



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 4275

erstellt am : 04.09.2023

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 3250000€

Straße:

1100 Wien

Wien Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Marie-Louise Eisenburger

Tel: +43 676 6059800

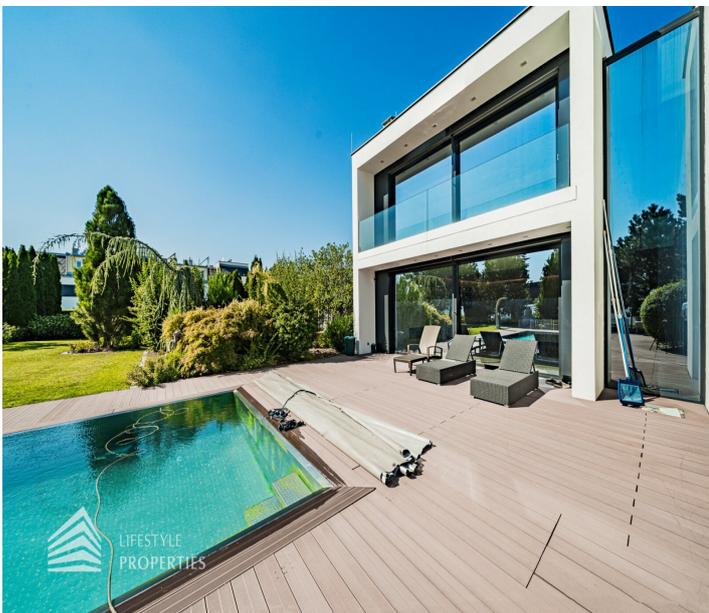
eisenburger@lifestyle-properties.at

Wohnfläche: 376.33m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 588.7m<sup>2</sup>

Grundfläche: 1864m<sup>2</sup>

## **5-Zimmer Designvilla mit großartigen Garten und Pool, Stadtgrenze**



Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige

Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!

Zum Verkauf gelangt eine extravagante Villa in Oberlaa, am Rande von Wien.

Auf einer Grundstücksfläche von ca. 1.864 m<sup>2</sup> wurde diese imposante Niedrigenergie-Villa in modernem Design errichtet. Dank modernster Technik, sowie des Einbaues von Erdwärmepumpen und Sonnenkollektoren, ist ein komfortables Wohnen mit niedrigen Betriebskosten gewährleistet. Die wunderschönen, großflächigen Steinplatten werden mittels Fußbodenheizung erwärmt. Ein Gas-Kamin im Wohnzimmer sorgt für angenehmes Raumklima in den kühleren Monaten. Das eingebaute Kühlsystem bietet Klimaregulierungen in allen Räumlichkeiten. All diese Annehmlichkeiten werden durch ein ausgeklügeltes Sicherheitskonzept inkl. Videoüberwachung, sowie ein hochwertiges BUS-System, welches etwa die Steuerung von Terrassentüren ermöglicht, abgerundet. Ein weiteres Highlight ist die hochwertige Bose-Soundanlage, welche sowohl in allen Räumen, als auch im Garten installiert wurde und somit immer zur Verfügung steht. Auch die 6-fach verglasten Fenster entstammen dem High-End-Segment und schützen dadurch nicht nur optimal vor Lärm, sondern Dank eines Filters auch vor Sonneneinstrahlungen.

Die Nutzfläche von ca. 589 m<sup>2</sup> erstreckt sich über 3 Geschoße. Durch eine Hochsicherheitstüre gelangen Sie in den großzügigen Vorraum im Erdgeschoß. Alternativ können Sie die Villa auch über die Doppelgarage betreten.

In der großzügigen Diele befinden sich eine Garderobe und eine Gästetoilette. Von hier aus gelangen Sie in die große edle Wohnküche.

Die hochwertige Küche ist komplett mit Geräten der Marke Miele ausgestattet. Der Weinschrank, Dampfgerar, Elektro- und Gasherd, sowie die Wok-Kochplatte und viel Stauraum runden diesen Teil des Wohnbereichs ab. Im Sommer steht Ihnen eine Outdoor-Küche zur Verfügung. Für Partys etc. steht ein extra Lieferanteneingang zur Verfügung.

Ebenso im Erdgeschoss befindet sich der große Wohnraum, welcher mit geschmackvollen Parkettböden ausgestattet ist. Im Obergeschoss wurden drei Schlafzimmer konzipiert, welche jeweils ihr eigenes Badezimmer besitzen. Bei Bedarf könnte man aus einem auch 2 kleinere Räume machen. Das absolute Highlight stellt jedoch das Master-Bedroom mit einem En-Suite Badezimmer und einem in der Wanne integrierten Whirlpool, einem eleganten walk-in Closet mit lederüberspannten Türen und einem Balkon mit ca. 21 m<sup>2</sup>, dar.

Im Kellergeschoss befindet sich, neben einem Lager- und Technikraum, sowie einer Waschküche, Ihr eigener Wellnessbereich. Hier können Sie entspannen und den Alltag vergessen. Neben einer Sauna, einem Dampfbad mit Deckenleuchten von Swarovski, einer Dusche, sowie einer separaten Toilette, befindet sich hier auch ein Raum der sich perfekt als Fitnessraum eignen würde.

Der große prächtige Garten, welcher sehr gepflegt ist und mit vielen Hortensien bepflanzt ist, wurde im asiatischen Stil mit ansprechenden Statuen dekoriert. Hier steht Ihnen, einerseits ein Edelstahl-Pool mit 9 x 5 Metern Länge zur Verfügung, sowie andererseits ein Fischteich mit entzückenden Kois - ein Traum für jeden Liebhaber und Sammler.

Hier herrschen ein Lebensgefühl und eine Privatsphäre, wie am Land und doch befinden Sie sich in der Stadt. Innerhalb von 20 Autominuten erreichen Sie die Innenstadt - den Flughafen in nur 15 Minuten. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, dem Bus und der U1, erreichen Sie die Innenstadt ebenso innerhalb von 30 Minuten. Das unmittelbar danebenliegende Leopoldsdorf bei Wien bietet Geschäfte für den täglichen Bedarf - zur SCS Vösendorf sind es ebenso nur 10 Minuten. Für mehr



## Eckdaten

Grundfläche: 1864m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 376.33m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 588.7m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Haus

Zimmer: 5

Bäder: 4

## Preisinformationen

Kaufpreis: 3250000€

Nebenkosten: 70€

## Kontaktinformationen

Vorname: Marie-Louise

Nachname: Eisenburger

Tel.: +43 676 6059800

E-Mail: [eisenburger@lifestyle-properties.at](mailto:eisenburger@lifestyle-properties.at)