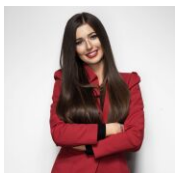




1190 Wien | Haus | Objektnummer: 1179

Lebenstraum-Villa am Cobenzl mit Indoorpool, absolute Grünruhelage



Ihre Ansprechpartnerin

Irena Markovic

CEO

+43 1 512 14 84

+43 699 111 654 68

markovic@lifestyle-properties.at



Lebenstraum-Villa am Cobenzl mit Indoorpool, absolute Grünruhelage



Beschreibung

Zum Verkauf gelangt eine luxuriöse, mehrgeschossige 9-Zimmer Villa in hervorragender Grünruhelage des 19. Wiener Bezirks.

Zwischen einem verträumten Garten und dem angrenzenden Wald gelegen, befindet sich dieses einzigartige Haus in einer kleinen Wohn- und Einfamilienhausanlage. In der Summe entstanden hier sechs Häuser, dessen gemeinsames Stiegenhaus in den Berg gebaut wurde mit einem parallel geführtem Schräglift. Von 2009 bis 2011 wurden hier umfassende Generalsanierungen durchgeführt, sodass heute jeglicher Komfort durch moderne Technik gegeben ist.

Auf vier Stockwerken des möblierten Anwesens, mit einer Gesamtfläche von ca. 600 m², finden Sie ausreichend Raum sowie Privatsphäre wie auch Ihren persönlichen Wellnessbereich mit Blick auf den ca. 1.370 m² Garten, sowie die Waldfläche. Diese Villa gewährt mit der exklusiven Lage und den luxuriösen Annehmlichkeiten ein unvergleichliches Lebensgefühl.

Der Zugang zu dieser außergewöhnlichen Immobilie befindet sich im Erdgeschoss. Das elegante Stiegenhaus aus Carrara-Marmor mit handgefertigtem, schmiedeeisernen Geländer weist augenblicklich auf den luxuriösen Stil des Hauses hin. Vom Vorraum gelangen Sie zum hausinternen Lift, zu einer großzügigen Garderobe sowie zur Schwimm- und Wellnesshalle mit ca. 153 m². Der Wellnessbereich besticht durch einen Pool mit Gegenstromanlage, eine Infrarotkabine, eine Dampf-Sauna, zahlreiche Fitnessgeräte sowie eine eigene Poolbar und eine Heimkino-Anlage. Eine Revox Multimediaanlage ist von allen Räumen aus steuerbar und das eingebaute Soundsystem in allen Räumen verfügbar. Drei großzügige Panorama-Schiebeelemente aus Glas vermitteln einen fließenden Übergang vom Pool zum Gartenbereich, in dem sich eine überdachte Sommerküche befindet.

Im ersten Obergeschoss mit insgesamt ca. 166 m² befinden sich der Wohnraum mit Blick ins Grüne, sowie der Ausgang zur Terrasse mit einer Größe von ca. 52 m². Ein offener Kamin sorgt an kühlen Tagen für eine wohlige Atmosphäre. Alle Räume hier, wie auch die Küche mit Kochinsel und Pizzaöfen, sind mit hochwertigem Parkett verlegt, mit Ausnahme des Esszimmers, welches verflieset ist und durch ein Panoramadach zusätzlich erhellt wird. Des Weiteren sind hier noch ein Büro, eine Gästetoilette und einer der vielen Technikräume vorzufinden.



Im zweiten Obergeschoss wie auch im Dachgeschoss sind die privaten Räumlichkeiten der Villa. Der Master-Bedroom mit einem großzügigen, lichtdurchfluteten en-Suite Badezimmer, ein weiteres Schlafzimmer mit anschließendem Bad, ein Schrankraum, diverse Abstellräume und ein Balkon mit einer Größe von ca. 32 m² und traumhaftem Blick über Wien runden die Bequemlichkeiten des zweiten Obergeschosses ab. Im obersten Stockwerk mit einer Größe von ca. 108 m² befinden sich drei weitere Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Dusche. Das Highlight dieser Etage ist eindeutig der herrliche Wintergarten mit Ausrichtung auf den eigenen Wald, wodurch die Nähe zur Natur verstärkt wird.

Der dazugehörige Garten, die Auswahl der Bepflanzung, der Pavillon, die liebevollen Details und die hügelige Landschaft im Hintergrund erzeugen ein toskanisches Flair.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Haltestelle der Autobuslinie 38A ist in Gehdistanz und bringt Sie zum Bahnhof Heiligenstadt. Direkt in die Innenstadt gelangen Sie ohne Umsteigen mit der Straßenbahnlinie 38. Für nähere Informationen zur Infrastruktur fordern Sie bitte unser Exposé an.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser fantastischen Immobilie.

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

Frau Irena Markovic
national - Tel: [0699 111 65 468](tel:069911165468)
international - Tel: [+43 699 111 65 468](tel:+4369911165468)
e-mail: markovic@lifestyle-properties.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca. 1.370 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Wohnfläche:	ca. 600 m ²	Beziehbar:	ab sofort
Gartenfläche:	ca. 375 m ²	Eigentumsform:	Alleineigentum
Terrassenfläche:	ca. 61,34 m ²	Möbiliar:	möbliert
Balkonfläche:	ca. 32 m ²	Heizung:	Fußbodenheizung, Kamin
Etage:	EG	Lagebewertung:	sehr gut
Zimmer:	9	Lärmpegel:	absolute Ruhelage
Bäder:	3	Bauart:	Neubau
WCs:	5	Zustand:	neuwertig
Abstellräume:	3	Letzte Sanierung:	2011
Gärten:	1		
Terrassen:	2		
Balkone:	1		
Garagen:	2		

Ausstattung

Bauweise:	Massiv, Stahlbeton, Ziegel	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung
Dachform:	Flachdach	Beleuchtung:	Stehleuchten, Deckenleuchten
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Bodenplatte	Fernsehen:	DVB-T
Boden:	Parkett, Steinboden, Marmor	WCs:	Toilette, Getrennte Toiletten, Gäste-WC
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Bad mit WC
Befuerung:	Solarenergie, Luftwärmepumpe	Küche:	Einbauküche, Wohnküche / offene Küche
Belüftung:	Klimaanlage, Kühlung	Stellplatzart:	Garage
Ausblick:	Stadtblick, Fernblick, Grünblick	Extras:	Alarmanlage, Sauna, Swimmingpool, Wasch- / Trockenraum, Wintergarten, Abstellraum, Gartennutzung, Wellnessbereich, Dampfbad
Räume:	Stuck		

IM Lifestyle Properties e.U.
1010 Vienna | Stock-im-Eisen-Platz 3/26 | Austria
Tel.: +43 1 512 1484 | Fax: +43 1 512 1484
office@lifestyle-properties.at | FN452870k



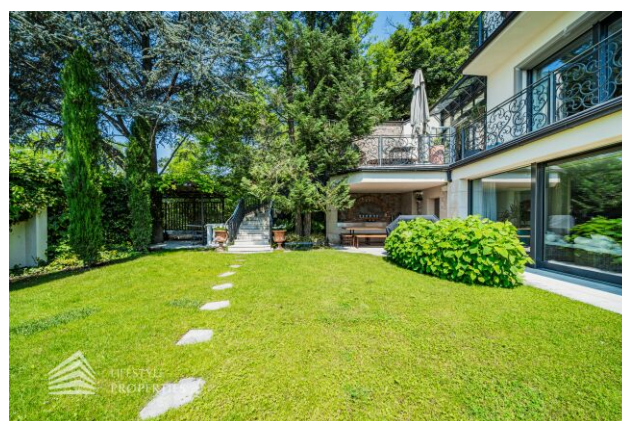
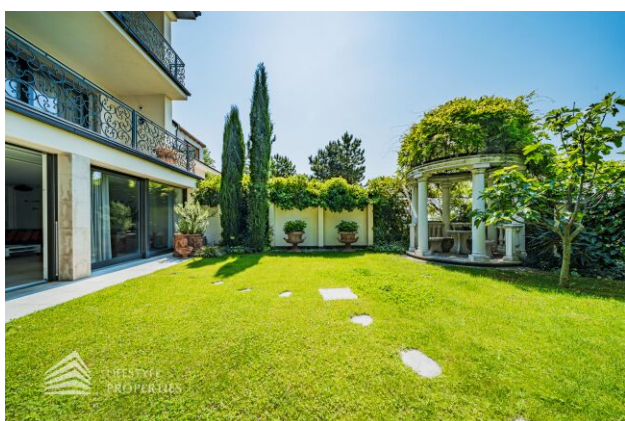
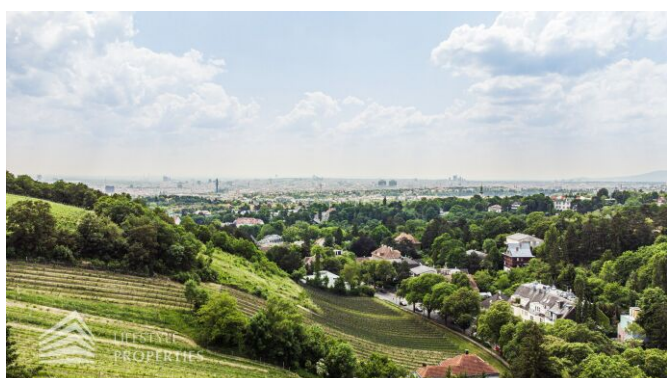
**LIFESTYLE
PROPERTIES**

Preisinformationen

Kaufpreis: auf Anfrage



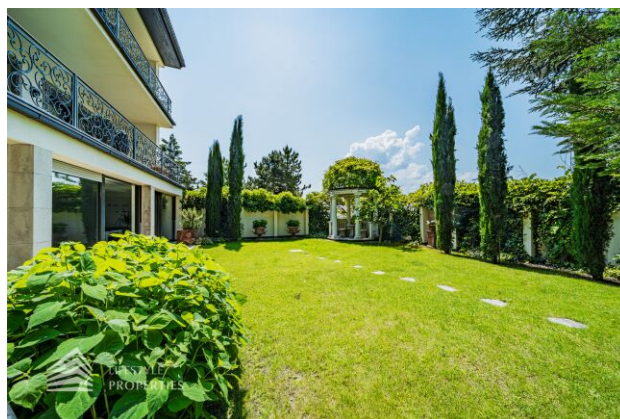
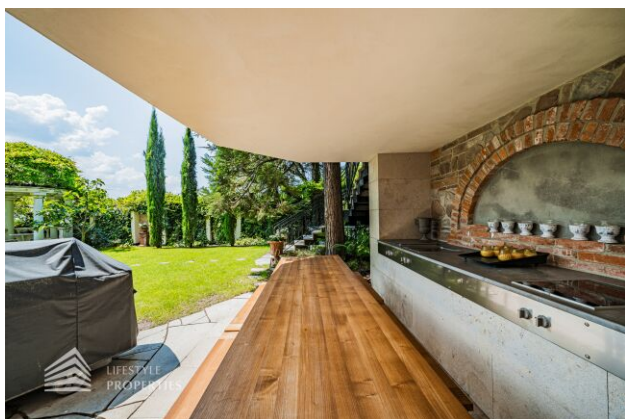
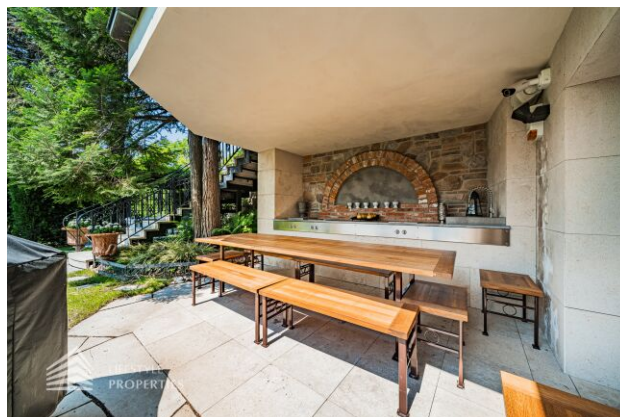
Weitere Fotos



IM Lifestyle Properties e.U.
1010 Vienna | Stock-im-Eisen-Platz 3/26 | Austria
Tel.: +43 1 512 1484 | Fax: +43 1 512 1484
office@lifestyle-properties.at | FN452870k



LIFESTYLE
PROPERTIES



IM Lifestyle Properties e.U.
1010 Vienna | Stock-im-Eisen-Platz 3/26 | Austria
Tel.: +43 1 512 1484 | Fax: +43 1 512 1484
office@lifestyle-properties.at | FN452870k



LIFESTYLE
PROPERTIES



IM Lifestyle Properties e.U.
1010 Vienna | Stock-im-Eisen-Platz 3/26 | Austria
Tel.: +43 1 512 1484 | Fax: +43 1 512 1484
office@lifestyle-properties.at | FN452870k



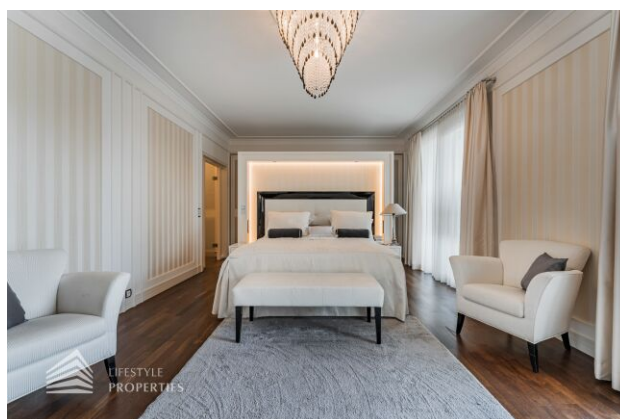
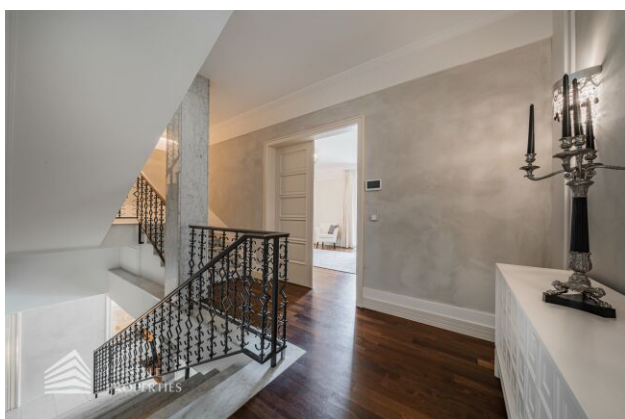
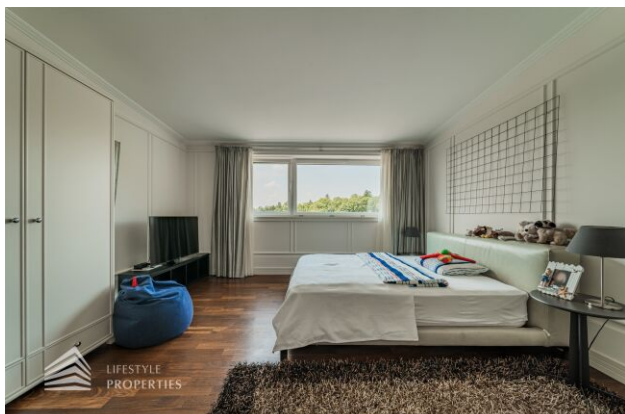
LIFESTYLE
PROPERTIES



IM Lifestyle Properties e.U.
1010 Vienna | Stock-im-Eisen-Platz 3/26 | Austria
Tel.: +43 1 512 1484 | Fax: +43 1 512 1484
office@lifestyle-properties.at | FN452870k



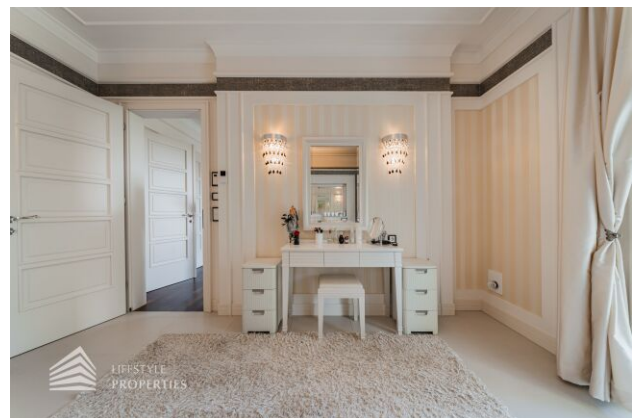
LIFESTYLE
PROPERTIES

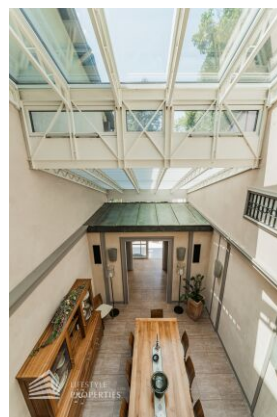
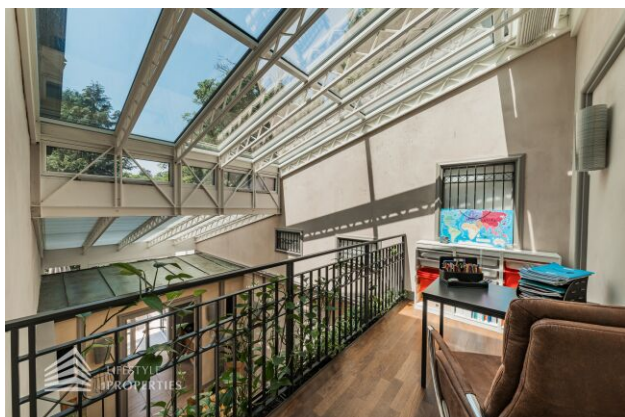


IM Lifestyle Properties e.U.
1010 Vienna | Stock-im-Eisen-Platz 3/26 | Austria
Tel.: +43 1 512 1484 | Fax: +43 1 512 1484
office@lifestyle-properties.at | FN452870k



LIFESTYLE
PROPERTIES

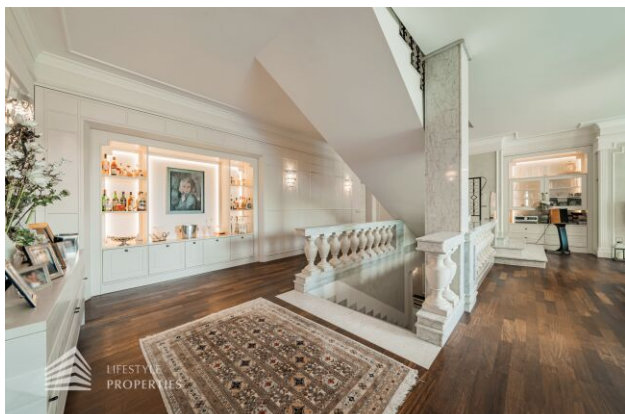




IM Lifestyle Properties e.U.
1010 Vienna | Stock-im-Eisen-Platz 3/26 | Austria
Tel.: +43 1 512 1484 | Fax: +43 1 512 1484
office@lifestyle-properties.at | FN452870k



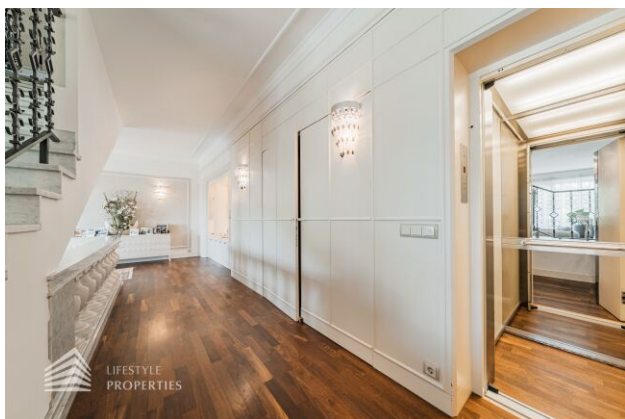
LIFESTYLE
PROPERTIES



IM Lifestyle Properties e.U.
1010 Vienna | Stock-im-Eisen-Platz 3/26 | Austria
Tel.: +43 1 512 1484 | Fax: +43 1 512 1484
office@lifestyle-properties.at | FN452870k



