



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 111216

erstellt am : 23.11.2024

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1990000€

Straße:

1220 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Vassilena Valkova

Tel: +43 650 5870011

vv@novel-real.at

Wohnfläche: 284.31m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 284.31m<sup>2</sup>

Grundfläche: 512.5m<sup>2</sup>

## Exklusive Parkvilla "Cosmea" mit großen Eigengrund und luxuriösen Flair!



### Die Parkvilla

Herzlich Willkommen in Ihrer exklusiven Parkvilla ? Cosmea ?

Die Parkvilla ? Cosmea ? ist ein exklusives, modernes, zeitgenössisches Zuhause mit einem großzügigen Grundriss und einer großzügigen Wohnfläche von 220 m<sup>2</sup> bis 280 m<sup>2</sup>. Der großzügige

Wohn- und Essbereich von rund 90 m<sup>2</sup> ermöglicht vielfältige Aktivitäten, von Familientreffen bis hin zu entspannten Abenden mit Freunden. Die Villa verfügt außerdem über vier exklusive Schlafzimmer, von denen drei über Balkone verfügen und einen atemberaubenden Blick ins Grüne bieten. Das schöne Galeriezimmer mit 22 m<sup>2</sup> bietet vielseitige Arbeitsräume für kreative Ideen oder berufliche Bedürfnisse. Die großzügige Gartenterrasse oder der Pool sorgen für pures Urlaubsgefühl.

## Ausstattung

Die Parkvilla bietet ein modernes, zeitgenössisches Design mit viel Platz für Familien und Freunde. Sie verfügt über einen großzügigen Wohnbereich mit einer 90 m<sup>2</sup> großen Küche, vier Schlafzimmer, ein Hauptschlafzimmer mit integriertem Bad, ein Galeriezimmer, ein Gästezimmer, einen großen Garten, einen Pool, ein Gewächshaus, zwei Elektroautos, flexible Räume von 160 m<sup>2</sup> bis 280 m<sup>2</sup> und individuelle Planungsmöglichkeiten. Die Villa ist so konzipiert, dass sie den einzigartigen Bedürfnissen ihrer Bewohner gerecht wird.

Diese einzigartige Parkvilla bietet Gästen einen komfortablen und großzügigen Wohnraum mit einem zusätzlichen Gästezimmer und einem großen Wirtschaftsraum für den täglichen Bedarf. Sie verfügt über moderne und umweltfreundliche Autostellplätze mit E-Ladestation und ermöglicht eine flexible Planung nach individuellen Bedürfnissen. Erleben Sie ein neues Gefühl von Luxus und Großzügigkeit.

## Die Facts auf einen Blick

Architektur der Moderne, Contemporary

Großzügige Planung, Platz für die ganze Familie und Freunde

Wohn- Essbereich mit rund 90 m<sup>2</sup>

Offene Wohnküche

4 Zimmer mit 3 mit Balkonen

Davon ein Master Bedroom mit integriertem Bad und großem Schrankraum

1 Galeriezimmer als Büro, Atelier oder Lounge 22m<sup>2</sup> mit großer 115m<sup>2</sup> Dachterrasse

Gästezimmer oder großer Wirtschaftsraum

Große Terrasse mit Garten

Pool

Gartensauna auf Wunsch

2 Autostellplätze mit E-Ladestation

Größe flexibel 220m<sup>2</sup> bis 280m<sup>2</sup>

Individuelle Planungsanpassung möglich

115m<sup>2</sup> große Dachterrasse

## Ausstattungs-Highlights

Niedrigenergiehaus  
Luft Wasser Wärmepumpe mit Warmwasserspeicher  
Photovoltaikanlage  
E-Ladestation  
Kühlung über den Fußboden  
Sommernachtslüftung für Energiesparendes kühlen  
Zusätzliche Klimaanlage auf Wunsch  
Einzelraumregelung für Heizung und Kühlung  
Hochwertige Markenküche mit allen Geräten  
Multimediapakete  
Aluminiumrolläden mit Elektroantrieb, auf Wunsch Raffstores mit Windwächter  
Italienische Designerlampen im Außenbereich von Plattek  
Pool  
Sauna auf Wunsch  
Außendusche

Ihr Niedrigenergiehaus, Nachhaltig genießen und im Einklang mit der Natur

Das Haus überzeugt nicht nur durch seine exklusive Ausstattung, sondern auch durch seine Bauweise als Niedrigenergiehaus. Es verfügt über eine energieeffiziente Heizungsanlage, die unabhängig von Gas, Fernwärme oder fossilen Brennstoffen arbeitet. Die Kombination aus Luftwärmepumpe und Photovoltaikanlage ergänzt sich optimal: Die Photovoltaikanlage liefert nachhaltigen Strom für die Wärmepumpe, wodurch Kosteneinsparungen erzielt werden können.

Ihre Vorteile

Sicherheit

Steigerung des Wertes der Immobilie  
Guter Wiederverkaufswert da nach neuesten Standards errichtet  
Unabhängigkeit von fossilen Rohstoffen

die Umwelt freut sich

Umweltschonend CO2 neutral  
Optimales Heizsystem für Klima und Umweltschutz  
unbegrenzt vorhandene Energie Quelle, Versorgungssicherheit  
konstant und zuverlässig über das gesamte Jahr verfügbar

Wohnkosten senken

geringe Heizkosten  
unabhängig von Preisschwankungen fossiler Rohstoffe  
geringe Betriebskosten  
Kostensenkung für den Wartungsbedarf

## Gestaltungsmöglichkeiten

Wir bieten eine Vielzahl exklusiver Gestaltungsmöglichkeiten für Ihr neues Zuhause, sorgfältig entworfen, um Ihren ästhetischen und qualitativen Erwartungen gerecht zu werden. Ob Classic, Modern, Elegance, Alpine, Scandi, Chic, ganz nach Ihrem Wunsch. Viele Ausstattungshighlights lassen keine Wünsche offen wie z.B. optimale und moderne Energie Versorgung, Hochwertige Geräte, Wellnessbereiche, Multimediapakete und vieles mehr.

## Lageplan

Willkommen in der Donaustadt, wo dörflicher Charakter, Natur und urbane Infrastruktur zusammentrifft. Eine Vielzahl an großen und kleinen Nahversorger, Shopping, Sport, Kindergarten und & Schule, Ärzte und öffentliche Anbindung bieten alle Möglichkeiten. Vom Kaschauerplatz bis zur U2-Station Seestadt sind es nur wenige Minuten ? 5 mit dem Auto, 6 mit dem Fahrrad, 10 mit dem Bus. Und vor dort geht es mit der U2 innerhalb weniger Minuten in die Wiener City: 22 Minuten zum Schottenring, 25 zum Rathaus, 28 zum Museumsquartier und zur Mariahilfer Strasse. Ist die Verlängerung der U2 erst abgeschlossen, sind auch die Hot Spots Neubaugasse und Pilgramgasse direkt angebunden und auch die Büros am Wienerberg ohne Umsteigen zu erreichen.

Wichtig zu erwähnen: Die Buslinien 99A und 99B Richtung Essling oder Seestadt halten nur 150 Meter entfernt vom Villen-Grundstück. Nah genug, um schnell dort zu sein; weit genug entfernt, um keinen Verkehrslärm zu haben.

Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Frau Vassilena Valkova telefonisch unter +43 650 58 70 011 oder per E-Mail: [vv@novel-real.at](mailto:vv@novel-real.at).

Alle Angaben basieren allein 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 Mieter 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.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses

zum Vermieter hin.

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 &lt;2.000m Apotheke &lt;2.000m Klinik &lt;2.500m Krankenhaus

&lt;5.500m Kinder & Schulen  
Schule &lt;1.500m Kindergarten

&lt;2.000m Universität &lt;2.000m Höhere Schule

&lt;2.500m Nahversorgung  
Supermarkt &lt;2.000m Bäckerei

&lt;2.000m Einkaufszentrum &lt;3.000m Sonstige  
Geldautomat &lt;3.500m Bank

&lt;2.000m Post &lt;2.000m Polizei &lt;2.500m Verkehr  
Bus &lt;500m U-Bahn

&lt;2.000m Bahnhof &lt;2.000m Straßenbahn &lt;4.000m Autobahnanschluss

&lt;5.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 512.5m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 284.31m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 284.31m<sup>2</sup>

Zimmer: 6

Bäder: 3

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 37.5m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.6m<sup>2</sup>

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

## Preisinformationen

Kaufpreis: 1990000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Vassilena

Nachname: Valkova

Tel.: +43 650 5870011

E-Mail: vv@novel-real.at