

1170 Wien | Haus | Objektnummer: 713

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



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: Garage, Keller (Fitness/ Aufenthaltsraum), Wellnessraum, WC, Technikraum, Waschraum und Lichtschacht (Aussenbereich 8,57 m²)

Erdgeschoss: Vorraum, Wohnküche mit Zugang zum Garten (375,25 m²) und Pool

- **1. Dachgeschoss:** Vorraum, Master Bedroom mit en-suite Bad (Dusche/ Wanne/ WC), 2 Schlafzimmer, Bad (Dusche/ WC)
- **2. Dachgeschoss:** Schlafzimmer mit en-suite Bad (Dusche/ WC), Terrasse (9,79 m²) und Schlafzimmer mit ensuite Bad (Wanne/ WC)

Dachterrasse (31,77 m²)

Ausstattung

Erdwärmepumpe mit Tiefensonden, Fußbodenheizung, Deckenkühlung, Anschlüsse für Klimaanlage Innen- und Außengeräte im 2. DG, Vollwärmeschutzfassade mit 16 cm Baumit 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

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. 440,35 m² Nutzungsart: Wohnen Nutzfläche: ca. 440,35 m² Schlüsselfertig: Ja

Gartenfläche: ca. 375,25 m² Beziehbar: Nach Vereinbarung

Terrassenfläche: ca. 50,13 m² Mobiliar:

Garagenfläche: ca. 73,63 m² Fußbodenheizung Heizung:

Zimmer: 6 Lärmpegel: absolute Ruhelage 6 Bäder: Bauart: Neubau

WCs: 6 Zustand: Erstbezug Abstellräume: 1 Baujahr: 2021

2 Gärten: Ausrichtung: Südwesten 3 Terrassen:

Garagen: Energieausweis

Gültig bis: 18.11.2031 HWB: B 31,4 kWh/m²a fGEE:

Ausstattung

Bauweise: Fenster: Außenliegender Ziegel

Sonnenschutz, Öffenbare Boden: Parkett

Fenster, Rollladen, Doppel-/ Fahrstuhl: Personenaufzug Mehrfachverglasung

Befeuerung: Erdwärme Elektrik: Photovoltaik Anlage

Belüftung: Kühlung Bad: Bad mit Fenster,

Badewanne, Dusche, Bad

mit WC

A+ 0,62

Stellplatzart: Garage Extras: Alarmanlage

Preisinformationen

Kaufpreis: 3.490.000,00 € Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %

> Grunderwerbsteuer: 3,5 %

> Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.



Weitere Fotos

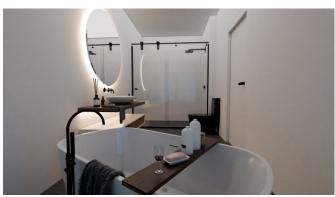






















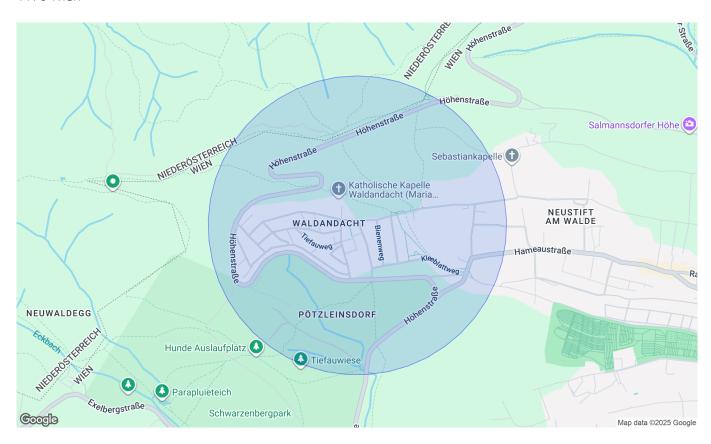






Lage

1170 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit	
Arzt Apotheke Klinik Krankenhaus	2.500 m 2.500 m 4.000 m 3.500 m
Nahversorgung Supermarkt Bäckerei Einkaufszentrum	2.500 m 2.500 m 4.500 m
Verkehr Bus Straßenbahn U-Bahn Bahnhof Autobahnanschluss	500 m 2.500 m 4.500 m 4.500 m 6.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Kinder & Schulen	
Schule	1.000 m
Kindergarten	2.000 m
Universität	4.000 m
Höhere Schule	4.500 m
Sonstige	
Geldautomat	3.500 m
Bank	3.500 m

