

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



**Objektnummer: 518**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 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

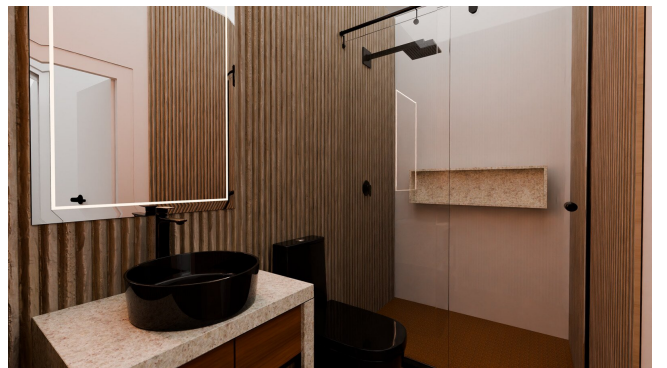












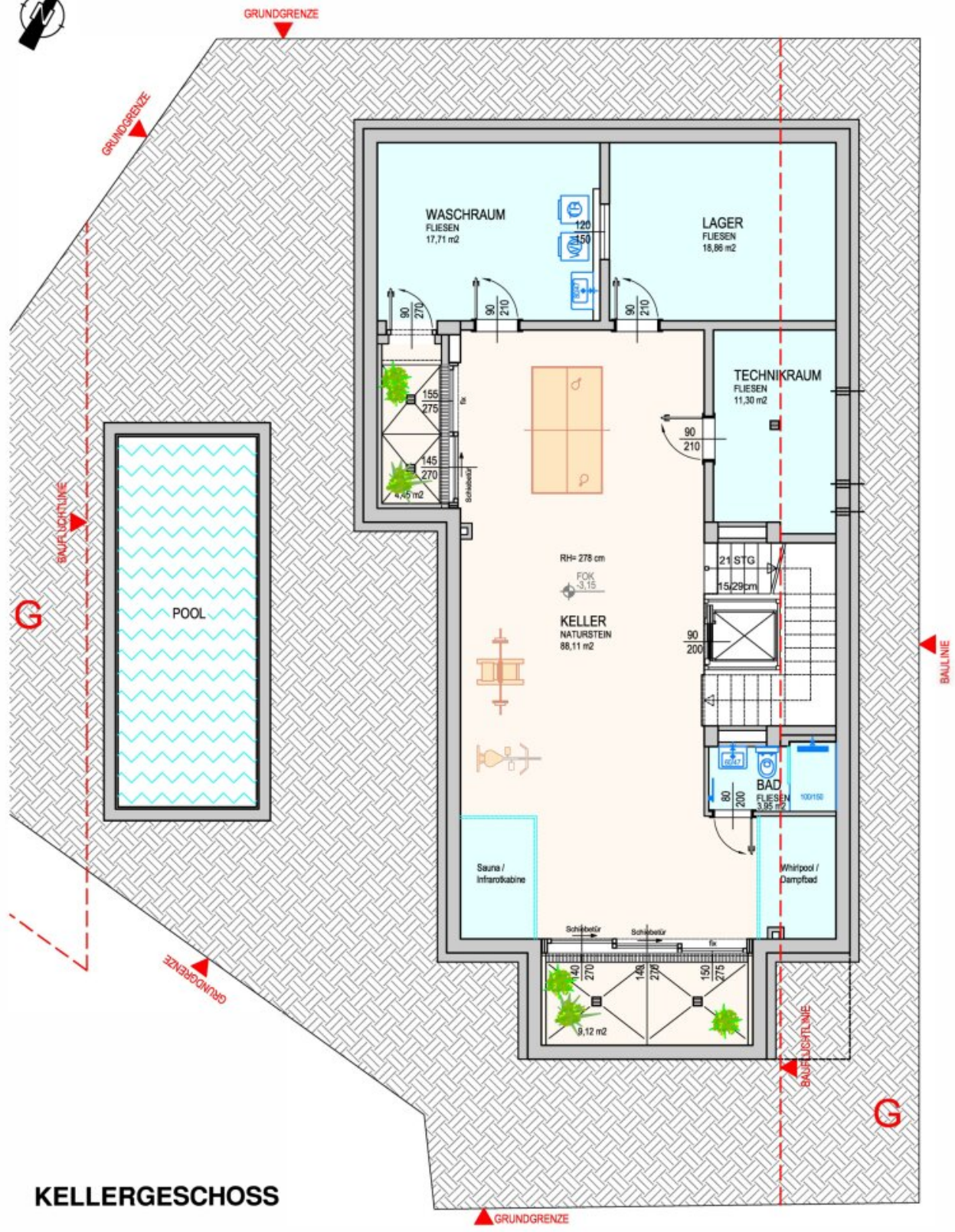












**KELLERGESCHOSS**

GRUNDGRENZE

GRUNDGRENZE

BAUFLUCHTLINIE

G

GRUNDGRENZE

