

# **UNIQUE RESIDENCE - Luxusvilla mit Pool und traumhaften Fernblick**



**Objektnummer: 515**

**Eine Immobilie von BARLEY'S Real Estate & Relocation**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	435,37 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	435,37 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	6
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	402,73 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	106,97 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 29,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,62
<b>Kaufpreis:</b>	3.900.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Baris Basaran**

BARLEY'S Real Estate & Relocation  
Mayerhofgasse 1 / 16

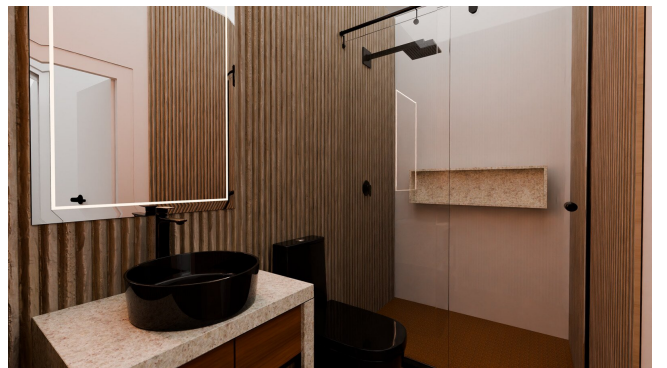












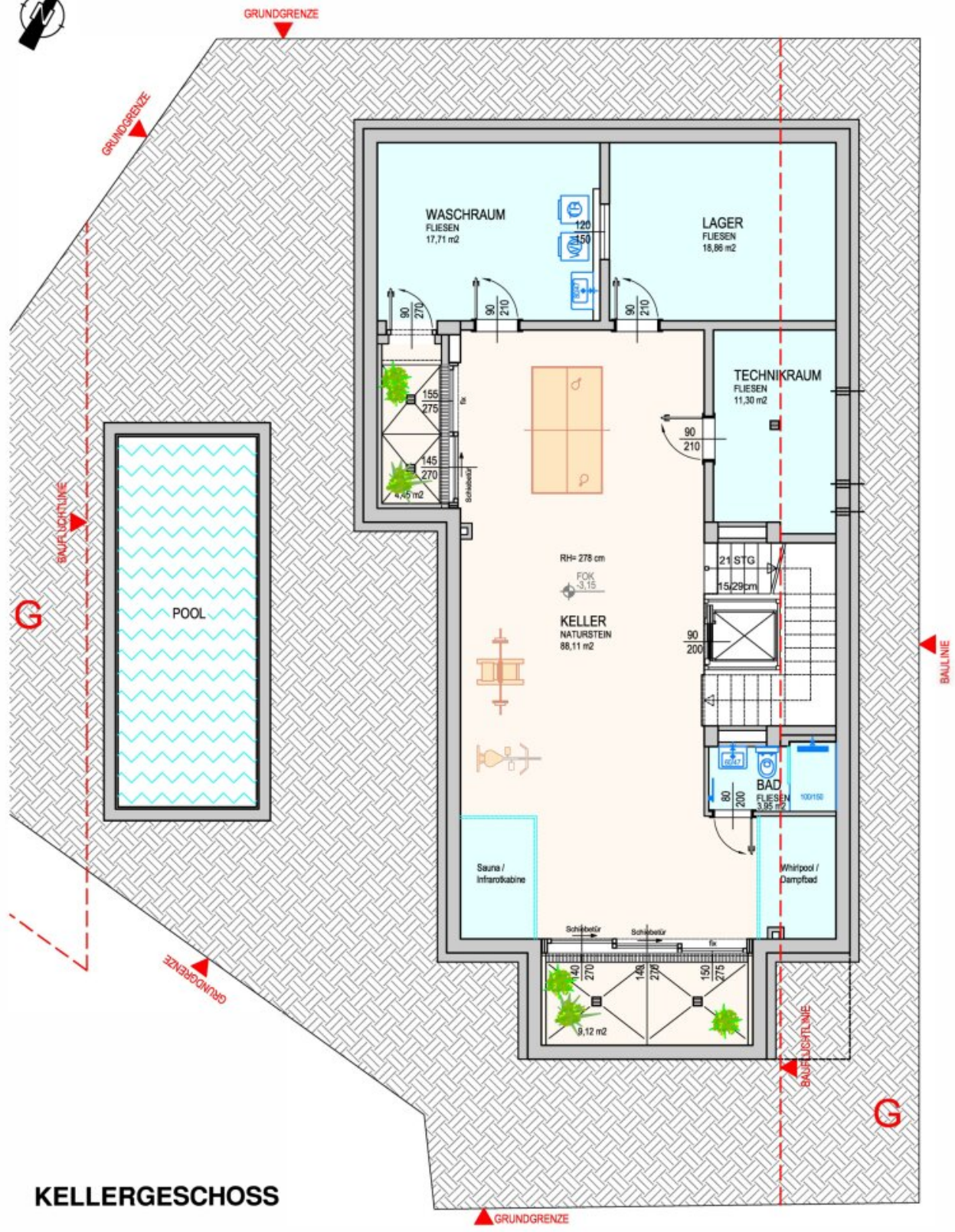




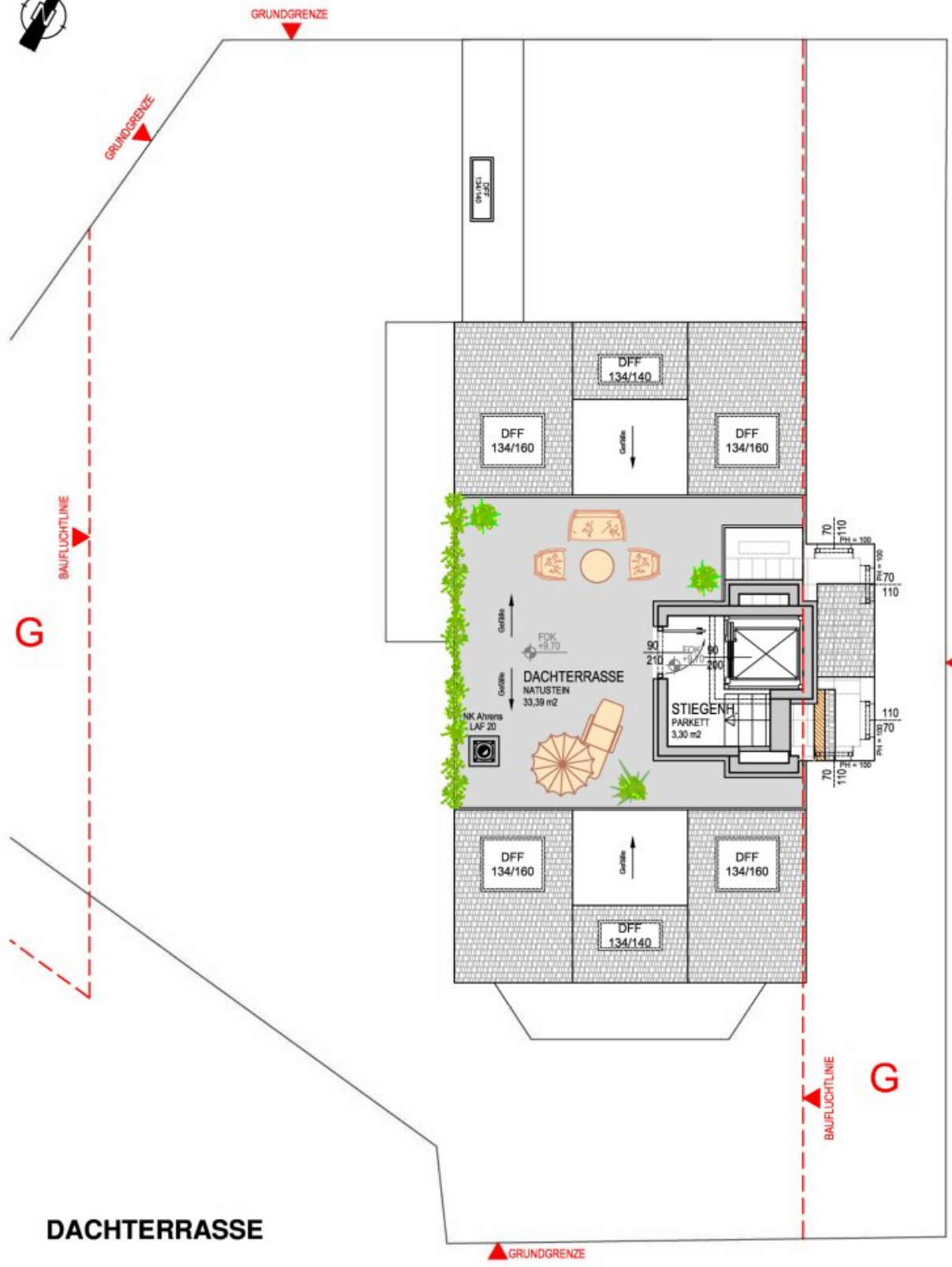








# KELLERGESCHOSS

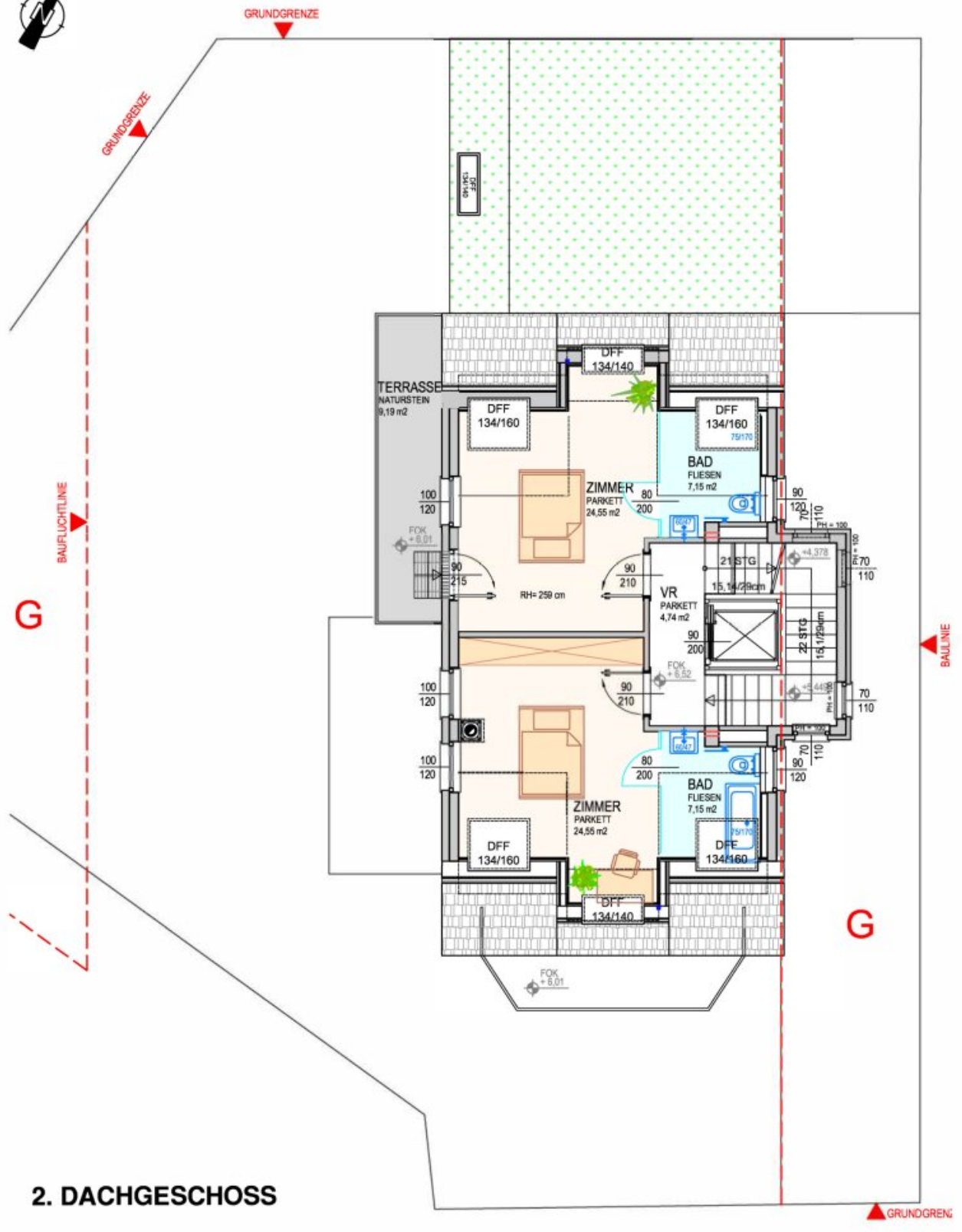


**DACHTERRASSE**

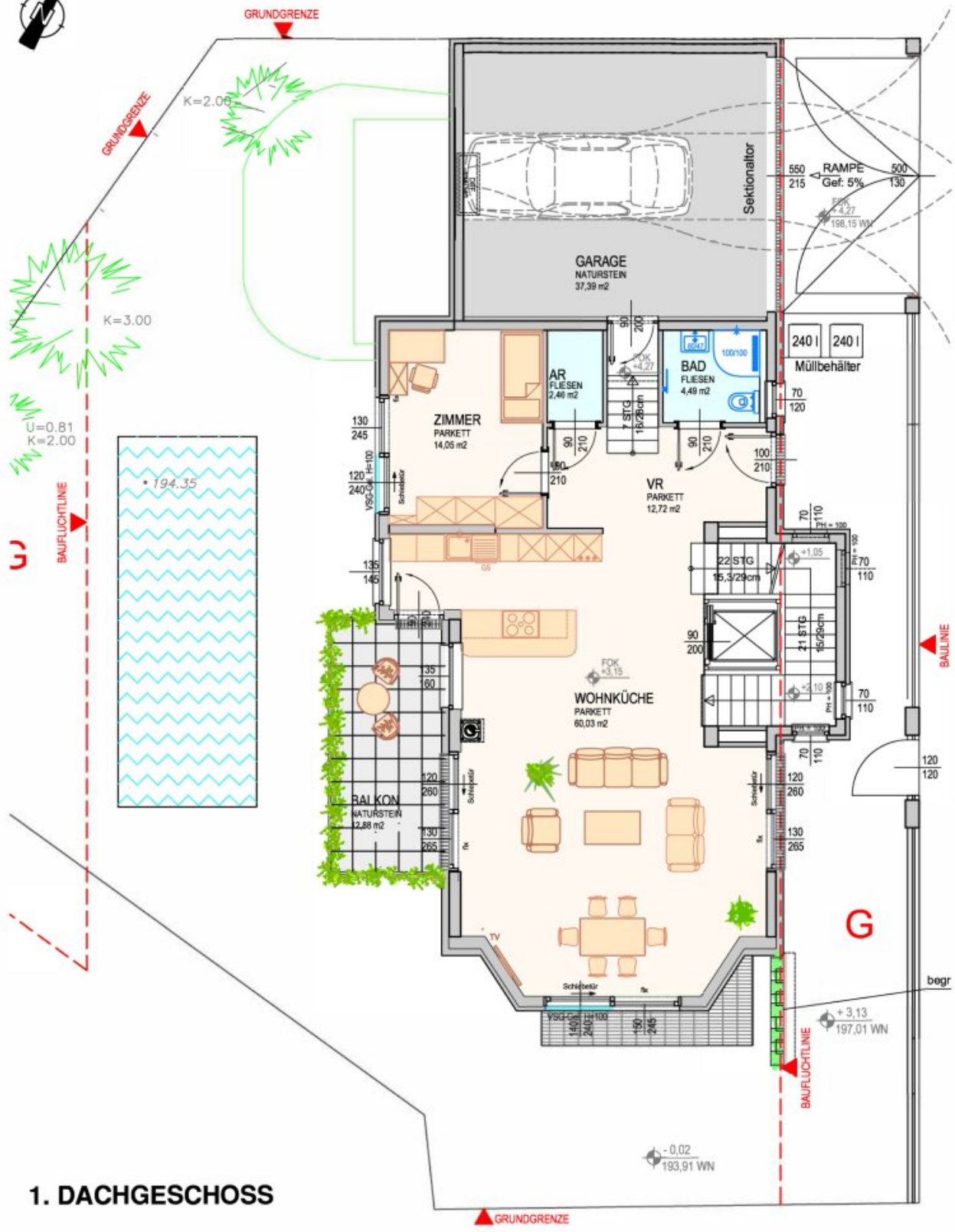
**G**

**G**



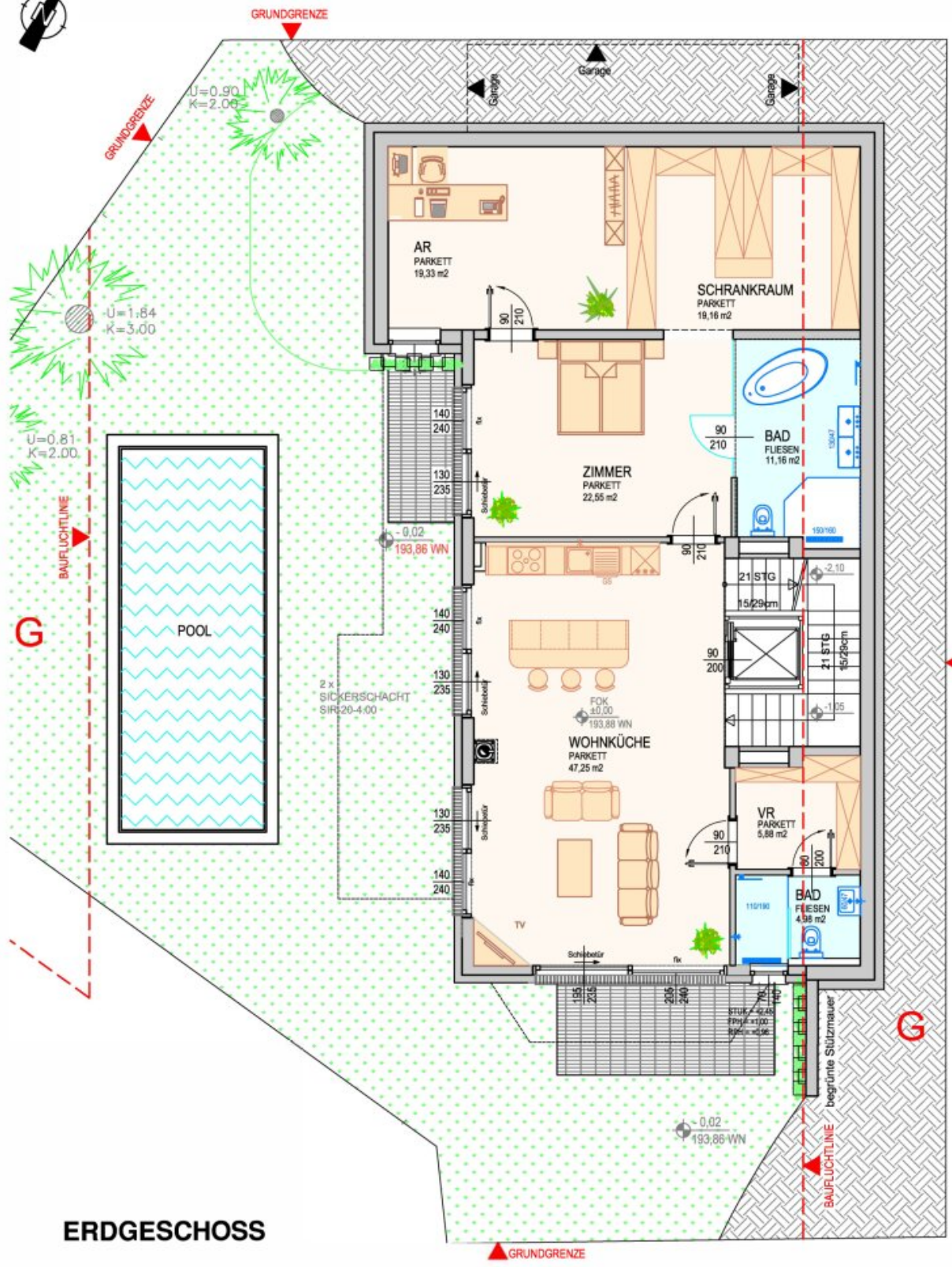


**2. DACHGESCHOSS**



# 1. DACHGESCHOSS





**ERDGESCHOSS**

U=0.90  
K=2.00

U=1.64  
K=3.00

U=0.81  
K=2.00

**G**

**BALLNIE**

**G**

**GRUNDGRENZE**

**GRUNDGRENZE**

**GRUNDGRENZE**

**BAUFLUCHTLINIE**

**BAUFLUCHTLINIE**

AR  
PARKETT  
19,33 m<sup>2</sup>

SCHRANKRAUM  
PARKETT  
19,16 m<sup>2</sup>

ZIMMER  
PARKETT  
22,55 m<sup>2</sup>

BAD  
FLIESEN  
11,16 m<sup>2</sup>

WOHNKÜCHE  
PARKETT  
47,25 m<sup>2</sup>

VR  
PARKETT  
5,88 m<sup>2</sup>

BAD  
FLIESEN  
4,98 m<sup>2</sup>

2 x  
SICKERSCHACHT  
SIR 20-4.00

begrünte Stützmäuer

193,86 WN

193,86 WN

193,86 WN

140  
240

130  
235

130  
235

140  
240

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

140  
240

130  
235

140  
240

130  
235

140  
240

140  
240

21 STG  
15/29cm

21 STG  
46/28cm

21 STG  
46/28cm

21 STG  
46/28cm

21 STG  
46/28cm

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210

90  
210



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine Luxusvilla mit einem Pool und traumhaften Fernblick in der Nähe von Neustift am Walde, Pötzleinsdorf und der American International School. Die viergeschossige Villa wird schlüsselfertig übergeben. Alle Ebenen sind mit einem Aufzug verbunden. Die Raumaufteilung und Ausstattung könnte noch mit Absprache individuell verändert werden.

### Raumaufteilung

**Kellergeschoss:** Keller (Fitness/ Aufenthaltsraum), Sauna/ Infrarotkabine, Whirlpool/ Dampfbad, Bad (Dusche/ WC), Technikraum, Lager, Waschraum und Lichtschacht (Aussenbereich 9,12 m<sup>2</sup> + 4,45 m<sup>2</sup>)

**Erdgeschoss:** Wohnküche mit Zugang zum Garten (357,81 m<sup>2</sup>), Pool (3 x 8m mit Anschlüssen), Vorraum, Bad (Dusche/ WC), Schlafzimmer mit en-suite Bad (Wanne/ Dusche/ WC), Schrankraum und Arbeitszimmer

**1. Dachgeschoss:** Vorraum, Wohnküche mit Zugang zum Balkon (12,88 m<sup>2</sup>), Garten (44,92 m<sup>2</sup>), Zimmer, Abstellraum, Bad (Dusche/ WC) und Garage (37,39 m<sup>2</sup>)

**2. Dachgeschoss:** Schlafzimmer mit en-suite Bad (Dusche/ WC), Terrasse (9,19 m<sup>2</sup>) und Schlafzimmer mit en-suite Bad (Dusche/ WC)

**Dachterrasse (33,39 m<sup>2</sup>)**

### Ausstattung

Erdwärmepumpe mit Tiefensonden, Fußbodenheizung, Deckenkühlung, Anschlüsse für Klimaanlage Innen- und Außengeräte im 2. DG, Vollwärmeschutzfassade mit 16 cm Bauplast OPEN AIR, Sageder Holz/ Alu- Fenster/ Türen (3-fach Verglasung), elektrische Außenrollladen mit Unterputz-Rollkasten, Velux Dachflächenfenster, Sanitärausstattung Villeroy & Boch, Grohe, Innen liegende Zwischenwände aus 10 und 12 cm Ziegel mit beidseitigem Verputz sorgen für angenehmes Raumklima (keine Gipskartonständerwand), Alarmanlage, Bus-System, Weitzer Parkett und Aufzug.

### Lage und Infrastruktur

Die Villa befindet sich in einer ruhigen Lage umgeben von Einfamilienhäusern. In unmittelbarer Nähe befindet sich Neustift am Walde mit Schulen, Ärzte, Geschäfte des täglichen Bedarfs, zahlreiche Heurigen und das Naherholungsgebiet Wienerwald.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Hr. Baris Basaran

tel: +43 699 1522 4635

email: [basaran@barleys.at](mailto:basaran@barleys.at)

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 <2.500m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <4.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

#### **Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <3.500m  
Post <2.500m  
Polizei <4.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <2.500m

U-Bahn <4.500m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap