

1190 Wien | Haus | Objektnummer: 738

# UNIQUE RESIDENCE - Exklusive Villa mit Pool und traumhaften Fernblick



KI-bearbeitet



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  
Trattnerhof 2/308-312  
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 - Exklusive Villa mit Pool und traumhaften Fernblick



## Lage

Neustift Am Walde

## Beschreibung

Zum Verkauf gelangt eine Luxusvilla mit einem Pool und traumhaften Fernblick in der Nähe von Neustift am Walde 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 m<sup>2</sup>)

**Erdgeschoss:** Vorraum, Wohnküche mit Zugang zum Garten 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 m<sup>2</sup>) und Schlafzimmer mit en-suite Bad (Wanne/ WC)

**Dachterrasse (31,77 m<sup>2</sup>)**

## Ausstattung

Erdwärmepumpe mit Tiefensonden, Fußbodenheizung, Deckenkühlung, Anschlüsse für Klimaanlage Innen- und Außengeräte im 2. DG, Vollwärmeschutzfassade mit 16 cm Bauphysik 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. 435 m <sup>2</sup>   | Nutzungsart:     | Wohnen                                                                                  |
| Nutzfläche:      | ca. 435 m <sup>2</sup>   | Schlüsselfertig: | Ja                                                                                      |
| Gartenfläche:    | ca. 410 m <sup>2</sup>   | Beziehbar:       | Nach Vereinbarung                                                                       |
| Terrassenfläche: | ca. 50,13 m <sup>2</sup> | Möbiliar:        | Bad                                                                                     |
| Garagenfläche:   | ca. 73,63 m <sup>2</sup> | Heizung:         | Fußbodenheizung                                                                         |
| Zimmer:          | 6                        | Lärmpegel:       | absolute Ruhelage                                                                       |
| Bäder:           | 6                        | Bauart:          | Neubau                                                                                  |
| WCs:             | 6                        | Zustand:         | Erstbezug                                                                               |
| Abstellräume:    | 1                        | Baujahr:         | 2025                                                                                    |
| Gärten:          | 2                        | Ausrichtung:     | Südwesten                                                                               |
| Terrassen:       | 3                        | Energieausweis:  |                                                                                         |
| Garagen:         | 1                        | Gültig bis:      | 18.11.2031                                                                              |
|                  |                          | HWB:             | <span style="background-color: green; color: white;">B</span> 31,4 kWh/m <sup>2</sup> a |
|                  |                          | fGEE:            | <span style="background-color: blue; color: white;">A+</span> 0,62                      |

## Ausstattung

|                          |                            |                |                                                                                                 |
|--------------------------|----------------------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bauweise:                | Ziegel                     | Fenster:       | Außenliegender<br>Sonnenschutz, Öffnbare<br>Fenster, Rollläden, Doppel- /<br>Mehrfachverglasung |
| Boden:                   | Fliesen, Parkett           | Elektrik:      | Photovoltaik Anlage                                                                             |
| Fahrradst.:<br>Befeuern: | Personenaufzug<br>Erdwärme | Bad:           | Bad mit Fenster,<br>Badewanne, Dusche, Bad<br>mit WC                                            |
| Belüftung:               | Kühlung                    | Stellplatzart: | Garage                                                                                          |
|                          |                            | Extras:        | Alarmanlage                                                                                     |

