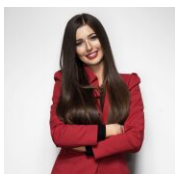




1100 Wien | Haus | Objektnummer: 1390

Extravagante 5-Zimmer Designvilla mit traumhaftem Garten und Pool, Stadtgrenze



Ihre Ansprechpartnerin

Irena Markovic

CEO

+43 1 512 14 84

+43 699 111 654 68

markovic@lifestyle-properties.at



Extravagante 5-Zimmer Designvilla mit traumhaftem Garten und Pool, Stadtgrenze



Beschreibung

Zum Verkauf gelangt eine extravagante Villa in Oberlaa, am Rande von Wien.

Auf einer Grundstücksfläche von ca. 1.162 m² wurde diese imposante Niedrigenergie-Villa in modernem Design errichtet. Dank modernster Technik, sowie des Einbaues von Erdwärmepumpen und Sonnenkollektoren, ist ein komfortables Wohnen mit niedrigen Betriebskosten gewährleistet. Die wunderschönen, großflächigen Steinplatten werden mittels Fußbodenheizung erwärmt. Ein Gas-Kamin im Wohnzimmer sorgt für angenehmes Raumklima in den kühleren Monaten. Das eingebaute Kühlsystem bietet Klimaregulierungen in allen Räumlichkeiten. All diese Annehmlichkeiten werden durch ein ausgeklügeltes Sicherheitskonzept inkl. Videoüberwachung, sowie ein hochwertiges BUS-System, welches etwa die Steuerung von Terrassentüren ermöglicht, abgerundet. Ein weiteres Highlight ist die hochwertige Bose-Soundanlage, welche sowohl in allen Räumen, als auch im Garten installiert wurde und somit immer zur Verfügung steht. Auch die 6-fach verglasten Fenster entstammen dem High-End-Segment und schützen dadurch nicht nur optimal vor Lärm, sondern Dank eines Filters auch vor Sonneneinstrahlungen.

Die Nutzfläche von ca. 589 m² erstreckt sich über 3 Geschosse. Durch eine Hochsicherheitstüre gelangen Sie in den großzügigen Vorraum im Erdgeschoß. Alternativ können Sie die Villa auch über die Doppelgarage betreten.

In der großzügigen Diele befinden sich eine Garderobe und eine Gästetoilette. Von hier aus gelangen Sie in die große edle Wohnküche.

Die hochwertige Küche ist komplett mit Geräten der Marke Miele ausgestattet. Der Weinschrank, Dampfgerar, Elektro- und Gasherd, sowie die Wok-Kochplatte und viel Stauraum runden diesen Teil des Wohnbereichs ab. Im Sommer steht Ihnen eine Outdoor-Küche zur Verfügung. Für Partys etc. steht ein extra Lieferanteneingang zur Verfügung.

Ebenso im Erdgeschoss befindet sich der große Wohnraum, welcher mit geschmackvollen Parkettböden ausgestattet ist. Im Obergeschoss wurden drei Schlafzimmer konzipiert, welche jeweils ihr eigenes Badezimmer besitzen. Bei Bedarf könnte man aus einem auch 2 kleinere Räume machen. Das absolute Highlight stellt jedoch das Master-Bedroom mit einem En-Suite Badezimmer und einem in der Wanne integrierten Whirlpool, einem



eleganten walk-in Closet mit lederüberspannten Türen und einem Balkon mit ca. 21 m², dar.

Im Kellergeschoss befindet sich, neben einem Lager- und Technikraum, sowie einer Waschküche, Ihr eigener Wellnessbereich. Hier können Sie entspannen und den Alltag vergessen. Neben einer Sauna, einem Dampfbad mit Deckenleuchten von Swarovski, einer Dusche, sowie einer separaten Toilette, befindet sich hier auch ein Raum der sich perfekt als Fitnessraum eignen würde.

Der große prächtige Garten, welcher sehr gepflegt ist und mit vielen Hortensien bepflanzt ist, wurde im asiatischen Stil mit ansprechenden Statuen dekoriert. Hier steht Ihnen, einerseits ein Edelstahl-Pool mit 9 x 5 Metern Länge zur Verfügung, sowie andererseits ein Fischteich mit entzückenden Kois - ein Traum für jeden Liebhaber und Sammler.

Hier herrschen ein Lebensgefühl und eine Privatsphäre, wie am Land und doch befinden Sie sich in der Stadt. Innerhalb von 20 Autominuten erreichen Sie die Innenstadt - den Flughafen in nur 15 Minuten. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, dem Bus und der U1, erreichen Sie die Innenstadt ebenso innerhalb von 30 Minuten. Das unmittelbar danebenliegende Leopoldsdorf bei Wien bietet Geschäfte für den täglichen Bedarf - zur SCS Vösendorf sind es ebenso nur 10 Minuten. Für mehr Information zur Infrastruktur, fordern Sie gerne bitte unser Exposé an.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem exklusiven Objekt.