GRUNDGRENZE

BAULINIE

BAUFLUCHTLINIE

G

WASCHRAUM  
FLIESEN  
17,71 m<sup>2</sup>

LAGER  
FLIESEN  
18,86 m<sup>2</sup>

TECHNIKRAUM  
FLIESEN  
11,30 m<sup>2</sup>

POOL

RH= 278 cm  
FOK  
-3,15

KELLER  
NATURSTEIN  
86,11 m<sup>2</sup>

BAD  
FLIESEN  
10,85 m<sup>2</sup>

Sauna /  
Infrarotkabine

Whirlpool /  
Dampfbad

Schiebetür

Schiebetür

140

270

140

270

150

275

90

270

90

210

90

210

90

210

90

200

155

275

145

270

4,45 m<sup>2</sup>

Schiebetür

fi

fi

fi

fi

fi

fi

fi

fi

fi

fi

fi

fi

fi

fi

fi

fi

fi

fi

fi

fi

fi

fi

fi

fi

fi

fi

fi

fi

fi

fi

fi

fi

fi

fi

fi

fi

fi

fi

fi

fi

fi

fi

fi

fi

fi

fi

fi

fi

fi

fi

fi

fi

fi

fi

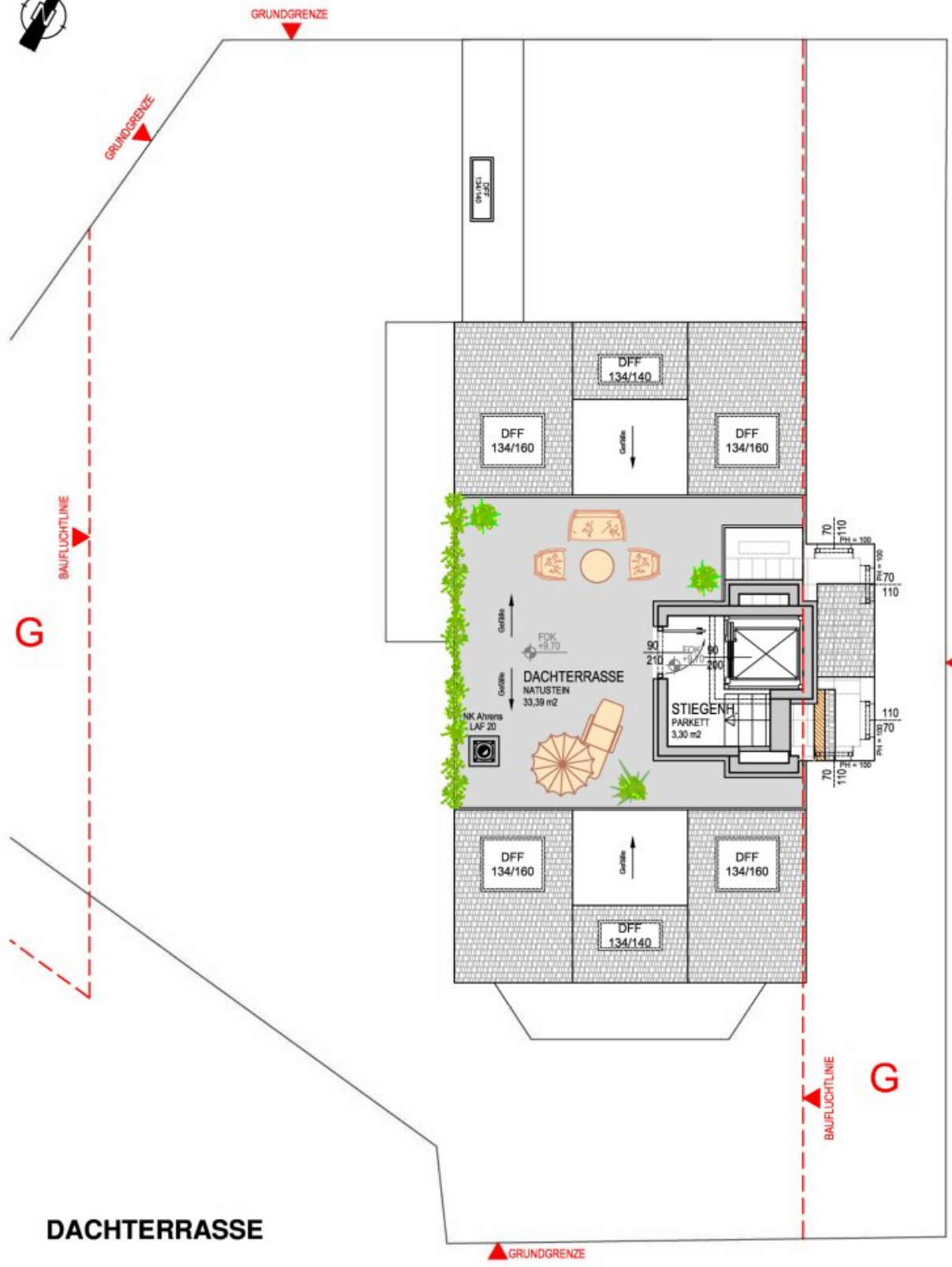
fi

fi

fi

fi

fi



G

G

DACHTERRASSE

GRUNDGRENZE

GRUNDGRENZE

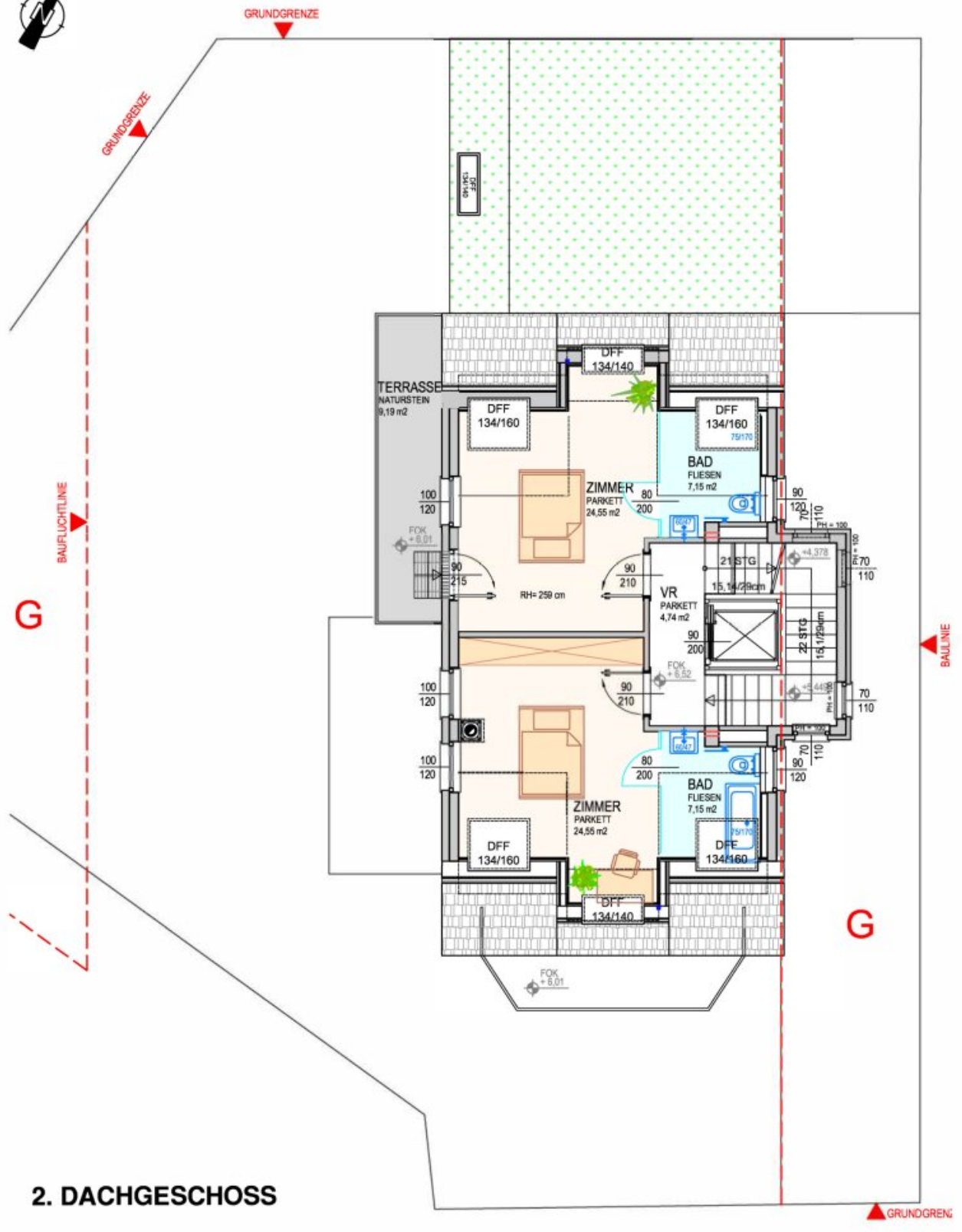
BAUFLUCHTLINIE

BALLNIE

BAUFLUCHTLINIE

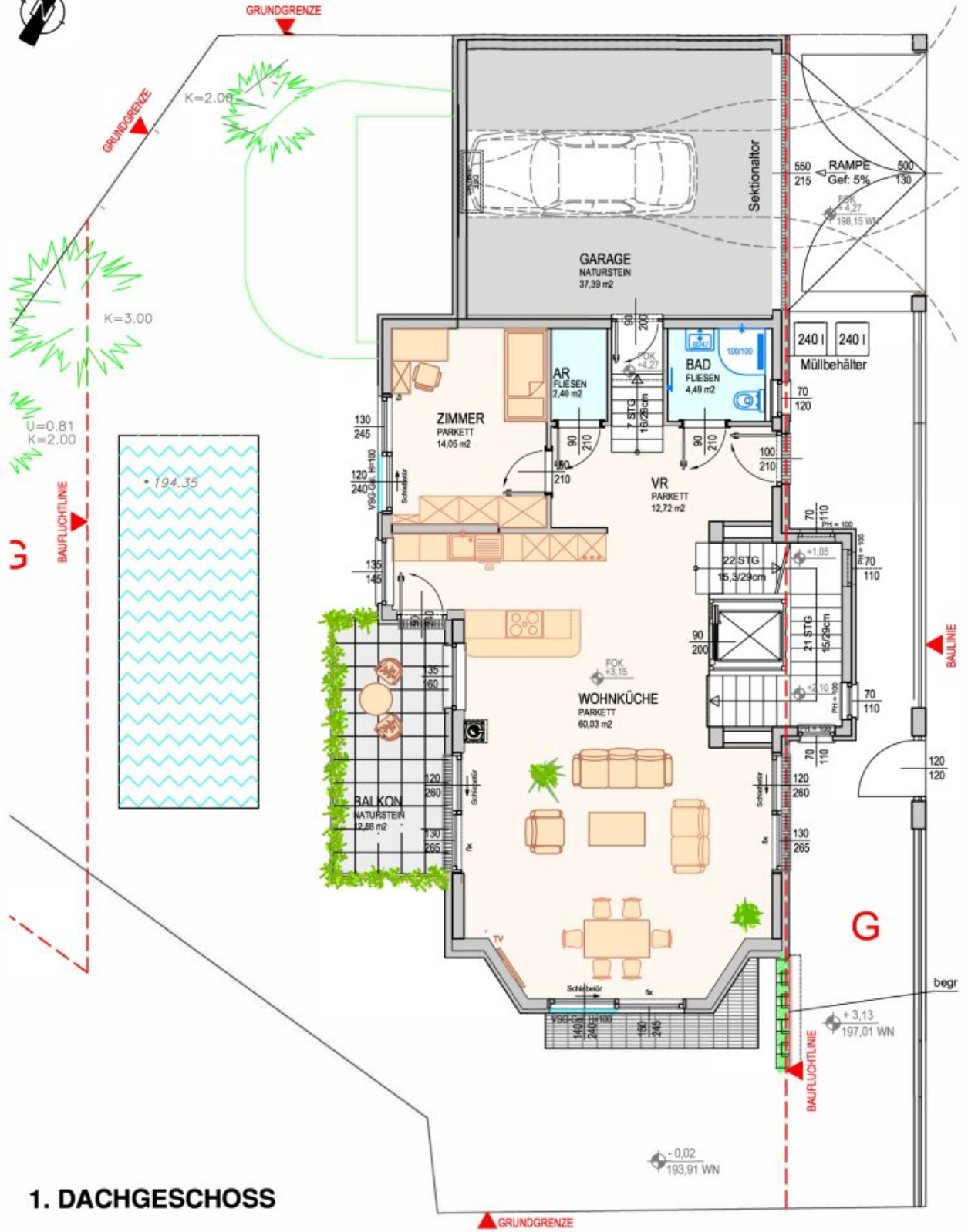
GRUNDGRENZE



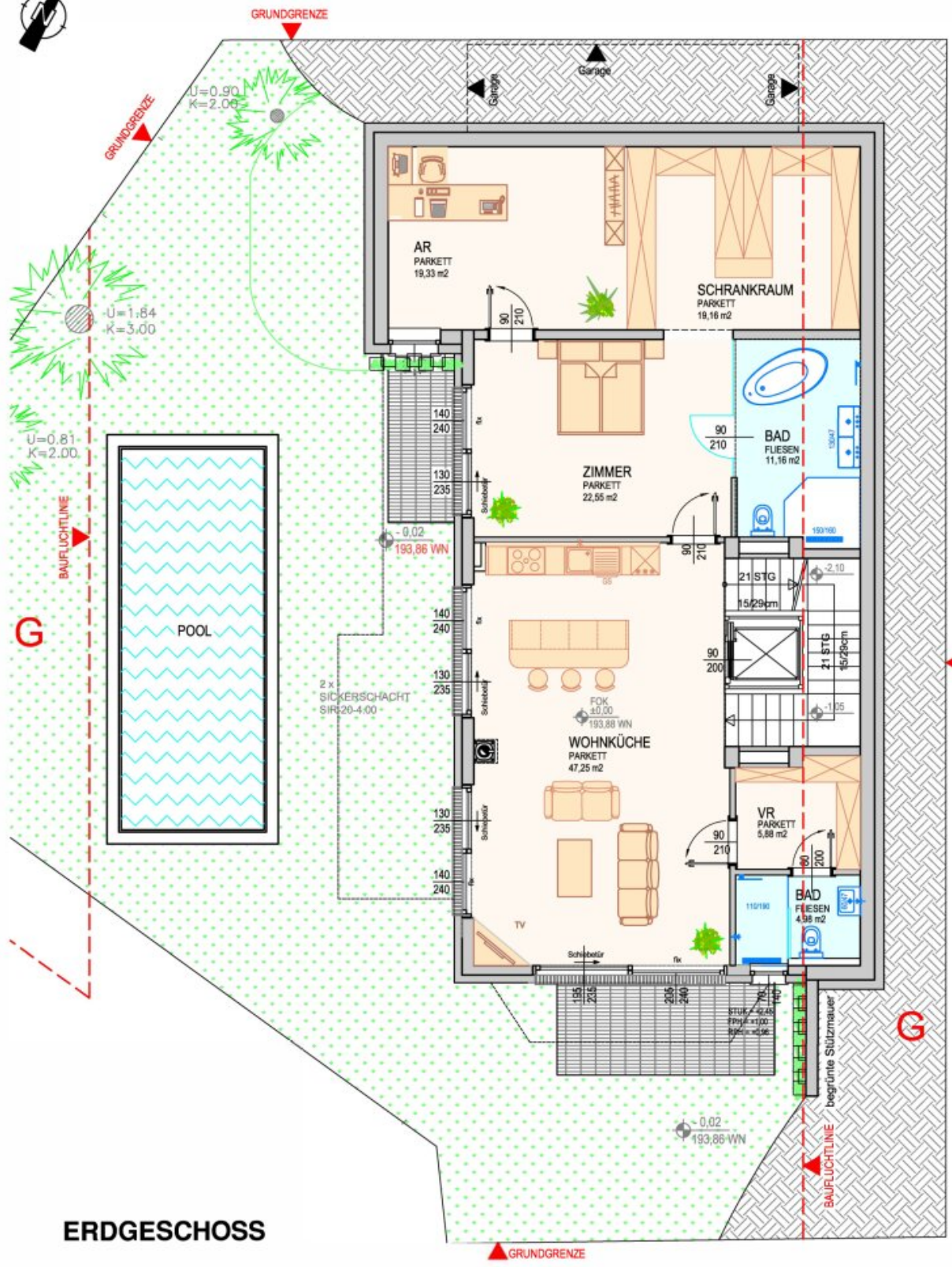


## 2. DACHGESCHOSS

GRUNDGRENZ







**ERDGESCHOSS**

▲ GRUNDGRENZE



## 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 Bauphysik mit 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 <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <4.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <2.500m  
Post <1.000m  
Polizei <3.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <2.000m

U-Bahn <4.000m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap