

**Luxuriöses Wohnen in Traumhaus mit dem wohl
atemberaubendsten Ausblick der Stadt - Direkt an der
Alten Donau**



Objektnummer: 5660/7212

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2014
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	293,47 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	3
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,57
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Berger

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22/02
1010 Wien

T +43 1 9978064























Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine absolute Rarität sowie die wohl am meist bewunderte Villa an der Alten Donau.

Bei diesem Prachtstück eines idealem Wohlfühlortes wird das Zuhause zu einem täglichen erholsamen Urlaubsausflug.

Die Villa befindet sich direkt an der Alten Donau, am Ende einer Sackgasse. Lediglich diese Sackgasse, ein Anrainerparkplatz vor dem Haus sowie die Uferpromenade trennt die Villa von der Alten Donau - wohlgermerkt einem sehr lärmberuhigten Teil der Alten Donau.

Die Villa wurde im Jahr 2014 gebaut und es wurden nur die besten Materialien für den Hausbau benutzt. Das Objekt mißt ca. 293m² Wohnfläche, aufgeteilt auf zwei Stockwerke. Das Haus wurde als Zweifamilienhaus errichtet, bei welchem sich im unteren Stockwerk eine Wohneinheit befindet sowie die zweite Einheit im Obergeschoss. Das Untere Stockwerk ist barrierefrei und punktet mit dem uneinsichtigen Garten im hinteren Teil des Grundstückes. Das Obere Stockwerk punktet mit zwei Terrassen mit dem wohl atemberaubendsten Ausblick der Stadt.

Über den allgemeinen Eingangsbereich erreicht man beide Wohneinheiten, wobei beide Einheiten auch über eigene separate Vorzimmer verfügen.

Die Untere Wohneinheit, welche ca. 142m² misst, verfügt über eine Wohnküche, drei weitere Zimmer, zwei Toiletten, ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie zwei Gärten, wobei der große Garten sich diskret und uneinsichtlich im hinteren Bereich des Grundstückes befindet.

Die obere Wohneinheit, welche ca. 115m² misst, erreicht man im Erdgeschoss über einen eigenen großzügigen Vorbereich mit Abstellraum, von welchem man über eine Stiege ins Obergeschoss gelangt. Der obere Teil verfügt über den Masterbedroom mit einem großzügigen begehbaren Kleiderschrank, ein weiteres Badezimmer mit Badewanne und Dusche und separater Toilette sowie eine Wohnküche mit Sichtkamin, von welcher man auf die Terrasse auf Wohnebene sowie auf die Dachterrasse gelangt.

Weiters verfügt das Haus über mehrere Abstellräume, Technikraum sowie einem Waschraum.

Bei den Materialien wurde an nichts gespart. Das Haus wurde in Massivbauweise (Stahlbeton) errichtet. Bei den Fenstern handelt es sich um hochwertige Josko Fenster, Innen und

außenbündig mit erhöhtem Einbruchsschutz. Die Gläser sind ausserdem nach Außen hin verspiegelt.

Heizung und Kühlung erfolgt via einer Fußbodenheizung/-kühlung in sämtlichen Räumen. Befeuert wird die Fussbodenheizung/-kühlung via einer Luft-Wasser Wärmepumpe. Großer Vorteil - beide Wohneinheiten können separat voneinander beheizt/gekühlt werden.

Desweiteren verfügt das Haus über hochwertige "Weitzer" Parkettböden sowie über geschmackvolles Feinsteinzeug und vieles mehr...

Das Grundstück, welches ca 633m² misst, ist ein Gemeindegrund der Stadt Wien (unbefristeter Vertrag!)

- Highlights -

- Luxusvilla mit ca 293m² Wohnfläche und 6x Zimmern
- Traumhafte und unverbaubare Aussicht auf Donauturm und die "neue" Wiener Skyline
- dreifachverglaste Josko Fenster "Platin 82" mit erhöhtem Einbruchsschutz (Holz/Alu)
- Dana Innentüren
- hochwertige Wohnküche im EG sowie im OG
- unterschiedliche Weitzer Parkettböden
- Sicherheitseingangstüre aus Aluminium mit Fingerscan
- Gira Smart Home System
- Alarmanlage mit mehreren Kameras, Bewegungsmeldern und Fensterkontakten
- Luft-Wasser Wärmepumpe der Firma Wolf
- Außenliegende Raffstores bei sämtlichen Fenstern sowie Elektrische Terrassenbeschattung auf der Terrasse
- uneinsichtlicher Garten im EG

- Bewässerungsanlage im Garten
- Garage sowie Parkmöglichkeit für 4x Fahrzeuge

Bei Interesse, weiteren Fragen oder dem Wunsch nach einer Besichtigung, steht Ihnen Thomas Berger unter [0676 / 963 55 85](tel:06769635585) oder thomas.berger@bero-immobilien.at gerne und jederzeit zur Verfügung.

Das Expose mit Detailauskünften zu dieser Immobilie erhalten Sie auf Anfrage!

Alle Angaben wurden uns direkt vom Eigentümer zur Verfügung gestellt, eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit können wir daher nicht übernehmen. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap