



GARTENVILLA  
in Doppelhausbauweise  
20 Wohn. Käsmayergasse 15  
NOVEL  
REAL

freenthal  
real estate management

zt:  
ARCH. DIPL.-ING. THOMAS WAGENSOMMERER  
STAATLICH BEFUGTER UND BEEDETER ZVLTECHNIKER  
WWW.WASO.COM | 2310 MÖDLING, BAHNHOFPLATZ 3  
OFFICE@WASO.COM | 0699-10044511 | 02236-893 555-0

Flächenangaben liegen dem Illustrierten unterliegen. Technische und gestalterische Änderungen vorbehalten

Übersicht Stand: 18.09.2024







# GARTENVILLA

in Doppelhausbauweise

200 Wohn, Kasemayergasse 15

NOVEL REAL

Flächenangaben und Angaben über die Autolenzen, Technische und gestalterische Änderungen vorbehalten

 **freyenthal**  
real estate management

  
ARCH. DIPL.-ING. THOMAS WAGENSOMMERER  
STAATLICH BEFUGTER UND BEEDETER ZVLTECHNIKER  
WWW.WASO.COM | 2310 MÖDLING, BAHNHOFPLATZ 3  
OFFICE@WASO.COM | 0699-10044511 | 02236-893 555-0

Obergeschoss Stand: 18.09.2024

## FLÄCHENAUFSTELLUNG

### GARTENVILLA 2

Grundstücksfläche:	242,77 m <sup>2</sup>
Nutzfläche Gesamt:	125,83 m <sup>2</sup>
Freifläche Gesamt:	167,24 m <sup>2</sup>

Wohnfläche Gesamt:	120,51 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Erdgeschoß:	59,08 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Obergeschoß:	61,43 m <sup>2</sup>

Garten / Freifläche:	167,24 m <sup>2</sup>
Terrasse:	14,4 m <sup>2</sup>
Pool:	10,8 m <sup>2</sup>
Gartenhaus:	5,32 m <sup>2</sup>
PKW Stellplatz und Zufahrt:	27 m <sup>2</sup>

GARTENVILLA  
in Doppelhausbauweise  
NOVEL  
REAL  
200 Wohn, Kaszmayergasse 15  
Flächenangaben entsprechen Illustrationsnutzen, Technische und gestalterische Änderungen vorbehalten

 freyenthal  
real estate management

  
ARCH. DIPL.-ING. THOMAS WAGENSOMMERER  
STAATLICH BEFUGTER UND BEEDETER ZVLTECHNIKER  
WWW.WASO.COM | 2310 MÖDLING, BAHNHOFPLATZ 3  
OFFICE@WASO.COM | 0699-10044511 | 02236-893 555-0

Flächen Stand: 18.09.2024

# Objektbeschreibung

## Willkommen in Ihrem Traumhaus in der Villa Magnolia!

Moderne Gartenvillen mit mit großen Eigengrund und luxuriösem Flair

Tauchen Sie ein in das Wohlgefühl Ihres neuen Zuhauses. Unsere neu errichteten Gartenvillen vereinen ansprechende Architektur mit einem wohnlichen Ambiente, das Ihnen den Alltag verzaubern wird. Diese stilvollen Villen bieten den perfekten Rückzugsort für Ihre Familie und Freunde und laden zu unvergesslichen gemeinsamen Momenten ein.

Der Wohn-Essbereich mit großzügigen 40 m<sup>2</sup> und die offene Wohnküche schaffen eine einladende Atmosphäre, in der kulinarische Erlebnisse zum Vergnügen werden. Hier finden Sie sowohl Raum für gesellige Abende als auch Entspannung nach einem langen Tag.

Ihre privaten Rückzugsorte umfassen drei perfekt geplante Zimmer à 14 m<sup>2</sup>, die reichlich Platz für Stauraum bieten. Ein Zimmer ist als Master Bedroom mit einem integrierten Bad und einem Schrankraum ausgestattet und gewährleistet Privatsphäre und Komfort.

Zusätzlich steht Ihnen ein Wirtschaftsraum zur Verfügung, der flexibel als kleines Büro oder zusätzlicher Stauraum genutzt werden kann. Ein separater Abstellraum bietet Ihnen zusätzlichen Platz und mehr Flexibilität.

Genießen Sie sonnige Tage auf Ihrer wunderschönen Terrasse und in Ihrem Garten, wo Sie ein erfrischender Pool erwartet. Das vom Garten aus zugängliches Gartenhaus kann zudem als Gartensauna eingerichtet werden.

Abgerundet wird Ihr neues Eigenheim durch einen Autostellplatz mit moderner E-Ladestation, die für umweltfreundliche Mobilität sorgt. Diese Gartenvillen repräsentieren nicht nur einen Wohntraum, sondern auch ein neues Lebensgefühl. Freuen Sie sich auf Ihr wunderschönes Zuhause, das Sie herzlich empfängt und zum Bleiben einlädt.

## Die Facts auf einen Blick

- Ansprechende wohnliche Architektur
- Großzügige Planung, Platz für die ganze Familie und Freunde
- Wohn- Essbereich mit rund 40 m<sup>2</sup>

- Offene Wohnküche
- Gut geplante 3 Zimmer mit jeweils 14 m<sup>2</sup> und ausreichend Platz für Stauraum
- Davon ein Master Bedroom mit integriertem Bad und Schrankraum
- Gästezimmer, Büro oder Wirtschaftsraum
- Große Terrasse mit Garten
- Pool optional
- Gartenhaus für Stauraum oder Gartensauna
- Autostellplatz mit E-Ladestation

### **Ausstattungs-Highlights**

- Kühlung über den Fußboden
- Sommernachtslüftung für energiesparendes kühlen
- Zusätzliche Klimaanlage auf Wunsch

- Einzelraumregelung für Heizung und Kühlung
- Hochwertige Markenküche mit allen Geräten
- Multimediapaket
- Raffstores mit Windwächter
- Italienische Designerlampen im Außenbereich von Plattek
- Pool aufg Wunsch
- Sauna auf Wunsch
- Außendusche
- Luft Wasser Wärmepumpe mit Warmwasserspeicher
- Photovoltaikanlage
- E-Ladestation
- Niedrigenergiehaus

## **Gestaltungsmöglichkeiten**

Wir bieten eine Vielzahl exklusiver Gestaltungsmöglichkeiten für Ihr neues Zuhause, sorgfältig entworfen, um Ihren ästhetischen und qualitativen Erwartungen gerecht zu werden. Ob Classic, Modern, Elegance, Alpine, Scandi, Chic, ganz nach Ihren Wunsch. Viele Ausstattungshighlights lassen keine Wünsche offen wie z.B. optimale und moderne Energie Versorgung, Hochwertige Geräte, Wellnessbereiche, Multimediapakete und vieles mehr. Die

Immobilie wird belagsfertig übergeben. Bei Wunsch auch schlüsselfertig.

## **Ihr Niedrigenergiehaus, Nachhaltig genießen und im Einklang mit der Natur**

Das Haus überzeugt nicht nur durch seine exklusive Ausstattung, sondern auch durch seine Bauweise als Niedrigenergiehaus. Es verfügt über eine energieeffiziente Heizungsanlage, die unabhängig von Gas, Fernwärme oder fossilen Brennstoffen arbeitet. Die Kombination aus Luftwärmepumpe und Photovoltaikanlage ergänzt sich optimal: Die Photovoltaikanlage liefert nachhaltigen Strom für die Wärmepumpe, wodurch Kosteneinsparungen erzielt werden können.

### **Ihre Vorteile**

#### Sicherheit

- Steigerung des Wertes der Immobilie
- Guter Wiederverkaufswert da nach neuesten Standards errichtet
- Unabhängigkeit von fossilen Rohstoffen
- Umweltschonend CO2 neutral
- Optimales Heizsystem für Klima und Umweltschutz
- unbegrenzt vorhandene Energie Quelle, Versorgungssicherheit
- konstant und zuverlässig über das gesamte Jahr verfügbar

#### Wohnkosten senken/Kostensenkung für den Wartungsbedarf

- geringe Heizkosten
- unabhängig von Preisschwankungen fossiler Rohstoffe

- geringe Betriebskosten

## **Flächenaufstellung Gartenvilla**

Grundstücksfläche: 242,54 m<sup>2</sup>

- Nutzfläche Gesamt: 125,83 m<sup>2</sup>
- Freifläche Gesamt: 167,24 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche Gesamt: 120,51 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche Erdgeschoß: 59,08 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche Obergeschoß: 61,43 m<sup>2</sup>
- Garten / Freifläche: 167,24 m<sup>2</sup>
- Terrasse: 14,4 m<sup>2</sup>
- Pool: 10,8 m<sup>2</sup>
- PKW Stellplatz und Zufahrt: 27 m<sup>2</sup>

## **Lage**

Willkommen in der Donaustadt, wo dörflicher Charakter, Natur und urbane Infrastruktur zusammentrifft. Eine Vielzahl an Nahversorger, Shopping, Sport, Kindergarten und & Schule, Ärzte und öffentliche Anbindung bieten alle Möglichkeiten. Zur U-Bahn/ U2, gelangt man in wenigen Minuten mit dem Bus 99A, 99B. Der Bus ist in ein paar Gehminuten erreichbar. Die Autoschnellstraße A23/S2 sind direkt und unkompliziert in 15 Min. mit dem Auto zu erreichen.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie **Frau Vassilena Valkova telefonisch unter +43 650 58 70 011 oder per E-Mail: vv@novel-real.at.**

Alle Angaben basieren alleinig 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 Mieter 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 Vermieter hin.

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

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

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <3.000m



**Sonstige**

Geldautomat <3.500m

Bank <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Bahnhof <2.000m

Straßenbahn <4.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap