

1190 Wien | Haus | Objektnummer: 527

# UNIQUE RESIDENCE - Luxusvilla mit Pool und traumhaften Fernblick



Ihr Ansprechpartner

**Baris Basaran**

+43 1 382 00 24

+43 699 15 22 46 35

basaran@barleys.at

barleys.at



Barley's GmbH  
Real Estate & Relocation  
Am Hof 5/10  
1010 Wien

T +43 1 382 0024  
F +43 1 382 0024 - 11  
E office@barleys.at  
W barleys.at

UID ATU 74437246 · FN: 513150H  
ERSTE BANK D. ÖSTERR. SPARKASSE AG  
IBAN AT36 2011 1840 8967 5100  
BIC GIBAATWWXXX

# UNIQUE RESIDENCE - Luxusvilla mit Pool und traumhaften Fernblick



## Lage

Pötzleinsdorf/ Neustift Am Walde

## Beschreibung

Zum Verkauf gelangt eine Luxusvilla mit einem Pool und traumhaften Fernblick in der Nähe von Neustift am Walde, Pötzleinsdorf und der American International School. Die viergeschossige Villa wird schlüsselfertig übergeben. Alle Ebenen sind mit einem Aufzug verbunden. Die Raumaufteilung und Ausstattung könnte noch mit Absprache individuell verändert werden.

## **Raumaufteilung**

**Kellergeschoss:** Keller (Fitness/ Aufenthaltsraum), Sauna/ Infrarotkabine, Whirlpool/ Dampfbad, Bad (Dusche/ WC), Technikraum, Lager, Waschraum und Lichtschacht (Aussenbereich 9,12 m<sup>2</sup> + 4,45 m<sup>2</sup>)

**Erdgeschoss:** Wohnküche mit Zugang zum Garten (357,81 m<sup>2</sup>), Pool (3 x 8m mit Anschlüssen), Vorraum, Bad (Dusche/ WC), Schlafzimmer mit en-suite Bad (Wanne/ Dusche/ WC), Schrankraum und Arbeitszimmer

**1. Dachgeschoss:** Vorraum, Wohnküche mit Zugang zum Balkon (12,88 m<sup>2</sup>), Garten (44,92 m<sup>2</sup>), Zimmer, Abstellraum, Bad (Dusche/ WC) und Garage (37,39 m<sup>2</sup>)

**2. Dachgeschoss:** Schlafzimmer mit en-suite Bad (Dusche/ WC), Terrasse (9,19 m<sup>2</sup>) und Schlafzimmer mit en-suite Bad (Dusche/ WC)

**Dachterrasse (33,39 m<sup>2</sup>)**

## **Ausstattung**

Erdwärmepumpe mit Tiefensonden, Fußbodenheizung, Deckenkühlung, Anschlüsse für Klimaanlage Innen- und



Außengeräte im 2. DG, Vollwärmeschutzfassade mit 16 cm Bauphysik mit OPEN AIR, Sageder Holz/ Alu- Fenster/ Türen (3-fach Verglasung), elektrische Außenrollladen mit Unterputz-Rollkasten, Velux Dachflächenfenster, Sanitärausstattung Villeroy & Boch, Grohe, Innen liegende Zwischenwände aus 10 und 12 cm Ziegel mit beidseitigem Verputz sorgen für angenehmes Raumklima (keine Gipskartonständerwand), Alarmanlage, Bus-System, Weitzer Parkett und Aufzug.

### **Lage und Infrastruktur**

Die Villa befindet sich in einer ruhigen Lage umgeben von Einfamilienhäusern. In unmittelbarer Nähe befindet sich Neustift am Walde mit Schulen, Ärzte, Geschäfte des täglichen Bedarfs, zahlreiche Heurigen und das Naherholungsgebiet Wienerwald.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Hr. Baris Basaran  
tel: +43 699 1522 4635  
email: [basaran@barleys.at](mailto:basaran@barleys.at)