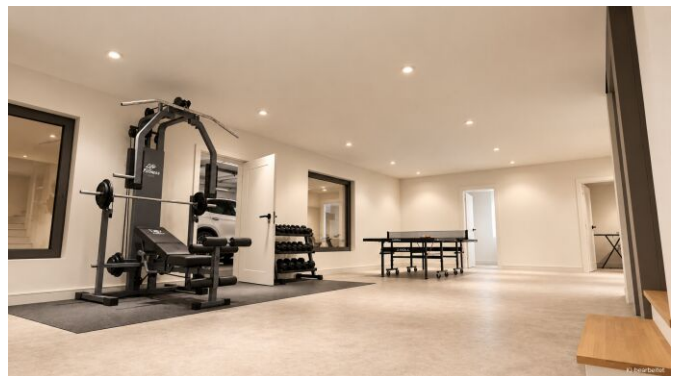
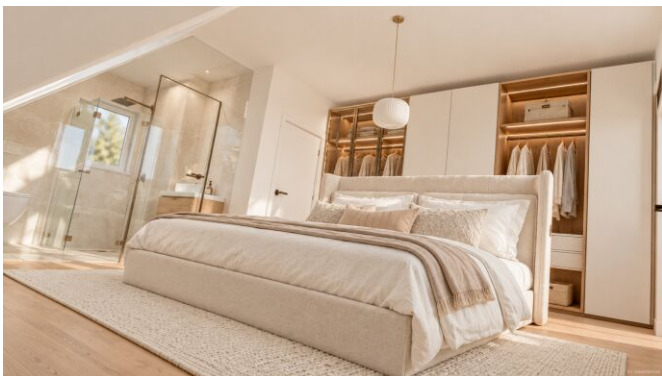
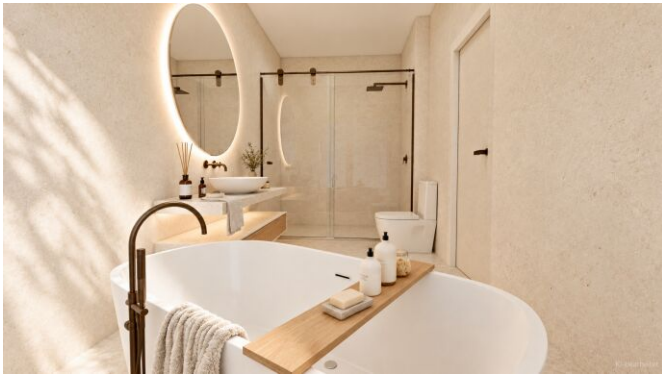
## Preisinformationen

|            |                |                             |                                   |
|------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| Kaufpreis: | 3.400.000,00 € | Grundbucheintragungsgebühr: | 1,1 %                             |
|            |                | Grunderwerbsteuer:          | 3,5 %                             |
|            |                | Provision:                  | 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. |



## Weitere Fotos

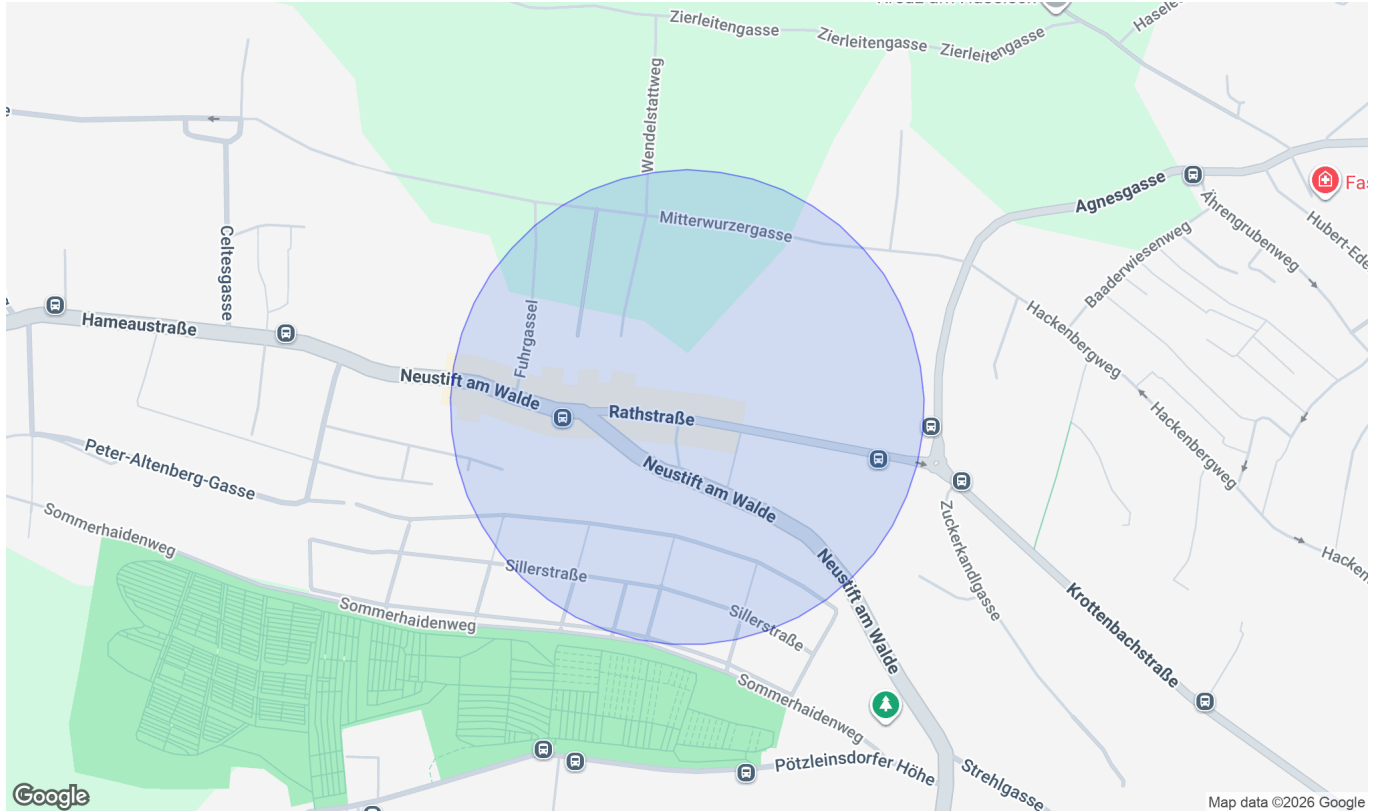






## Lage

1190 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

|             |         |
|-------------|---------|
| Arzt        | 500 m   |
| Apotheke    | 500 m   |
| Klinik      | 2.500 m |
| Krankenhaus | 2.500 m |

### Nahversorgung

|                 |         |
|-----------------|---------|
| Supermarkt      | 500 m   |
| Bäckerei        | 1.000 m |
| Einkaufszentrum | 3.500 m |

### Verkehr

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Bus               | 500 m   |
| Straßenbahn       | 1.500 m |
| U-Bahn            | 3.500 m |
| Bahnhof           | 3.000 m |
| Autobahnanschluss | 4.500 m |

### Kinder & Schulen

|               |         |
|---------------|---------|
| Schule        | 1.000 m |
| Kindergarten  | 500 m   |
| Universität   | 2.500 m |
| Höhere Schule | 2.500 m |

### Sonstige

|             |         |
|-------------|---------|
| Geldautomat | 1.500 m |
| Bank        | 1.500 m |
| Post        | 500 m   |
| Polizei     | 2.000 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