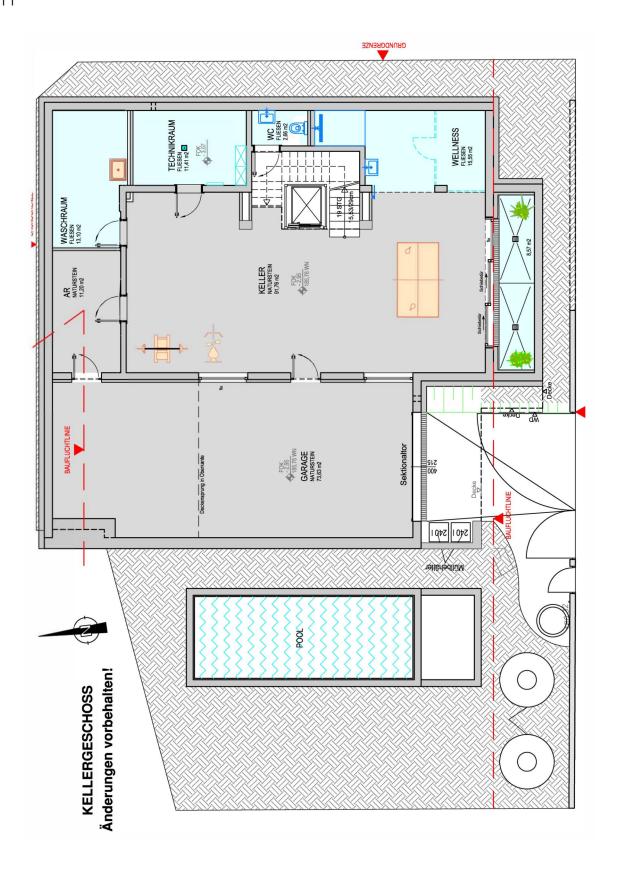
2.500 m

4.000 m

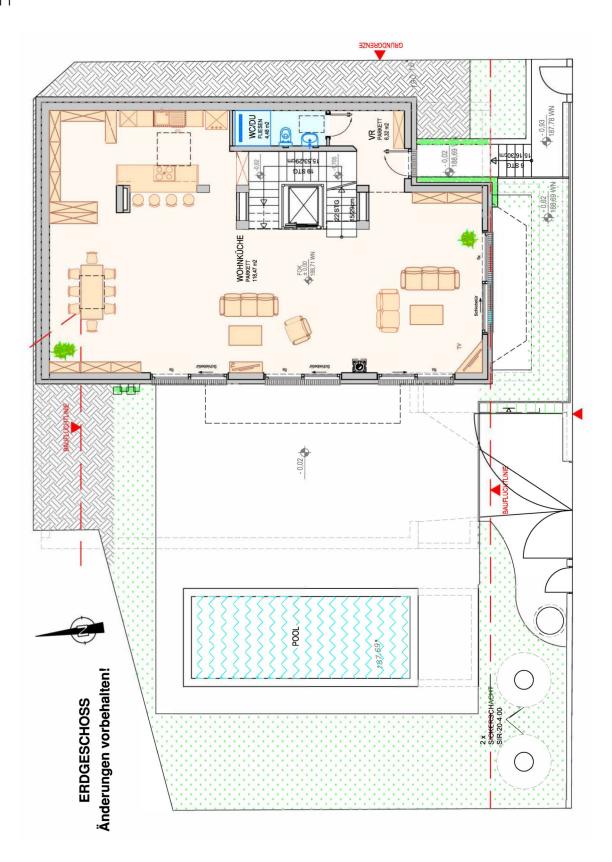
Post

Polizei

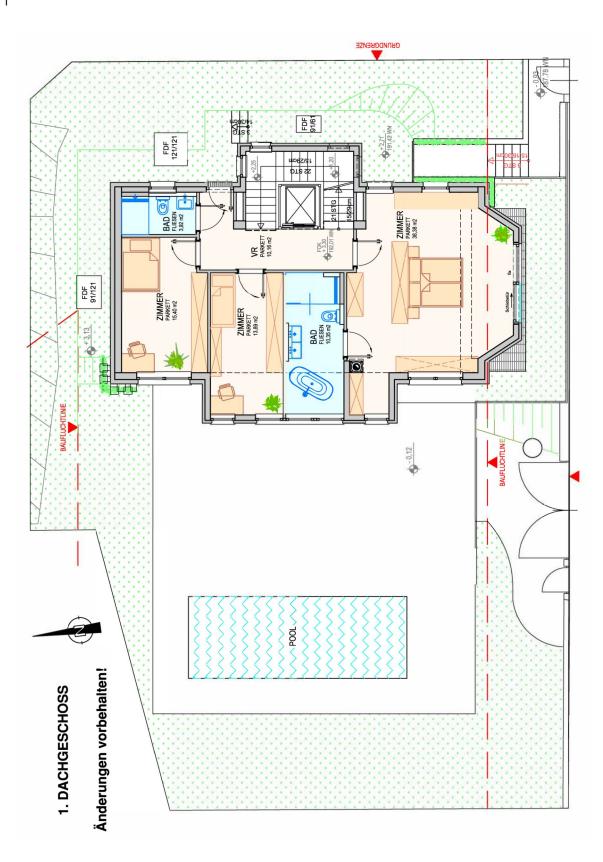




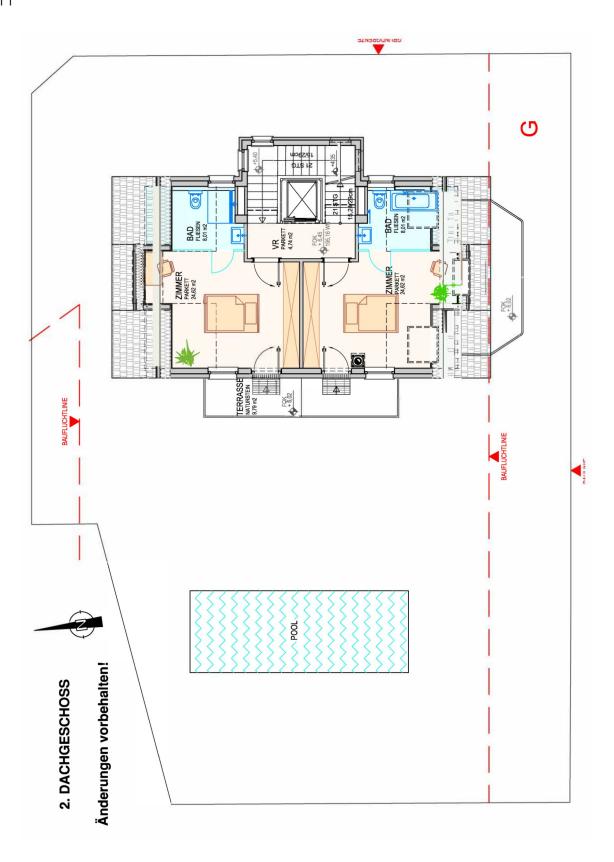




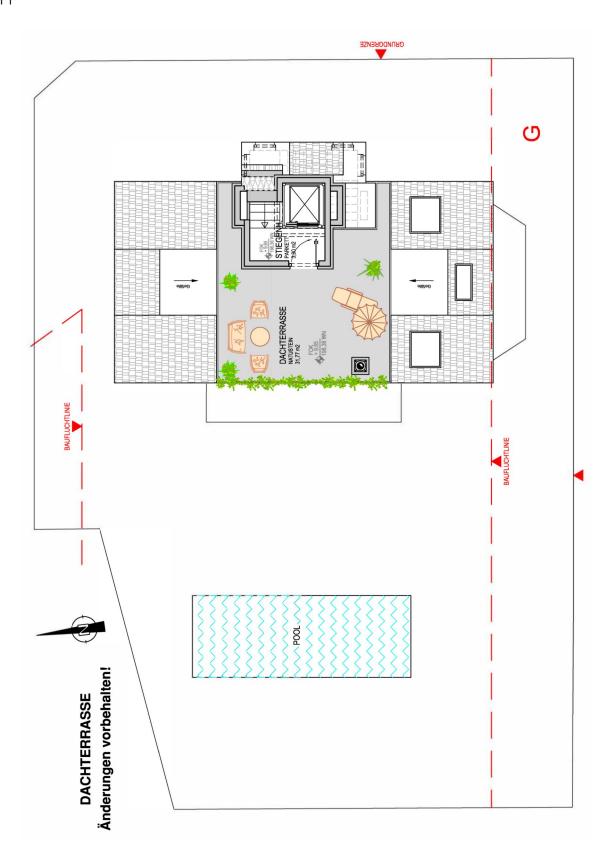














Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass bei Mietvertragsabschluss oder Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes folgende Vermittlungsprovision anfallen: Bei Miete: 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. oder Bei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

T +43 1 382 0024

F +43 1 382 0024 - 11

E office@barleys.at