

# Exklusive Parkvilla "Cosmea" mit großen Eigengrund und luxuriösen Flair!



**Objektnummer: 5765**

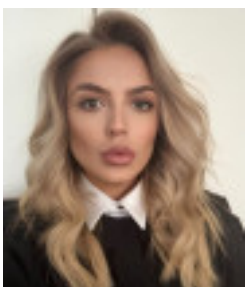
**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## 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>	284,31 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	284,31 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 37,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,60
<b>Kaufpreis:</b>	1.990.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Vassilena Valkova**

Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9  
1010 Wien





















PARKVILLA

1020 Wien, Kaschauerplatz 26

**NOVEL REAL**

Flächenangaben liegen dem Illustrierten auf. Autoleranzen, Technische und gestalterische Änderungen vorbehalten



freyenthal

real estate management



ARCH. DIPL.-ING. THOMAS WAGENSOMMERER

STAATLICH-BEFUGTER UND BEEDETER ZIVILTECHNIKER

WWW.WASO.COM | 2310 MÖDLING, BAHNHOFPLATZ 3

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

VORABZUG

Übersicht

Stand: 12.09.2024





PARKVILLA  
 1020 Wien, Kaschauerplatz 26  
**NOVEL REAL**  
 Flächenangaben und Mengenangaben sind nur Richtwerte. Technische und gestalterische Änderungen vorbehalten

 **freyenthal**  
 real estate management

  
 ARCH. DIPL.-ING. THOMAS WAGENSOMMERER  
 STAATLICH-BEFUGTER UND BEEDETER ZIVILTECHNIKER  
 WWW.WASO.COM | 2310 MÖDLING, BAHNHOFPLATZ 3  
 OFFICE@WASO.COM | 0699-10044511 | 02236-893 555-0  
**VORABZUG**  
 Erdgeschoß Stand: 12.09.2024

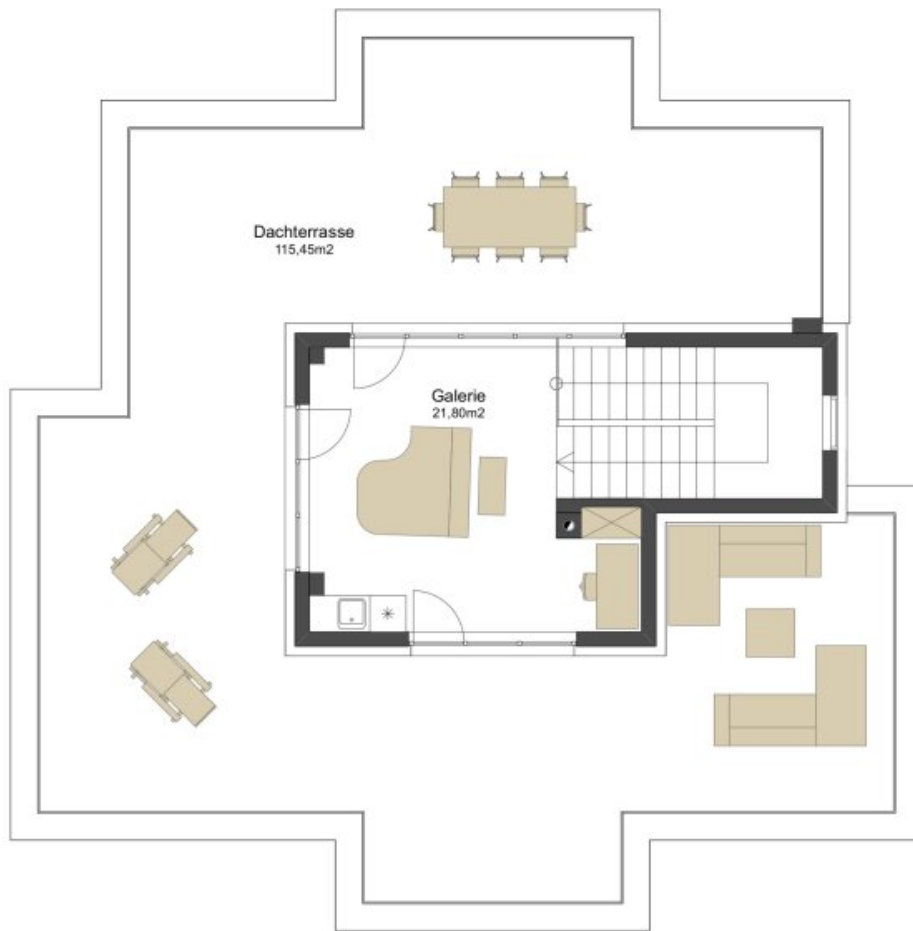


PARKVILLA  
 1020 Wien, Kaschauerplatz 26  
**NOVEL REAL**  
 Flächenangaben und Mengenangaben sind ohne Zusicherungen, Technische und gestalterische Änderungen vorbehalten

 **freyenthal**  
 real estate management

  
 ARCH. DIPL.-ING. THOMAS WAGENSOMMERER  
 STAATLICH-BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER  
 WWW.WASO.COM | 2310 MÖDLING, BAHNHOFPLATZ 3  
 OFFICE@WASO.COM | 0699-10044511 | 02236-893 555-0  
**VORABZUG**  
 Obergeschoß Stand: 12.09.2024





PARKVILLA

1020 Wien, Kaschauerplatz 26

**NOVEL**  
**REAL**

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

 **freyenthal**  
real estate management



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

VORABZUG  
Dachgeschoß Stand: 12.09.2024

## FLÄCHENAUFSTELLUNG

### PARKVILLA

Grundstücksfläche:	512,5 m <sup>2</sup>
Nutzfläche Gesamt:	295,07 m <sup>2</sup>
Freifläche Gesamt:	496,79 m <sup>2</sup>

Wohnfläche Gesamt:	284,03 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Erdgeschoß:	123,57 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Obergeschoß:	138,66 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Dachgeschoß:	21,8 m <sup>2</sup>

Garten / Freifläche:	363,06 m <sup>2</sup>
Dachterrasse:	115,45 m <sup>2</sup>
Balkone:	18,28 m <sup>2</sup>
Terrasse:	44,75 m <sup>2</sup>
Gartenhaus:	11,04 m <sup>2</sup>
Pool:	29,04 m <sup>2</sup>
PKW Stellplatz und Zufahrt:	50,08 m <sup>2</sup>



PARKVILLA

1020 Wien, Kaschauerplatz 26

**NOVAREAL**

Flächenangaben und Angaben über die Flächenautoleranzen, 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

VORABZUG

Flächen

Stand: 12.09.2024



# Objektbeschreibung

## Die Parkvilla

### Herzlich Willkommen in Ihrer exklusiven Parkvilla „ Cosmea “

Die Parkvilla „ Cosmea “ ist ein exklusives, modernes, zeitgenössisches Zuhause mit einem großzügigen Grundriss und einer großzügigen Wohnfläche von 220 m<sup>2</sup> bis 280 m<sup>2</sup>. Der großzügige Wohn- und Essbereich von rund 90 m<sup>2</sup> ermöglicht vielfältige Aktivitäten, von Familientreffen bis hin zu entspannten Abenden mit Freunden. Die Villa verfügt außerdem über vier exklusive Schlafzimmer, von denen drei über Balkone verfügen und einen atemberaubenden Blick ins Grüne bieten. Das schöne Galeriezimmer mit 22 m<sup>2</sup> bietet vielseitige Arbeitsräume für kreative Ideen oder berufliche Bedürfnisse. Die großzügige Gartenterrasse oder der Pool sorgen für pures Urlaubsgefühl.

## Ausstattung

Die Parkvilla bietet ein modernes, zeitgenössisches Design mit viel Platz für Familien und Freunde. Sie verfügt über einen großzügigen Wohnbereich mit einer 90 m<sup>2</sup> großen Küche, vier Schlafzimmer, ein Hauptschlafzimmer mit integriertem Bad, ein Galeriezimmer, ein Gästezimmer, einen großen Garten, einen Pool, ein Gewächshaus, zwei Elektroautos, flexible Räume von 160 m<sup>2</sup> bis 280 m<sup>2</sup> und individuelle Planungsmöglichkeiten. Die Villa ist so konzipiert, dass sie den einzigartigen Bedürfnissen ihrer Bewohner gerecht wird.

Diese einzigartige Parkvilla bietet Gästen einen komfortablen und großzügigen Wohnraum mit einem zusätzlichen Gästezimmer und einem großen Wirtschaftsraum für den täglichen Bedarf. Sie verfügt über moderne und umweltfreundliche Autostellplätze mit E-Ladestation und ermöglicht eine flexible Planung nach individuellen Bedürfnissen. Erleben Sie ein neues Gefühl von Luxus und Großzügigkeit.

## Die Facts auf einen Blick

- Architektur der Moderne, Contemporary
- Großzügige Planung, Platz für die ganze Familie und Freunde

- Wohn- Essbereich mit rund 90 m<sup>2</sup>
- Offene Wohnküche
- 4 Zimmer mit 3 mit Balkonen
- Davon ein Master Bedroom mit integriertem Bad und großem Schrankraum
- 1 Galeriezimmer als Büro, Atelier oder Lounge 22m<sup>2</sup> mit großer 115m<sup>2</sup> Dachterrasse
- Gästezimmer oder großer Wirtschaftsraum
- Große Terrasse mit Garten
- Pool
- Gartensauna auf Wunsch
- 2 Autostellplätze mit E-Ladestation
- Größe flexibel 220m<sup>2</sup> bis 280m<sup>2</sup>
- Individuelle Planungsanpassung möglich
- 115m<sup>2</sup> große Dachterrasse

## **Ausstattungs-Highlights**



- Niedrigenergiehaus
- Luft Wasser Wärmepumpe mit Warmwasserspeicher
- Photovoltaikanlage
- E-Ladestation
- Kühlung über den Fußboden
- Sommernachtslüftung für Energiesparendes kühlen
- Zusätzliche Klimaanlage auf Wunsch  
Einzelraumregelung für Heizung und Kühlung
- Hochwertige Markenküche mit allen Geräten
- Multimediapaket
- Aluminiumrolläden mit Elektroantrieb, auf Wunsch Raffstores mit Windwächter
- Italienische Designerlampen im Außenbereich von Plattek
- Pool
- Sauna auf Wunsch
- Außendusche

## **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

#### die Umwelt freut sich

- Umweltschonend CO<sub>2</sub> neutral
- Optimales Heizsystem für Klima und Umweltschutz
- unbegrenzt vorhandene Energie Quelle, Versorgungssicherheit
- konstant und zuverlässig über das gesamte Jahr verfügbar

#### Wohnkosten senken

- geringe Heizkosten

- unabhängig von Preisschwankungen fossiler Rohstoffe
- geringe Betriebskosten
- Kostensenkung für den Wartungsbedarf

## **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 Ihrem Wunsch. Viele Ausstattungshighlights lassen keine Wünsche offen wie z.B. optimale und moderne Energie Versorgung, Hochwertige Geräte, Wellnessbereiche, Multimediapakete und vieles mehr.

## **Lageplan**

Willkommen in der Donaustadt, wo dörflicher Charakter, Natur und urbane Infrastruktur zusammentrifft. Eine Vielzahl an großen und kleinen Nahversorger, Shopping, Sport, Kindergarten und & Schule, Ärzte und öffentliche Anbindung bieten alle Möglichkeiten. Vom Kaschauerplatz bis zur U2-Station Seestadt sind es nur wenige Minuten – 5 mit dem Auto, 6 mit dem Fahrrad, 10 mit dem Bus. Und vor dort geht es mit der U2 innerhalb weniger Minuten in die Wiener City: 22 Minuten zum Schottenring, 25 zum Rathaus, 28 zum Museumsquartier und zur Mariahilfer Strasse. Ist die Verlängerung der U2 erst abgeschlossen, sind auch die Hot Spots Neubaugasse und Pilgramgasse direkt angebunden und auch die Büros am Wienerberg ohne Umsteigen zu erreichen.

Wichtig zu erwähnen: Die Buslinien 99A und 99B Richtung Essling oder Seestadt halten nur 150 Meter entfernt vom Villen-Grundstück. Nah genug, um schnell dort zu sein; weit genug entfernt, um keinen Verkehrslärm zu haben.

***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 allein 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