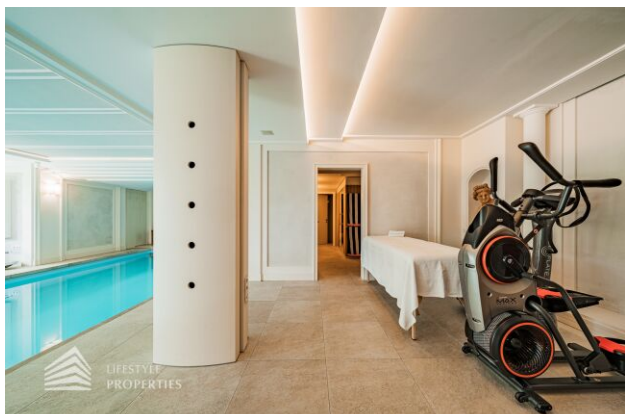
LIFESTYLE
PROPERTIES



IM Lifestyle Properties e.U.
1010 Vienna | Stock-im-Eisen-Platz 3/26 | Austria
Tel.: +43 1 512 1484 | Fax: +43 1 512 1484
office@lifestyle-properties.at | FN452870k



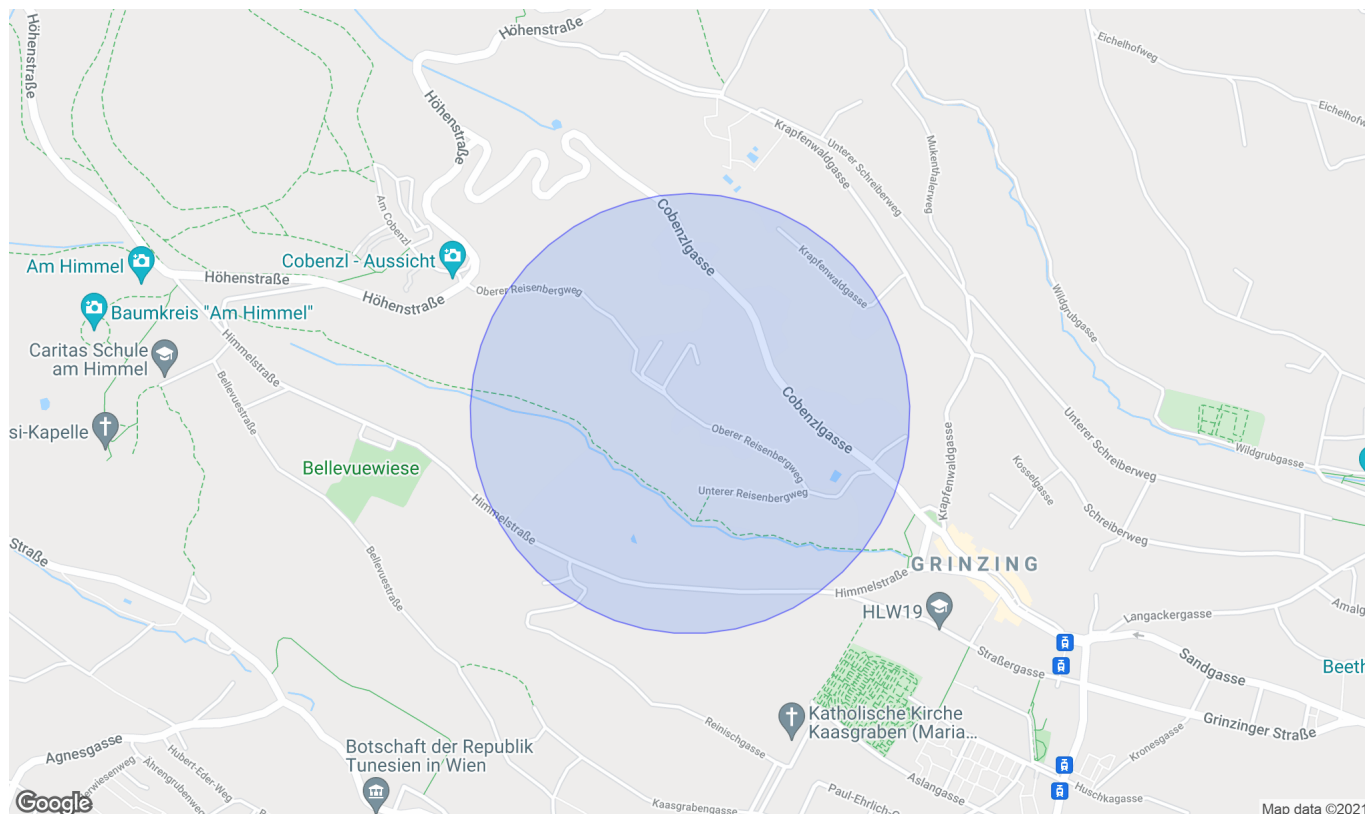
LIFESTYLE
PROPERTIES





Lage

1190 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	1.500 m
Apotheke	1.500 m
Klinik	3.000 m
Krankenhaus	2.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	1.500 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	3.000 m

Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	1.500 m
U-Bahn	3.000 m
Bahnhof	2.500 m
Autobahnanschluss	3.000 m

Kinder & Schulen

Schule	1.000 m
Kindergarten	1.500 m
Universität	1.500 m
Höhere Schule	2.500 m

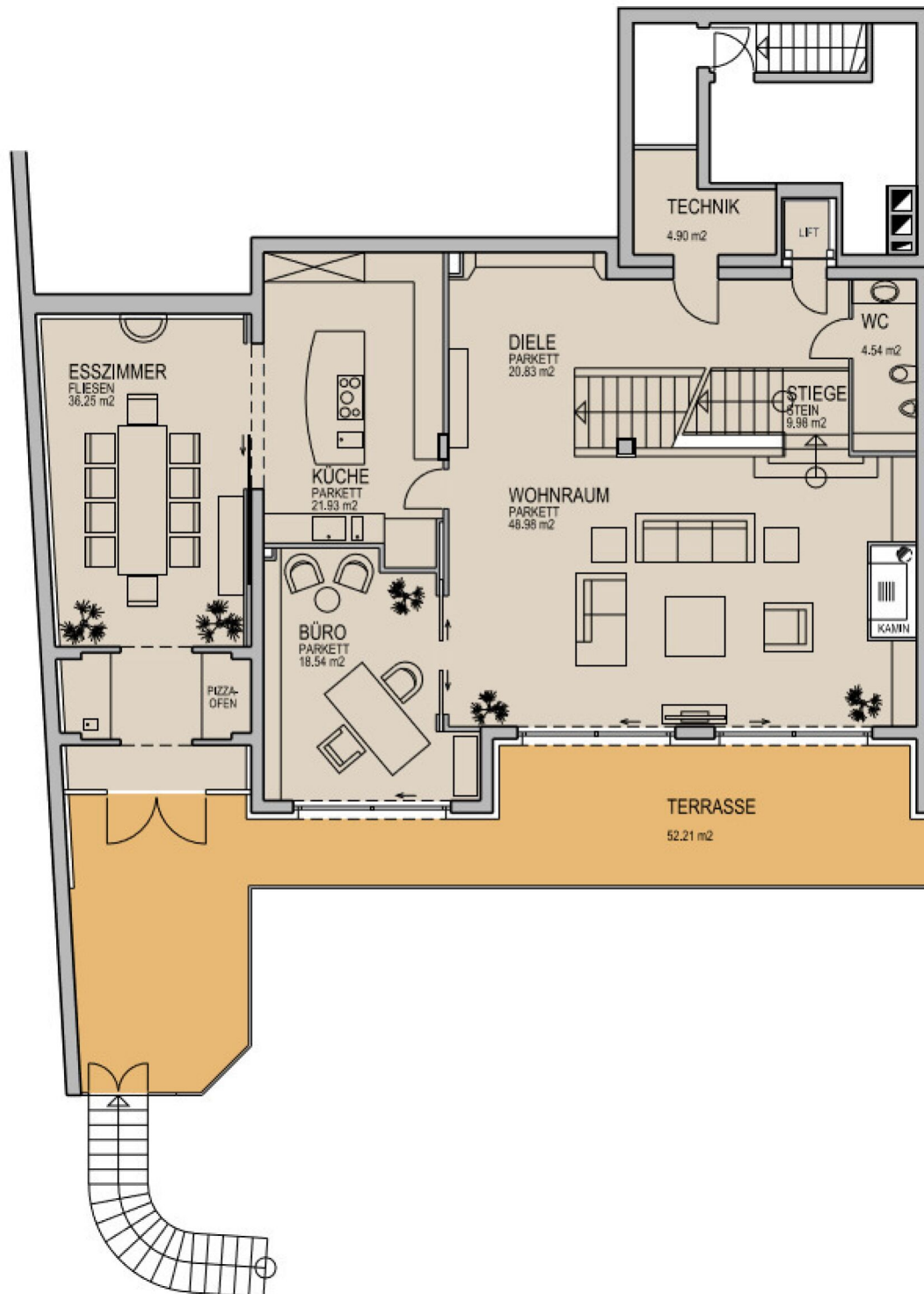
Sonstige

Bank	1.500 m
Geldautomat	2.500 m
Post	1.500 m
Polizei	2.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

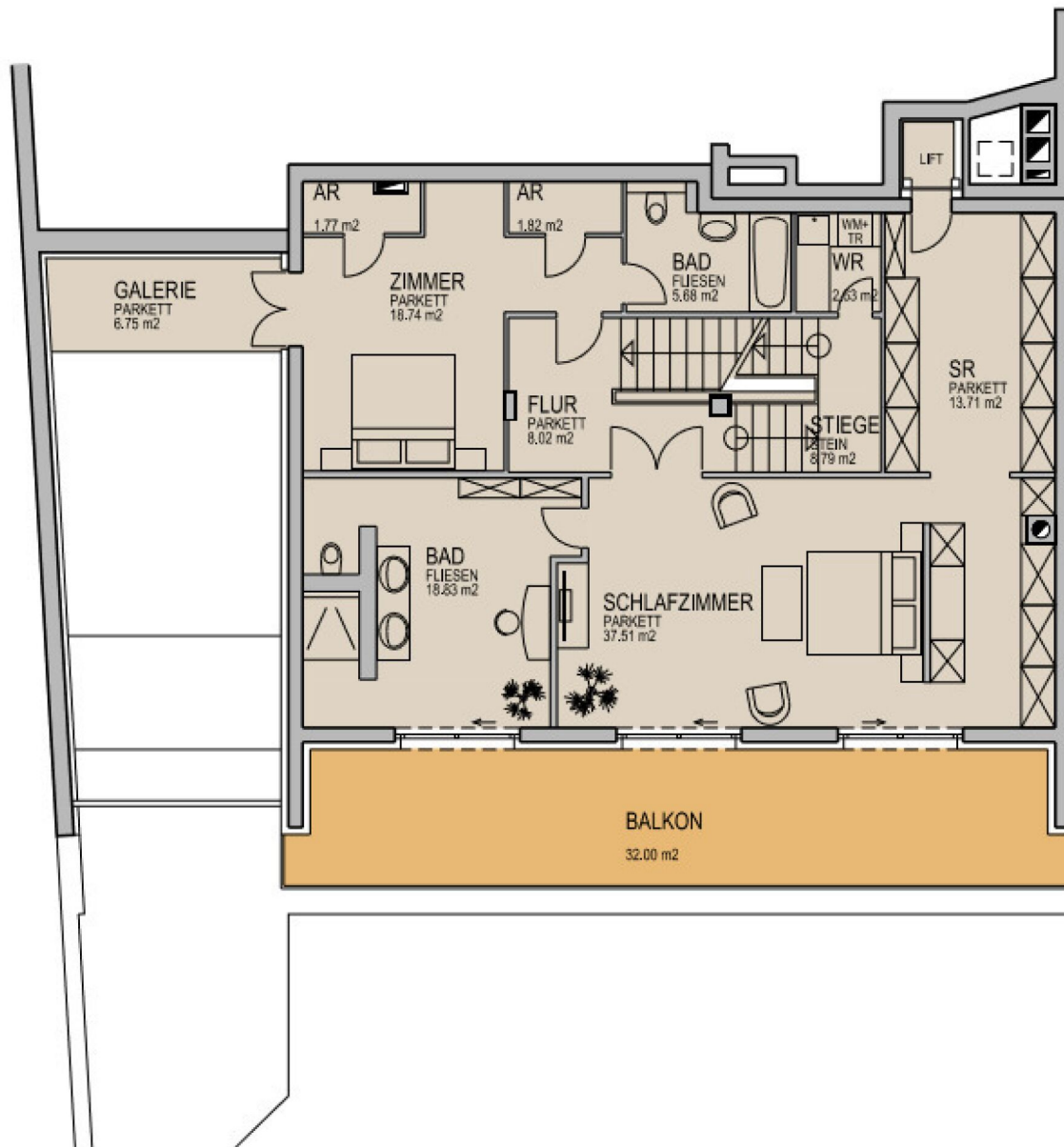


Plan



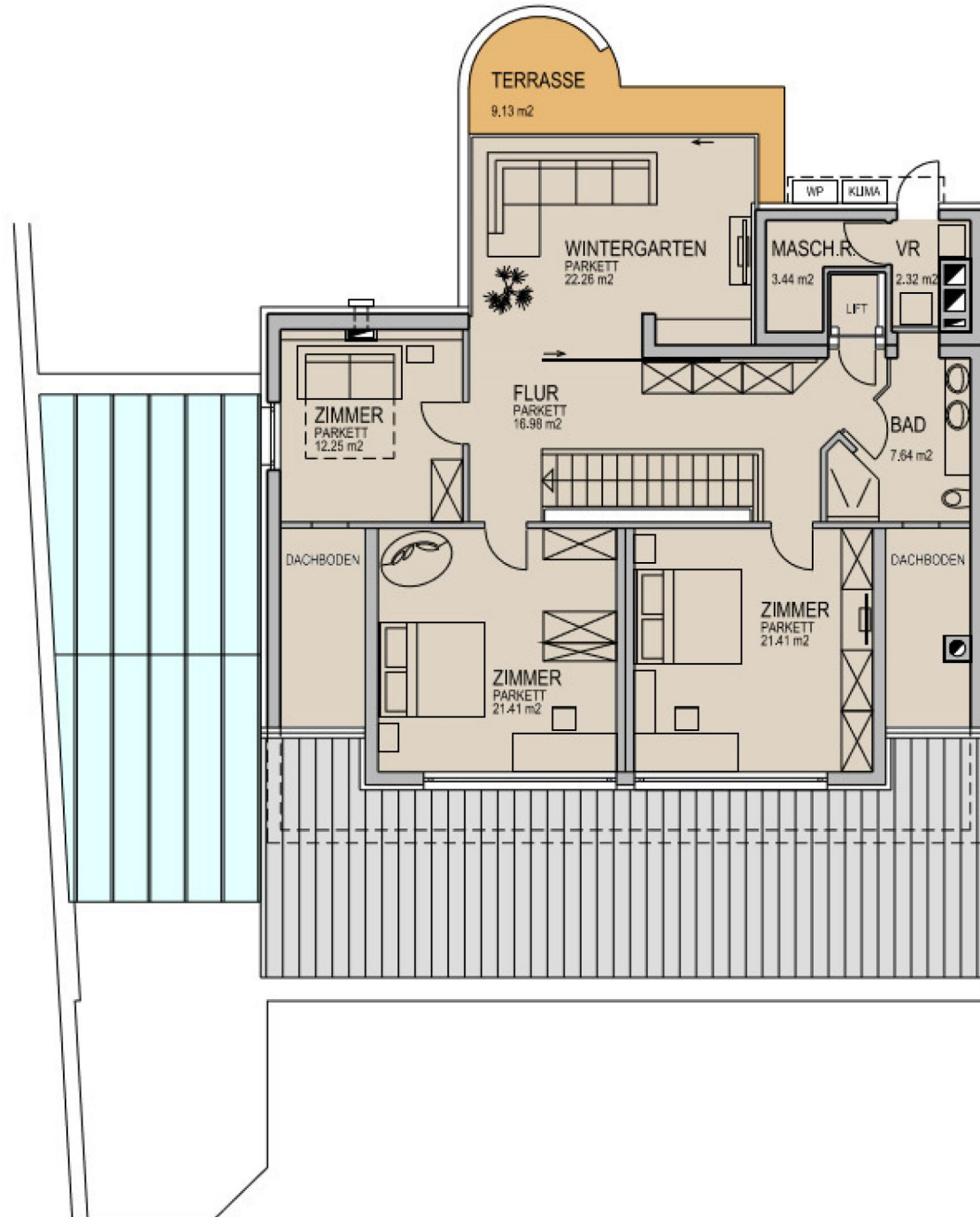


Plan



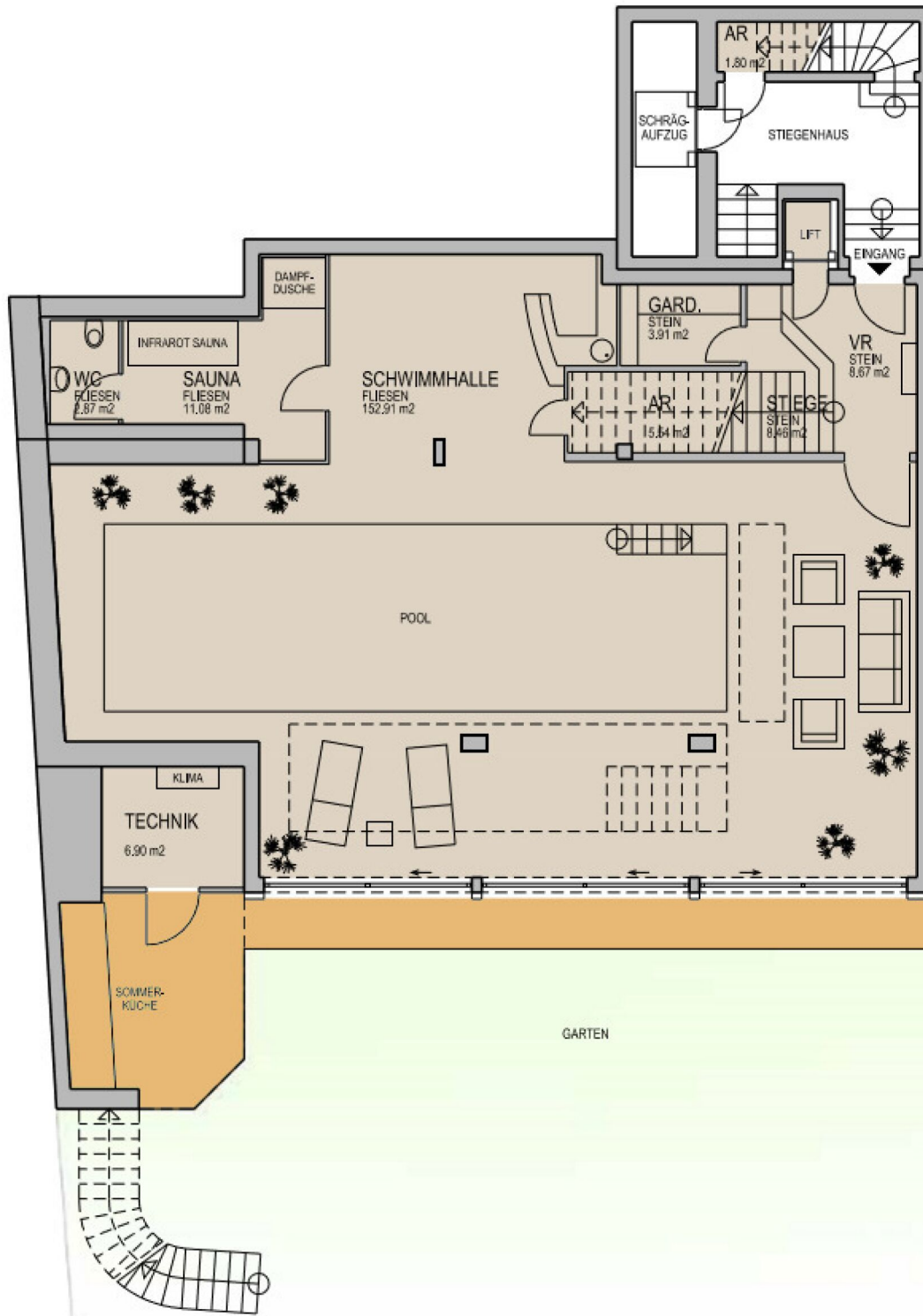


Plan





Plan



IM Lifestyle Properties e.U.
1010 Vienna | Stock-im-Eisen-Platz 3/26 | Austria
Tel.: +43 1 512 1484 | Fax: +43 1 512 1484
office@lifestyle-properties.at | FN452870k



LIFESTYLE
PROPERTIES

*Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.
Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.*