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:	ca. 435,37 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 435,37 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	Nach Vereinbarung
Gartenfläche:	ca. 402,73 m <sup>2</sup>	Heizung:	Fußbodenheizung
Kellerfläche:	ca. 106,97 m <sup>2</sup>		
Terrassenfläche:	ca. 56,15 m <sup>2</sup>	Bauart:	Neubau
Balkonfläche:	ca. 12,88 m <sup>2</sup>	Zustand:	Erstbezug
Garagenfläche:	ca. 37,39 m <sup>2</sup>	Baujahr:	2021
		Ausrichtung:	Südwesten
Zimmer:	6	Energieausweis	
Bäder:	6	Gültig bis:	18.11.2031
Abstellräume:	3	HWB:	<b>B</b> 29,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Gärten:	2	fGEE:	<b>A+</b> 0,62
Keller:	1		
Terrassen:	2		
Balkone:	1		
Garagen:	1		

## Ausstattung

Bauweise:	Ziegel	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Rollläden, Doppel- / Mehrfachverglasung
Boden:	Parkett	Elektrik:	Photovoltaik Anlage
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bad mit WC
Befehung:	Erdwärme	Extras:	Alarmanlage
Belüftung:	Kühlung		

## Preisinformationen

Kaufpreis:	3.900.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Weitere Fotos



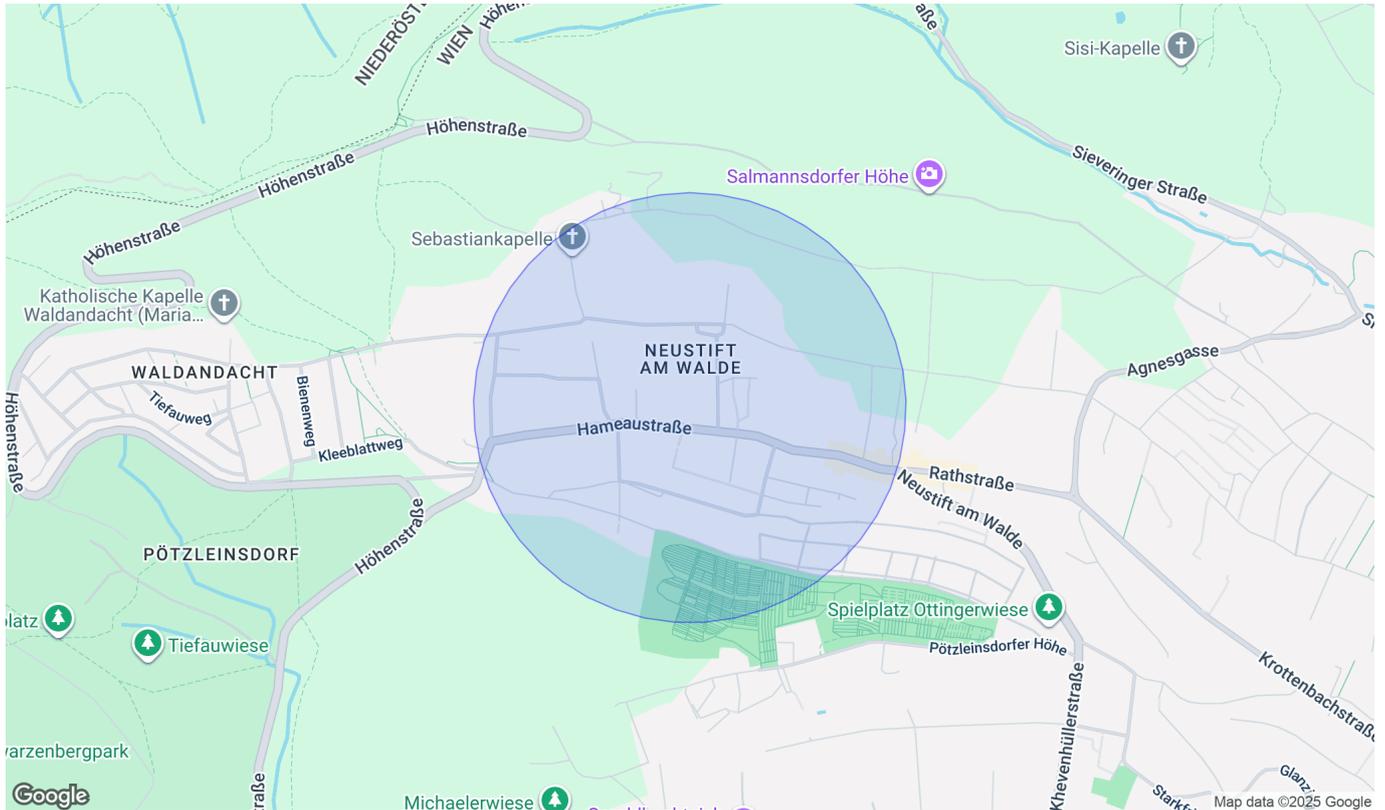






# Lage

1190 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

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

### Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	1.500 m
Einkaufszentrum	4.000 m

### Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	2.000 m
U-Bahn	4.000 m
Bahnhof	4.000 m
Autobahnanschluss	5.500 m

### Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	3.500 m
Höhere Schule	3.500 m

### Sonstige

Geldautomat	2.500 m
Bank	2.500 m
Post	1.000 m
Polizei	3.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

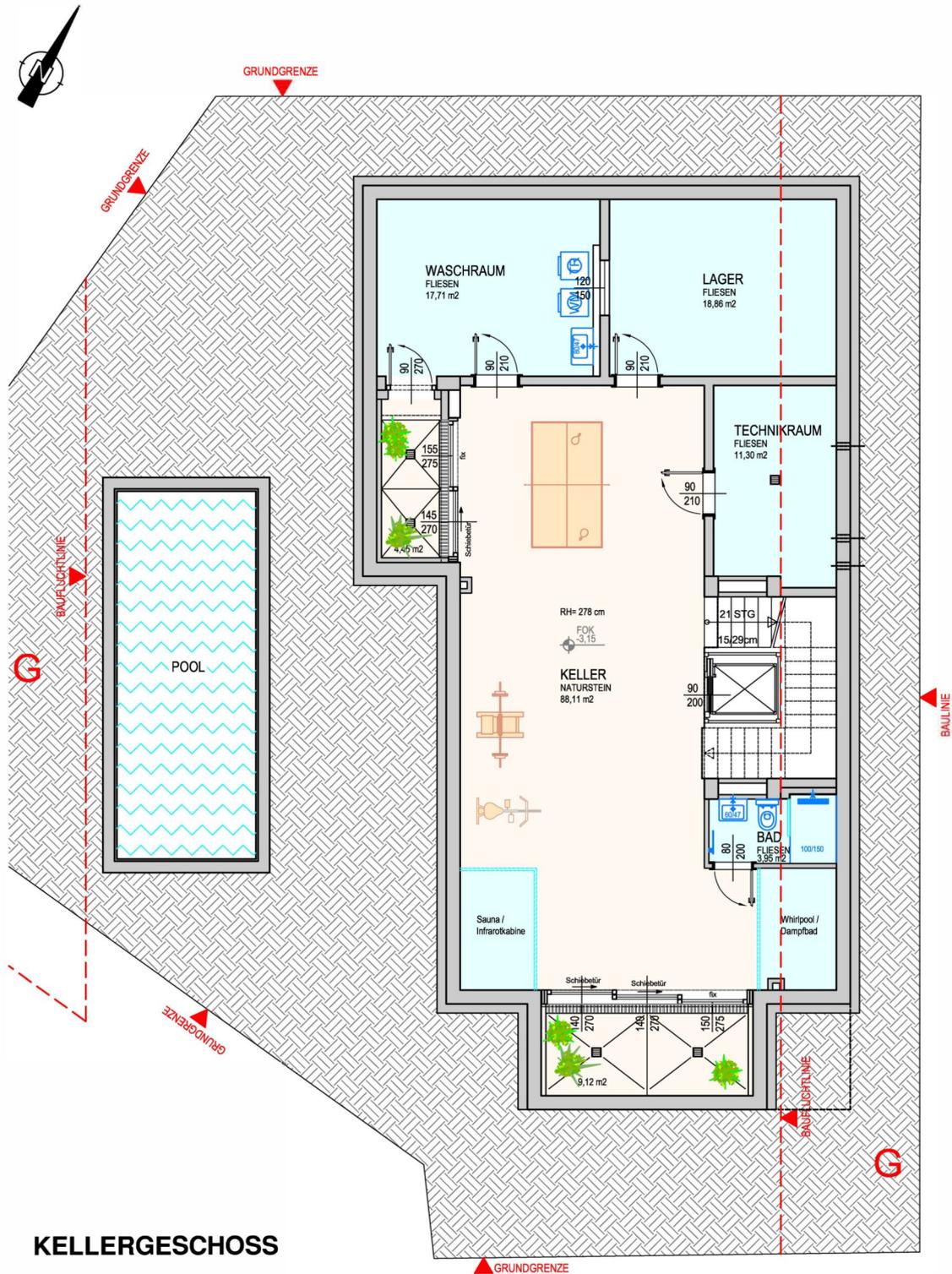


**Barley's GmbH**  
 Real Estate & Relocation  
 Am Hof 5/10  
 1010 Wien

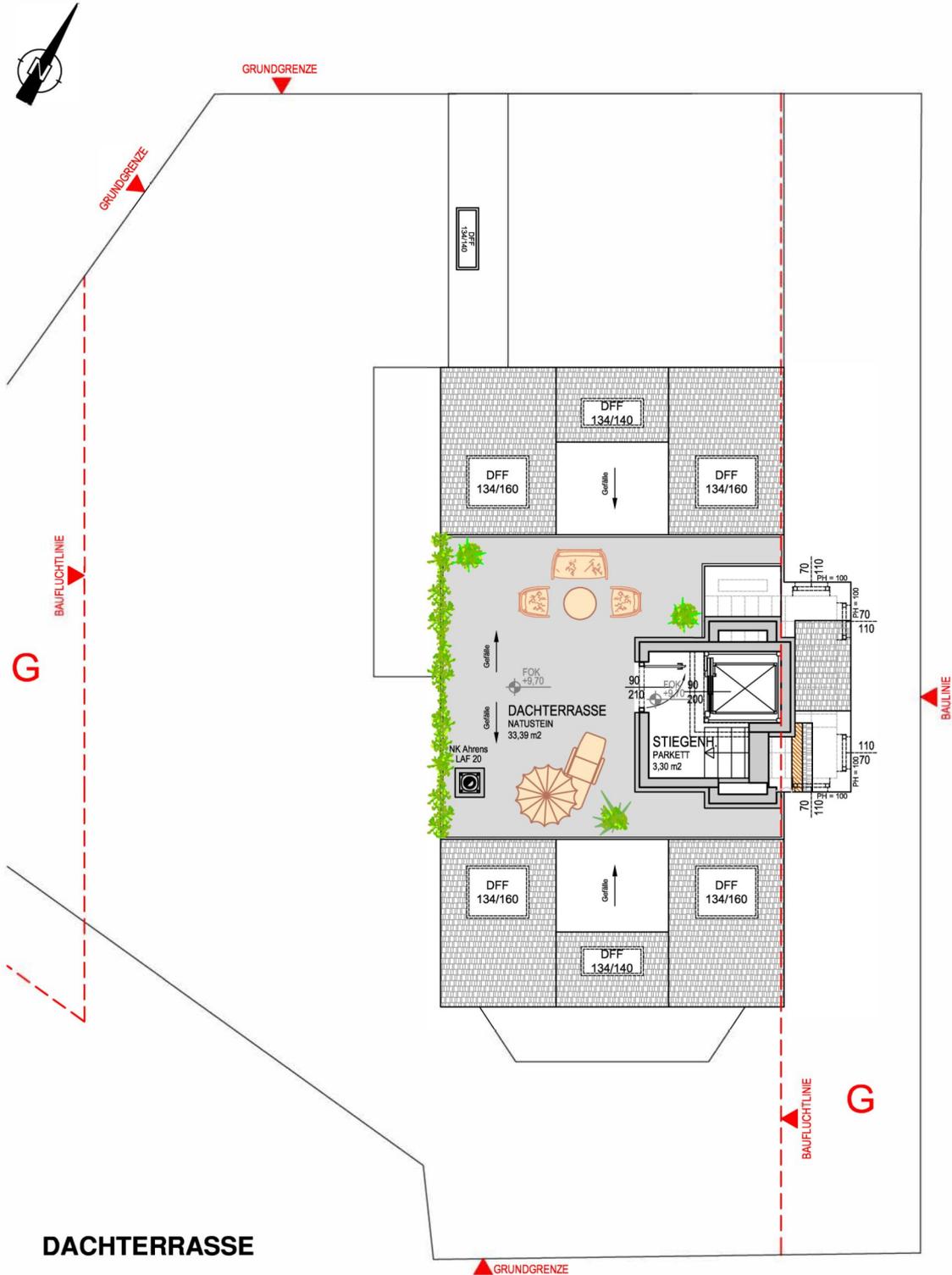
T +43 1 382 0024  
 F +43 1 382 0024 - 11  
 E office@barleys.at  
 W barleys.at

UID ATU 74437246 · FN: 513150H  
 ERSTE BANK D. ÖSTERR. SPARKASSE AG  
 IBAN AT36 2011 1840 8967 5100  
 BIC GIBAATWWXXX

# Plan



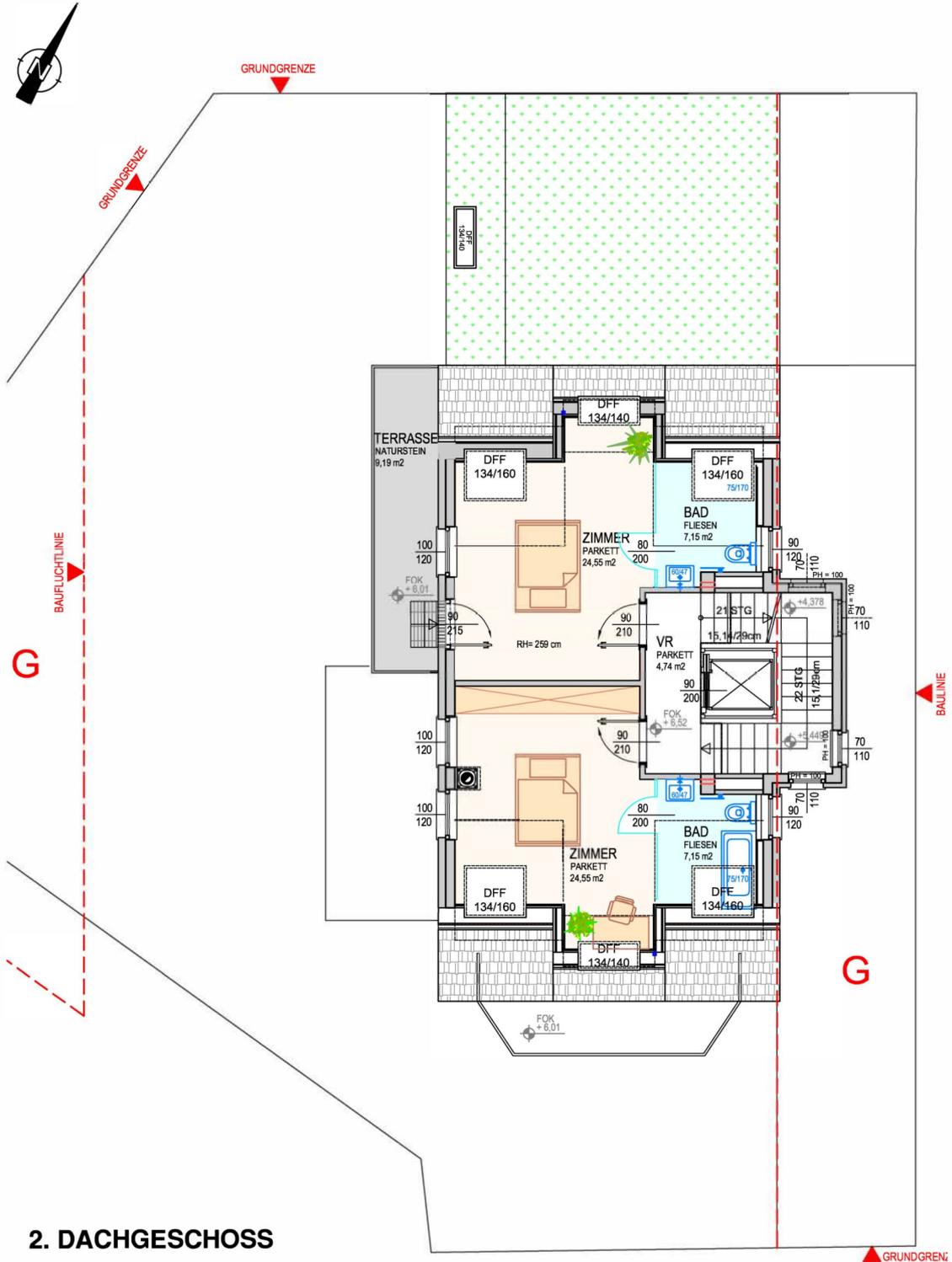
Plan



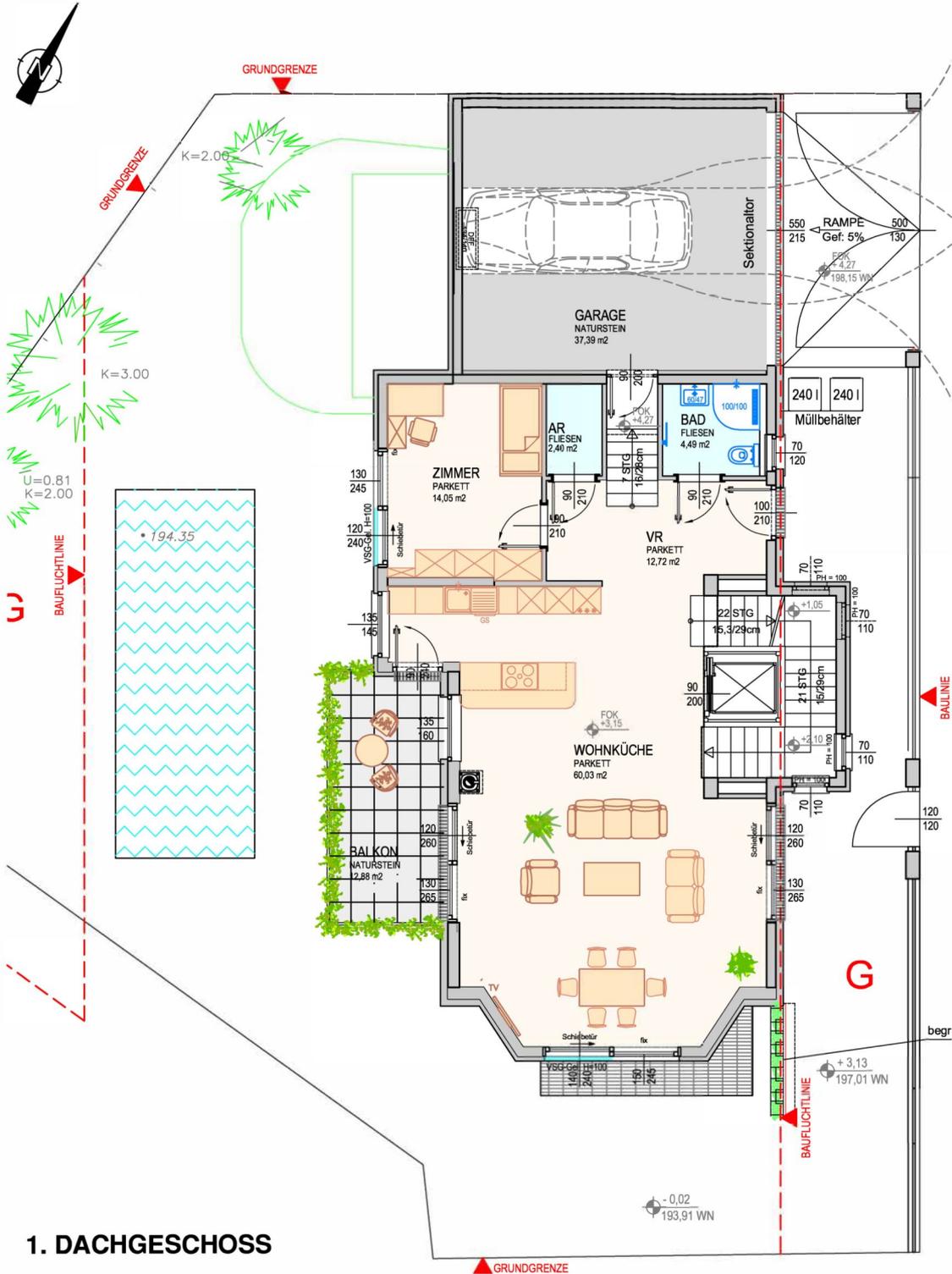
**DACHTERRASSE**



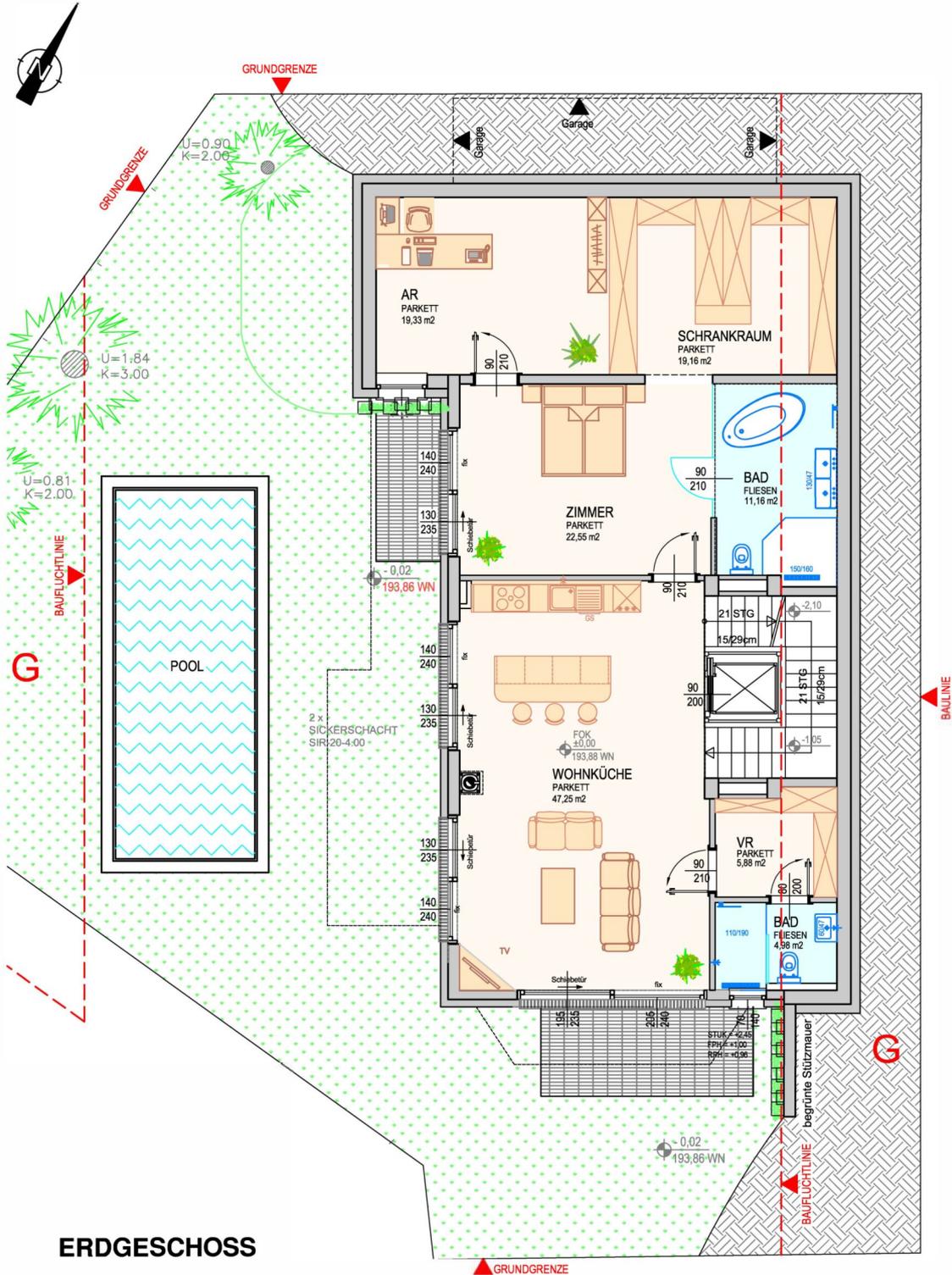
Plan



Plan



Plan



ERDGESCHOSS



Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass bei Mietvertragsabschluss oder Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes folgende Vermittlungsprovision anfallen: Bei Miete: 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. oder Bei Ankauf: 3% Vermittlungshonorar zzgl. 20% MwSt. (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hin. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

