Moderne Villa "Dahlia" mit großen Eigengrund und luxuriösen Flair!

Objektnummer: 5766

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

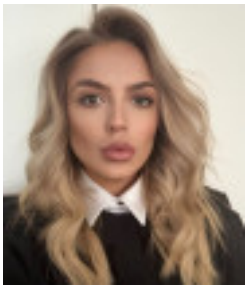
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	120,51 m²
Nutzfläche:	125,83 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	167,24 m²
Heizwärmebedarf:	B 37,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaufpreis:	699.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.930,87 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Vassilena Valkova

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

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

Käsmayergasse

0m 1 2 3 4 6 8 10

N

GARTENVILLA

in Doppelhausbauweise

1210 Wien, Käsmayergasse 15

NOVEL REAL

freyenthal

real estate management

ARCH. DIPL.-ING. THOMAS WAGENSOMMERER

STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER

WWW.WASO.COM 2340 MÖDLING, BAHNHOFPLATZ 3

OFFICE@WASO.COM | 0699-10044511 | 02236-893 555-0

Flächenangaben und Angaben über Toleranzen, Technische und gestalterische Änderungen vorbehalten

Übersicht Stand: 18.09.2024

GARTENVILLA

in Doppelhausbauweise

NOVEL REAL

1210 Wien, Käsmayergasse 15

Flächenangaben und Angaben der Überlappen Autoleranzen, Technische und gestalterische Änderungen vorbehalten

freyenthal
real estate management

zt:
ARCH. DIPL.-ING. THOMAS WAGENSOMMERER
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
WWW.WASO.COM 2340 MÖDLING, BAHNHOFPLATZ 3
OFFICE@WASO.COM | 0699-10044511 | 02236-893 555-0

Erdgeschoss Stand: 18.09.2024

0m 1 2 3 4 5

GARTENVILLA

in Doppelhausbauweise

NOVEL REAL

1230 Wien, Käsmayergasse 15

freyenthal
real estate management

zt:
ARCH. DIPL.-ING. THOMAS WAGENSOMMERER
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
WWW.WASO.COM 2340 MÖDLING, BAHNHOFPLATZ 3
OFFICE@WASO.COM | 0699-10044511 | 02236-893 555-0

Flächenangaben und Angaben über Ü[illegible] Toleranzen, Technische und gestalterische Änderungen vorbehalten

Obergeschoss Stand: 18.09.2024

FLÄCHENAUFSTELLUNG

GARTENVILLA 1

Grundstücksfläche:	242,54 m²
Nutzfläche Gesamt:	125,83 m²
Freifläche Gesamt:	167,24 m²
Wohnfläche Gesamt:	120,51 m²
Wohnfläche Erdgeschoß:	59,08 m²
Wohnfläche Obergeschoß:	61,43 m²
Garten / Freifläche:	167,24 m²
Terrasse:	14,4 m²
Pool:	10,8 m²
Gartenhaus:	5,32 m²
PKW Stellplatz und Zufahrt:	27 m²

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem Traumhaus in der Villa Dahlia!

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 m² 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 m², 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 zugänglichem 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 m2

- Offene Wohnküche
- Gut geplante 3 Zimmer mit jeweils 14 m2 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

- Fußbodenkühlung
- 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
- Pool auf Kundenwunsch
- 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 m²
- Nutzfläche Gesamt: 125,83 m²
- Freifläche Gesamt: 167,24 m²
- Wohnfläche Gesamt: 120,51 m²
- Wohnfläche Erdgeschoß: 59,08 m²
- Wohnfläche Obergeschoß: 61,43 m²
- Garten / Freifläche: 167,24 m²
- Terrasse: 14,4 m²
- Pool: 10,8 m²
- PKW Stellplatz und Zufahrt: 27 m²

Lage

Willkommen in der Donaustadt, wo dörflicher Charakter, Natur und urbane Infrastruktur zusammentrifft. Eine Vielzahl an Nahversorgern, Shopping, Sport, Kindergärten und & Schulen, 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.

Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.

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 <2.000m
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