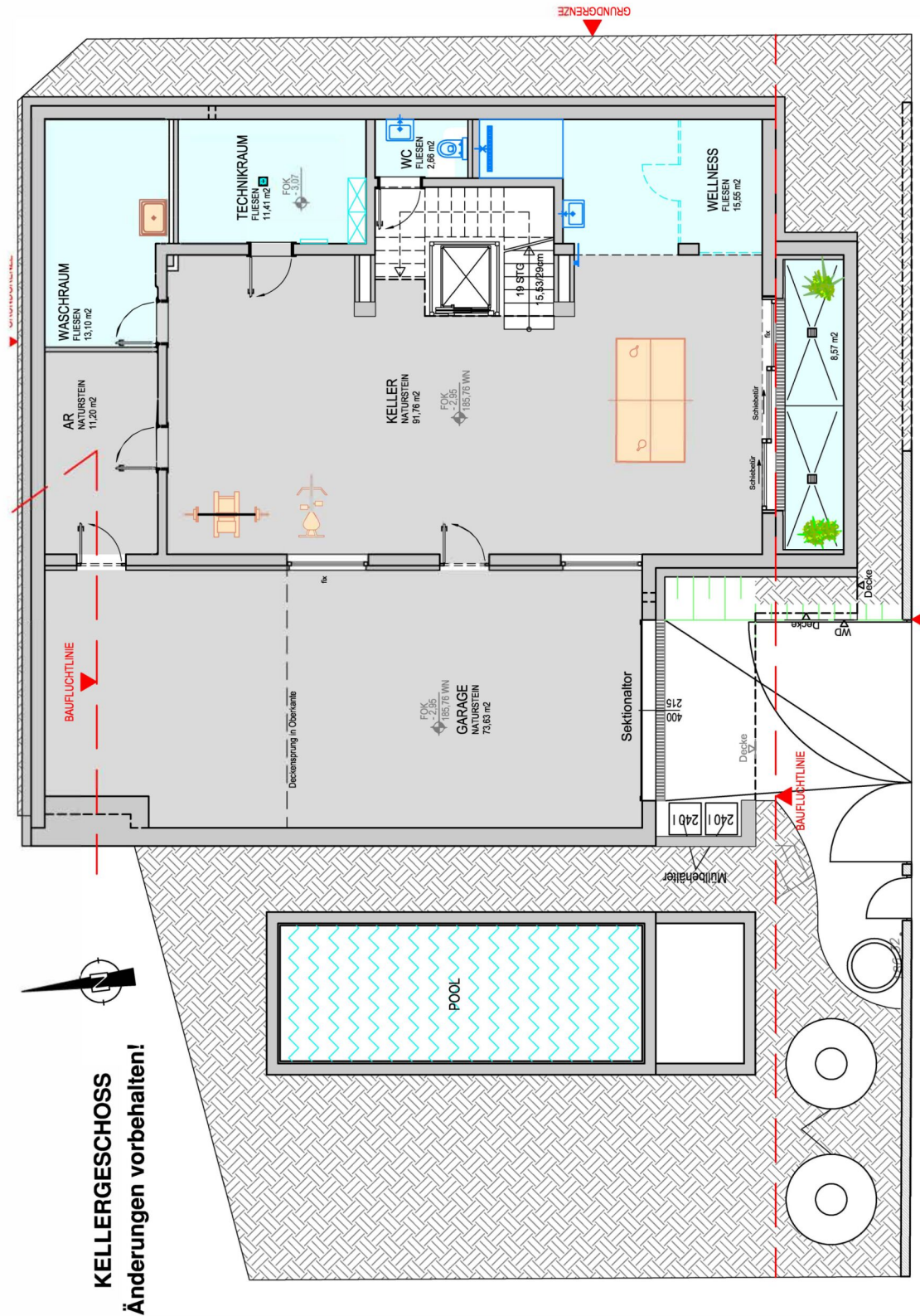


**Barley's GmbH**  
**Real Estate & Relocation**  
 Trattnerhof 2/308-312  
 1010 Wien

T +43 1 382 0024  
 F +43 1 382 0024 - 11  
 E [office@barleys.at](mailto:office@barleys.at)  
 W [barleys.at](http://barleys.at)

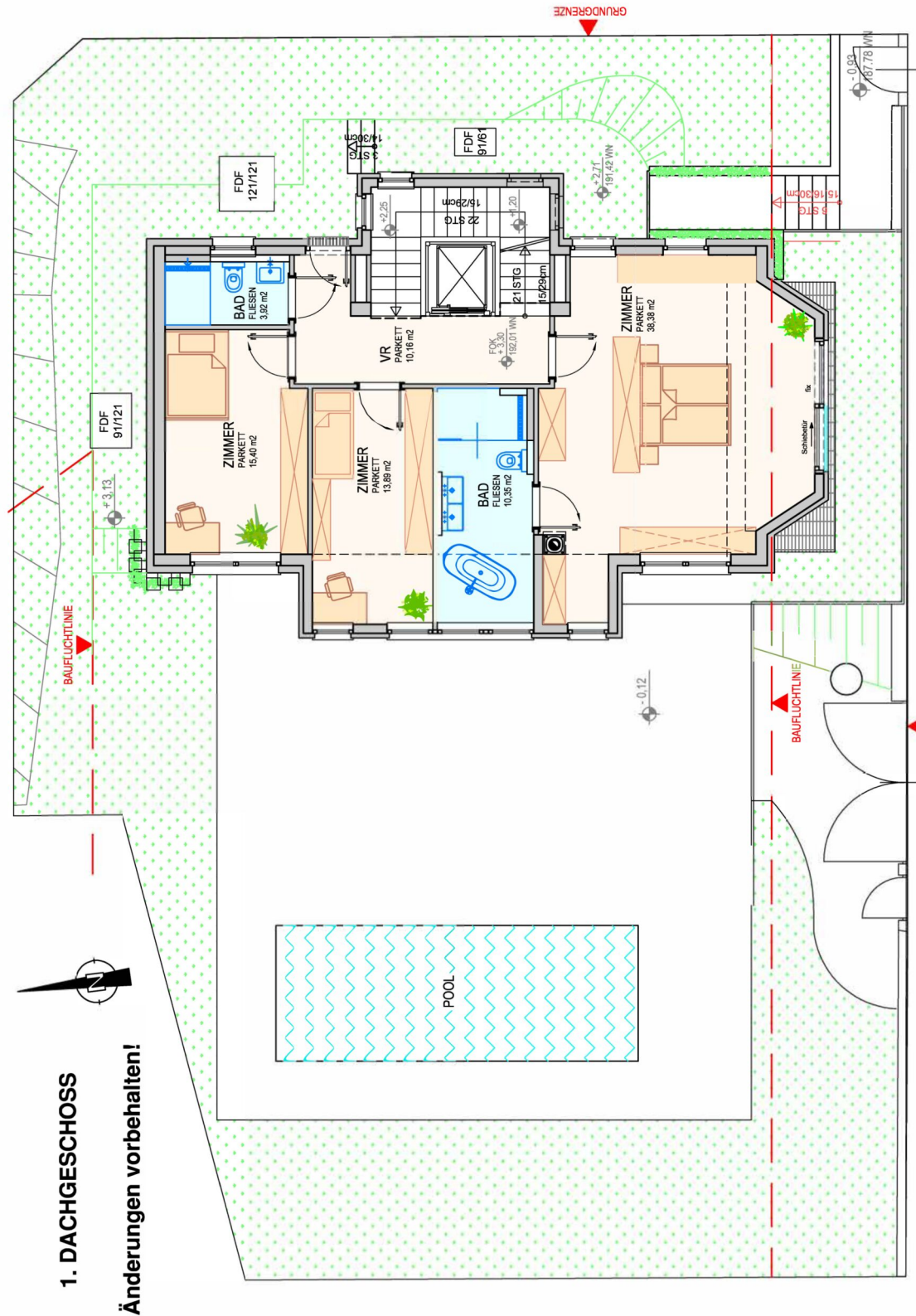
UID ATU 74437246 · FN: 513150H  
 ERSTE BANK D. ÖSTERR. SPARKASSE AG  
 IBAN AT36 2011 1840 8967 5100  
 BIC GIBAATWWXXX

