

Inserat ID: 168184 erstellt am: 02.09.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart:Kauf

Gesamtkosten:3378000€

Straße:

1190 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 220m<sup>2</sup>
Nutzfläche: 326m<sup>2</sup>
Grundfläche: 1489m<sup>2</sup>

### Kontaktinformationen:

Roland Prohaska

Tel: 0676 89 85 44 200

prohaska@badura-immobilien.at

# Stadt trifft Land: Exklusive Villa mit Gartenidylle und Schwimmbiotop in Ruhelage



Exklusive Villa mit Gartenidylle und Schwimmbiotop

Zum Verkauf steht eine gepflegte Villa (Baujahr 2000) in ruhiger Lage der Katastralgemeinde Neuwaldegg, unweit von Neustift am Walde. Das ca. 1.500 m² große Grundstück besticht durch einen liebevoll angelegten Garten, ein 3m tiefes Schwimmbiotop, eine Doppelgarage mit Abstellbereich, sowie das großzügig gestaltete Hauptgebäude. Die Liegenschaft ist von drei Seiten

straßenseitig erschlossen, mit nur einem direkten Nachbarn, und von mehreren Seiten begehbar.
>Begehungsvideo<
Highlights:
Grundstück ca. 1.500 m²
Sobwimmhioton (ag. 2m tief)
Schwimmbiotop (ca. 3m tief)
Doppelgarage mit Abstellbereich/E-Ladestation
Großzügige Terrassenflächen
Croiszagige Ferrasserinaerien
Sauna & amp; amp; Wellnessbereich im Keller
Hochwertige Leicht-Designerküche mit Gaggenau-Geräten
Hochwertige Bodenbeläge wie z.B. Sollnhofer Naturstein.
Fußbodenheizung im gesamten Keller
PV-Anlage
Ruhige Lage, nahe Neustift am Walde
Alle weiterführenden Informationen entnehmen Sie bitte dem aussagekräftigen Exposé mit Plänen, sowie erweiterter Fotogalerie (bitte anfordern).
Sofortinfo und/oder Terminvereinbarung: Roland Prohaska: 0676 898 544 200; Mail:
prohaska@badura-immobilien.at
Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit Arzt & Scholler
<3.500mKinder & SchulenSchule <500mKindergarten

<1.500mUniversität &amp;lt;4.000mHöhere Schule <4.500mNahversorgungSupermarkt &amp;lt;2.000mBäckerei <2.500mEinkaufszentrum &amp;lt;4.500mSonstigeGeldautomat &amp;lt;3.500mBank <3.500mPost &amp;lt;2.000mPolizei &amp;lt;4.000mVerkehrBus &amp;lt;500mStraßenbahn <2.500mU-Bahn &amp;lt;4.500mBahnhof &amp;lt;4.500mAutobahnanschluss & amp;lt;6.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: Open Street Map

### Eckdaten

Grundfläche: 1489m² Wohnfläche: 220m² Nutzfläche: 326m²

Zimmer: 5 Bäder: 3 Nutzungsart: Haus Heizungsart: Zentral Befeuerung: Gas, hwbwert: 97m²

hwbklasse: Cm<sup>2</sup> fgeewert: 1.36m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 3378000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Roland

Nachname: Prohaska Tel:: 0676 89 85 44 200

E-Mail: prohaska@badura-immobilien.at