



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 174584

erstellt am : 28.09.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 3469000€

Straße:

1220 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Michael Michael

Tel:

[hellebrand@4immobilien.at](mailto:hellebrand@4immobilien.at)

Wohnfläche: 405.56m<sup>2</sup>

**2 Premium-Villen direkt nebeneinander - mit grünem  
Weitblick - sonnige Ausrichtung - hochwertige  
Ausstattung - Salzwasserpool - Garage - Lift**



Zwei Häuser. Ein Rückzugsort. Unendlich viele Möglichkeiten.

Inmitten einer ruhigen, grünen Wohngegend erwartet Sie ein außergewöhnliches Ensemble: Eine exklusive Villa mit privatem Aufzug, Sonnendeck, Salzwasserpool und einem offenen Kamin im Wohnbereich, der Wärme und Atmosphäre schafft. Mit rund 268m<sup>2</sup> Wohnfläche, mehreren Terrassen und einem großzügigen Garten bietet diese Villa höchsten Wohnkomfort auf drei Ebenen.

Ergänzt wird das Anwesen durch ein zweites Haus auf dem Nachbargrundstück mit ca. 137m<sup>2</sup> Wohnfläche ? ideal als Gästehaus, Homeoffice, Atelier oder Bedienstetenhaus. Zwei großen Garagen, rund 480m<sup>2</sup> Wohnfläche und über 480m<sup>2</sup> Gartenfläche machen dieses Doppelobjekt zu einer seltenen Gelegenheit für Menschen mit Weitblick, die Wert auf Raum, Ruhe und Privatsphäre legen.

## Kurzinfo Ausführung und Ausstattung

11-Zimmer mit Garten und Terrassen  
Ziegelmassiv  
Vollwärmeschutzfassade  
hochwertige Fenster mit 3-Schichtverglasung und Aussenjalousien  
Wärmeluftpumpe  
Gasetagenheizung  
Fußbodenheizung  
2 Garagen mit Platz für 3 Kraftfahrzeuge

## Haus 1

Vorgehängte hinterlüftete Fassade ? für kühlenden & optischen Effekt  
Klimaanlage in allen Räumen  
Offener Kamin  
OTIS-6-Personen Lift ? für gute Nutzung auch im Alter  
Große Dachterrasse mit einmaligem Blick  
Fußboden: Naturstein (Sandstein)  
Hochwertige EWE-Einbauküche mit doppeltem Geschirrspüler, doppeltem Backrohr, vollintegrierte Kaffeemaschine mit direktem Wasseranschluss. Alle Geräte von Miele  
Jedes Schlafzimmer (4 Stück) mit Bad en-suite und mit walk-in-Dusche  
Großes Bürozimmer mit Platz für 2 bis 3 Arbeitsplätze  
Garage mit 1 Stellplatz  
Platz für weitere Pkw  
Wäscheschacht  
Massivbau (hochwertiger Ziegel)  
Große Terrasse im Garten  
Salzwasserpool mit Gegenstromanlage (für dauerhaftes Schwimmen) und Luftwärmepumpe (beheizt)  
Outdoorküche

## Haus 2

Großzügige Raumgestaltung  
Luftwärmepumpe mit Kühlfunktion  
3 Schlafzimmer, 2 Badezimmer  
Einliegerwohnung wäre möglich (durch Abtrennung)  
Doppelgarage  
Platz für weitere Pkw vorhanden  
Fußballplatz mit Flutlicht im Garten  
Massivbau (hochwertiger Ziegel)

Ca. 100 qm PV-Anlage ist möglich  
Brunnen mit Grundwasser vorhanden  
Autarke Versorgung für beide Häuser mit Strom und Wasser ist möglich

Jedes Haus steht auf einem eigenen Grundstück. Beide Häuser sind im Garten voneinander zugänglich.

#### Lage

Inmitten des grünen Mühlwasser gelegen, vereint diese Lage naturnahes Wohnen mit hervorragender Infrastruktur. Die U2-Station 'Aspernstraße' ist in rund 9 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar, Nahversorger wie ein Billa befinden sich in kurzer Gehdistanz. Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung sind schnell erreichbar, ebenso wie vielfältige Gastronomiebetriebe in der Umgebung. Die Nähe zu Erholungsgebieten wie der Lobau und der Donauinsel bietet ideale Bedingungen für Sport, Freizeit und Naturgenuss - vom Reiten über Fußball bis hin zum entspannten Baden.

#### Öffentliche Verkehrsanbindung

400m zum Autobus 93A - 'Plattensteingasse';

650m zum Autobus 92A, 93A - 'Aspern Sportplatz';

6 Autobusminuten mit der 93A zur U2 'Aspernstraße U'

Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 75346995 zur Verfügung.

[www.4immobilien.at](http://www.4immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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.

## Eckdaten

Wohnfläche: 405.56m<sup>2</sup>

Zimmer: 11

Bäder: 5

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Gas, Luftwärmepumpe,

hwbwert: 23.3m<sup>2</sup>

hwbklasse: Am<sup>2</sup>

fgeewert: 0.65m<sup>2</sup>

fgeeklasse: A+m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 3469000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Michael

Nachname: Michael

E-Mail: hellebrand@4immobilien.at