# Plan

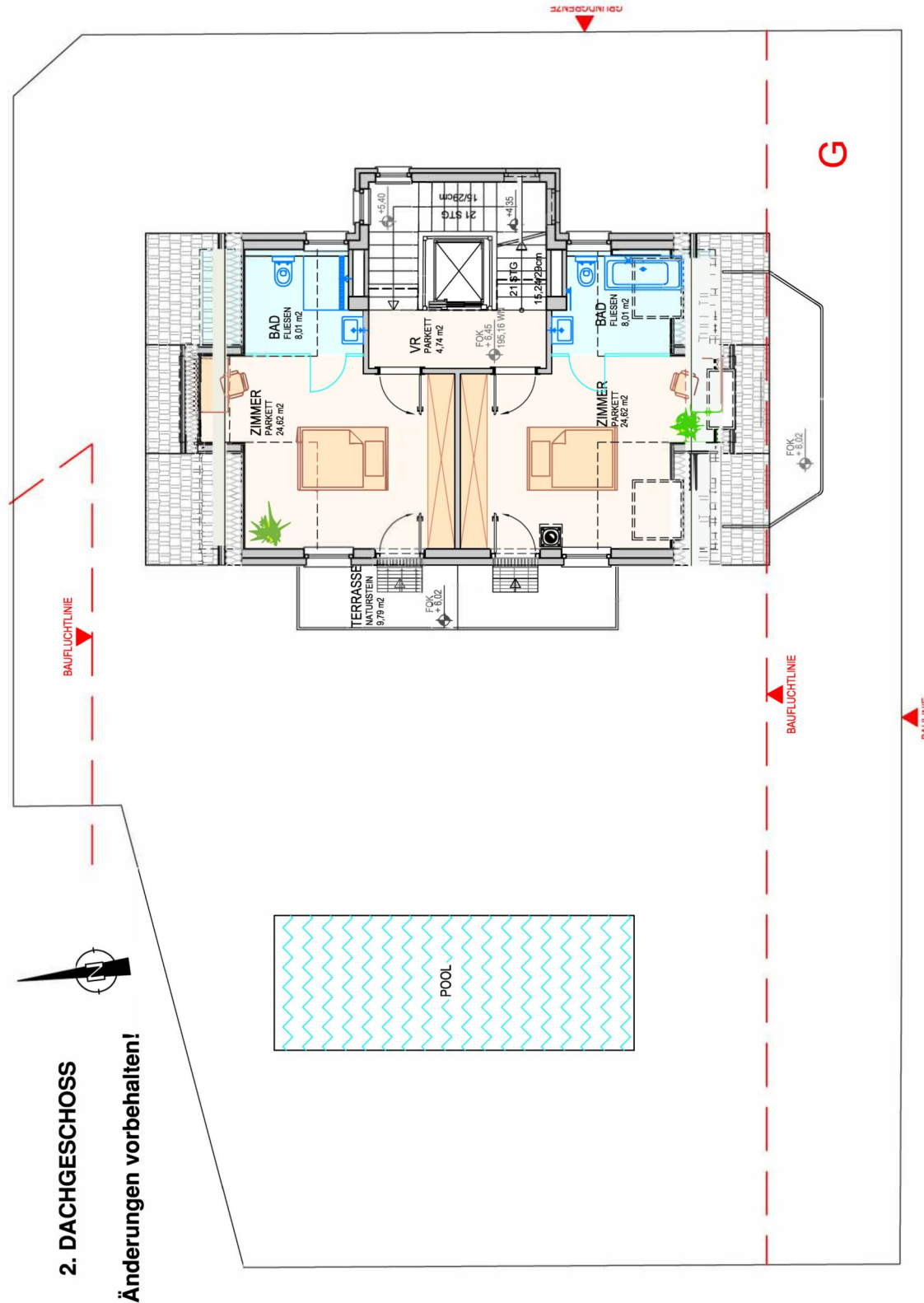




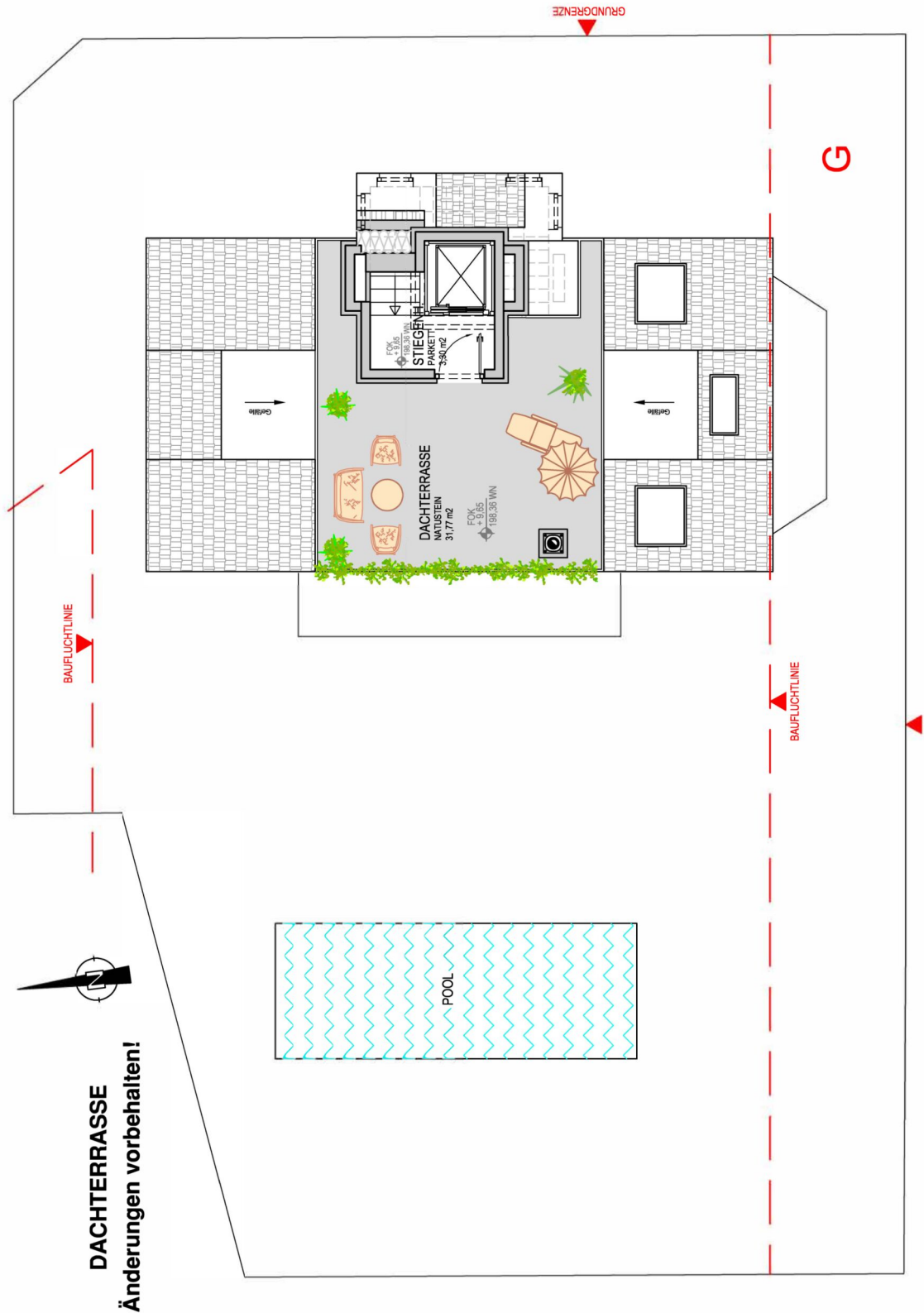
# Plan



# Plan



# Plan



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.

