

**Exklusive Stadtoase mit Eigengarten und Pool Nähe  
American International School!**



**Objektnummer: 4262**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2009
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	162,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	162,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	333,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 48,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	2.999.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nina Jordanov**

Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotherrgasse 6-8/8-9  
1010 Wien



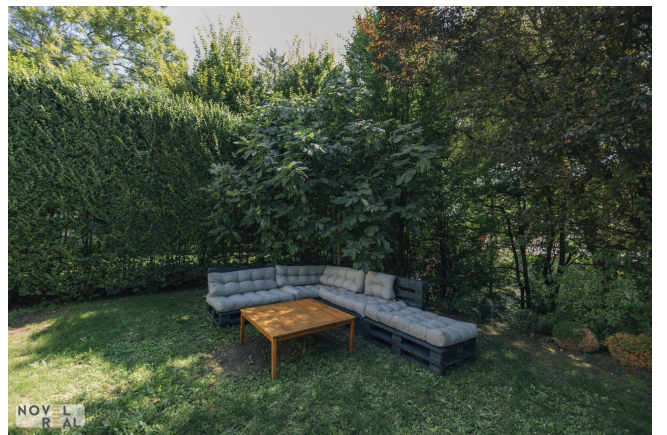






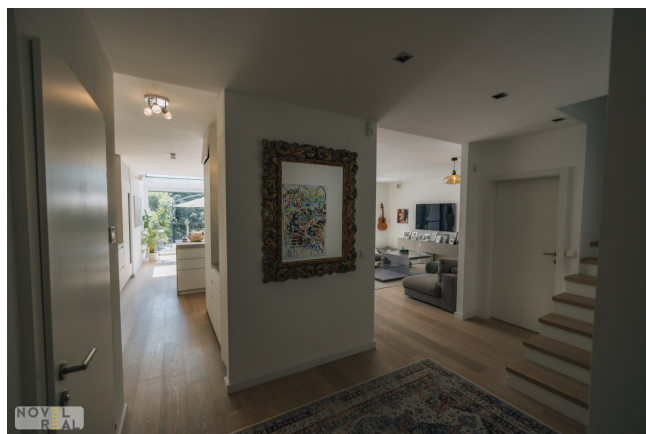






























## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine sonnige Traumwohnung mit perfekt durchdachtem Raumkonzept und exklusiver Ausstattung. Die südseitig ausgerichtete Maisonette befindet sich in einer kleinen Wohnanlage mit nur 7 Wohnungen und ist malerisch nahe dem Wienerwald gelegen. Auf 166 m<sup>2</sup> Wohnfläche bieten sich Ihnen auf der ersten Ebene ein großzügiger Wohn-/Essbereich mit offenem Kamin sowie eine hochwertige Einbauküche mit Markengeräten. Weite Fensterfronten mit Blick auf die großzügige Terrasse mit modernem Pool sowie den einladenden Garten, lassen viel Licht herein und vermitteln ein beeindruckendes Raumgefühl. Auf der zweiten Ebene befinden sich 4 zentral begehbare Schlafzimmer und 2 exquisit ausgestattete Badezimmer. Perfekt eing geplante Einbauschränke in Maßarbeit bieten viel Stauraum. Die Wohnung befindet sich in ausgezeichnetem Zustand. Die Wohnung wurde komplett renoviert 2022/2023, ebenso wurde der Garten und der Pool modernisiert.

Ein absolutes Highlight dieser Wohnung ist der großzügige Garten. Das eigene Pool sorgt für eine exklusive Wohlfühloase an heißen Sommertagen und macht Ihr Zuhause zu einem Ort der Erholung.

Die exklusive offene Designerküche, entworfen von renommierten Architekten, bietet edle Eleganz und hohe Funktionalität. Ausgestattet mit hochwertigen Geräten (Gaggenau) ist sie ein Highlight des Zuhauses und ein Traum für Hobbyköche und Profis. Der offene Kamin im Wohnbereich verspricht gemütliche Abende.

Das Büro mit Blick über den Wienerwald und in den Garten schafft eine angenehme motivierende Arbeitsatmosphäre.

Das schöne Kinder- oder Gästezimmer bietet direkten Zugang zu einer wunderschönen Terrasse, einem privaten Bereich. Das großzügige Hauptschlafzimmer mit direkten Zugang zu einem eigenen Badezimmer welches mit Glas und Design Armaturen - Ausstattung sorgt und so für ein entspannendes und luxuriöses Wellness-Erlebnis beiträgt.

Die großzügige Terrasse bietet einen gemütlichen Sitzbereich, der sich perfekt zum Sonnenbaden und Genießen sonniger Tage eignet, während der Garten einen grünen Loungebereich und einen idyllischen Rückzugsort im Freien bietet.

### **Raumaufteilung:**

#### **Ebene 1:**

1 großes Entrée



1 großzügiger Wohn-/Ess-/Küchenbereich mit integrierter Markenküche

1 Walk-in Garderobe mit Platz für ca. 200 Paar Schuhe

1 Wirtschaftsraum

1 Abstellraum

1 Gäste-WC

Terrasse mit ca. 100 m<sup>2</sup>

Garten mit ca. 333 m<sup>2</sup>

## **Ebene 2:**

4 ruhige Schlafzimmer, eines davon mit direktem Zugang zur 2. Terrasse und Garten mit Traumaussicht

1 exklusives Badezimmer mit offener Glasdusche, Badewanne, Doppelwaschtisch und WC

1 weiteres schönes Duschbad mit Waschtisch, WC und Waschmaschinenanschluss

Terrasse mit ca. 15 m<sup>2</sup>

Garten mit ca. 15 m<sup>2</sup>

## **Ausstattung:**

hochwertige Küche mit Markengeräten

exquisite Sanitäreinrichtungen

Fußbodenheizung

edler Parkettboden

Alarmanlage

Swimmingpool

Grillstelle

Grünblick

elektrische Außenjalousien, zentral steuerbar

Klimaanlage

offener Kamin

SAT-TV

Videogegegensprechanlage

großer Einlagerungsraum

Zu dieser Wohnung gibt es zwei bequem mit dem Aufzug erreichbare Tiefgaragenplätze, welche aufgrund gesetzlicher Bestimmungen separat ausgewiesen werden. Diese kosten je Euro 45.000,-.

Mit dieser Wohnung erwerben Sie nicht nur ein außergewöhnliches Wohnkonzept, sondern auch ein Refugium mit viel Atmosphäre!

### **Lage:**

Die unmittelbare Nähe zum Wienerwald zählt zu den schönsten Grünlagen Wiens. Vor der Tür bieten sich Ihnen eine Vielzahl an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen, wie Supermärkte, Ärzte, Apotheken sowie gemütliche Restaurants und Cafés finden Sie in der nahe gelegenen Sievinger- oder Krottenbachstraße. Die Autobuslinie 43A verbindet mit Neuwaldegg-Dornbach und die Buslinie 35A mit der S-Bahn, U-Bahn und den Straßenbahnlinien zur Innenstadt. Die American International School Vienna ist fußläufig erreichbar.

*\*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 Käufer 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. Die in diesem Exposé veröffentlichten Inhalte und Fotos unterliegen dem österreichischen Urheberrecht. Jede Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwendung bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Novel Real Immobilien GmbH.*

*Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.000m  
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