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

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



Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca. 1.162 m ²	Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Wohnfläche:	ca. 376,33 m ²	Beziehbar:	ab sofort
Nutzfläche:	ca. 588,7 m ²	Möbiliar:	möbliert
Gartenfläche:	ca. 860 m ²	Heizung:	Fußbodenheizung, Kamin
Kellerfläche:	ca. 212,37 m ²	Lagebewertung:	sehr gut
Terrassenfläche:	ca. 61,18 m ²	Lärmpegel:	Ruhelage
Balkonfläche:	ca. 27,8 m ²	Bauart:	Neubau
Garagenfläche:	ca. 86,39 m ²	Zustand:	neuwertig
Etage:	EG	Baujahr:	2015
Zimmer:	5		
Bäder:	4		
WCs:	5		
Abstellräume:	1		
Gärten:	1		
Terrassen:	1		
Balkone:	2		
Garagen:	2		

Ausstattung

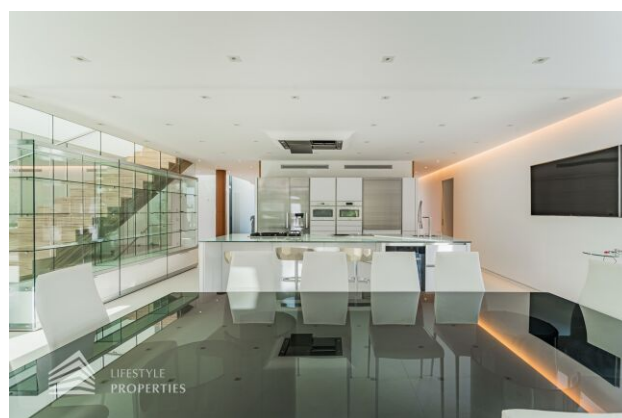
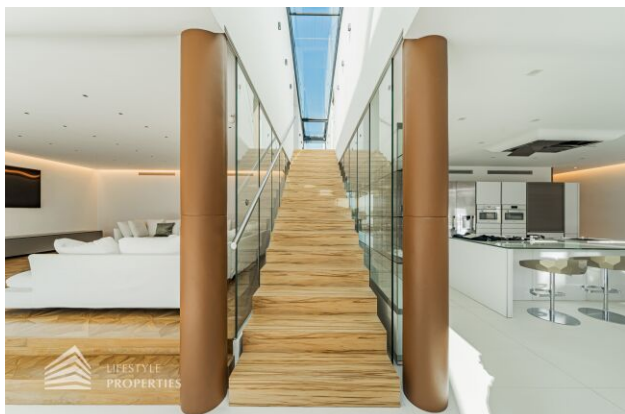
Boden:	Fliesen, Parkett, Steinboden	WCs:	Gäste-WC
Befeuerung:	Erdwärme	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bad mit WC
Belüftung:	Klimaanlage	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Ausblick:	Stadtblick, Grünblick	Stellplatzart:	Garage
Fenster:	Blendschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung	Extras:	Sauna, Sporteinrichtungen, Swimmingpool, Gartennutzung, Wellnessbereich, Kinderspielplatz, Fitnessraum

Preisinformationen

Kaufpreis: auf Anfrage



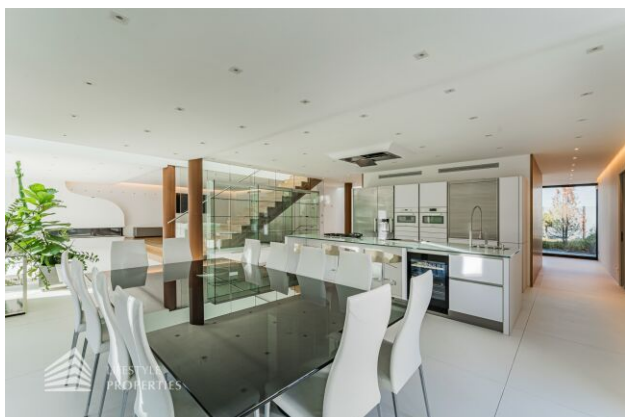
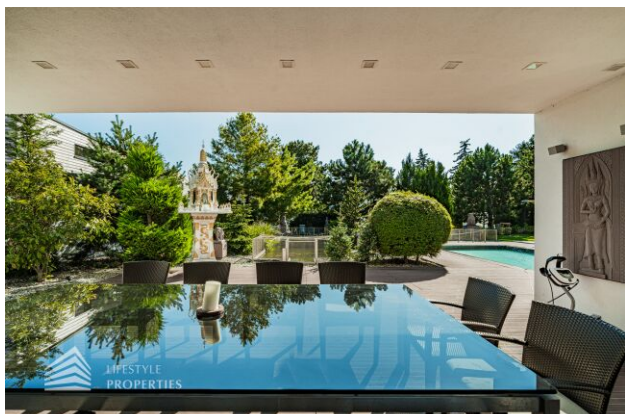
Weitere Fotos



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



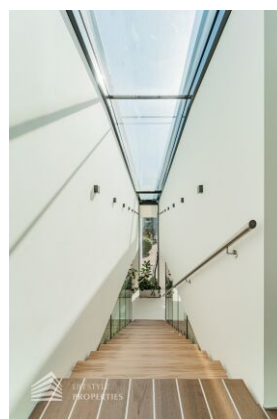
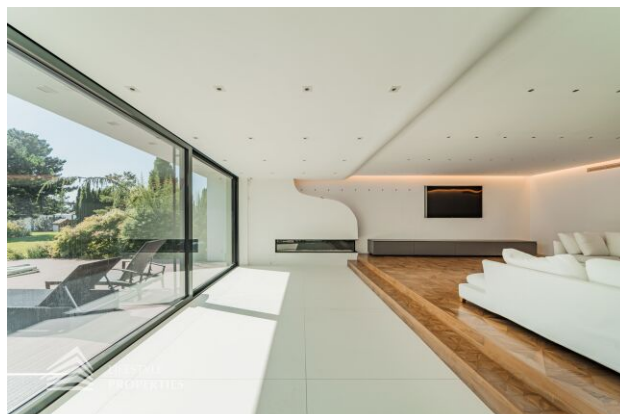
LIFESTYLE
PROPERTIES



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



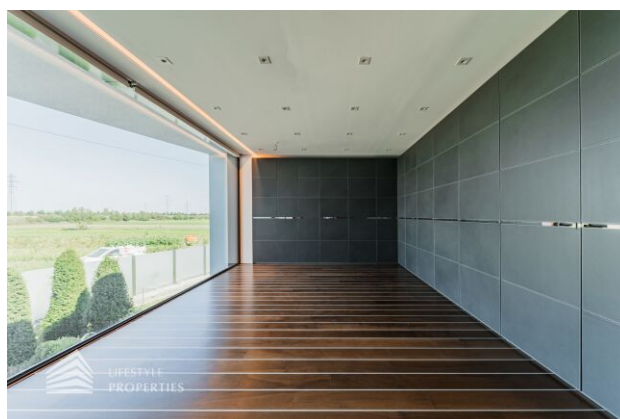
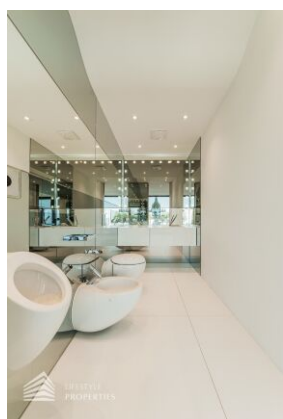
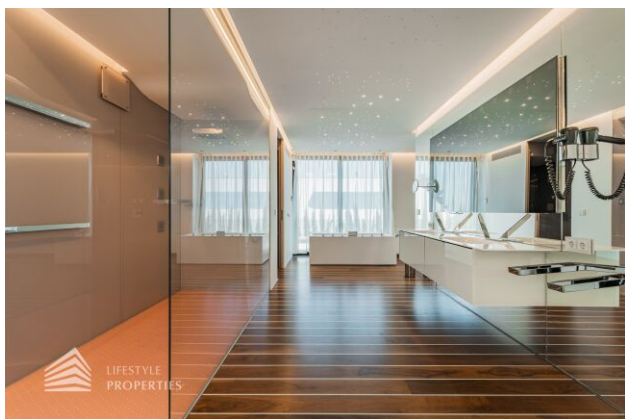
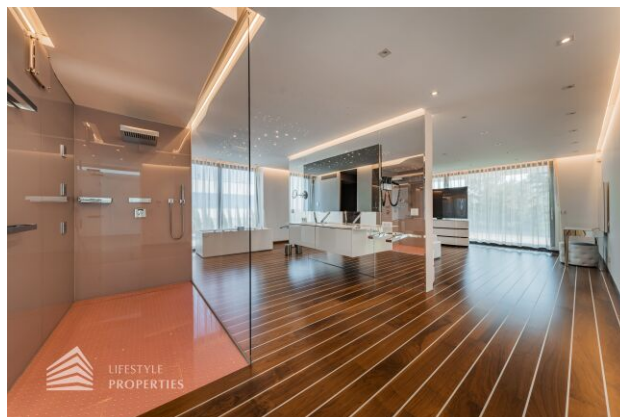
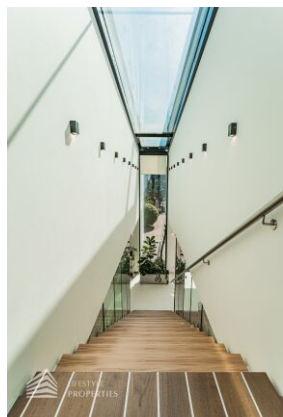
LIFESTYLE
PROPERTIES



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



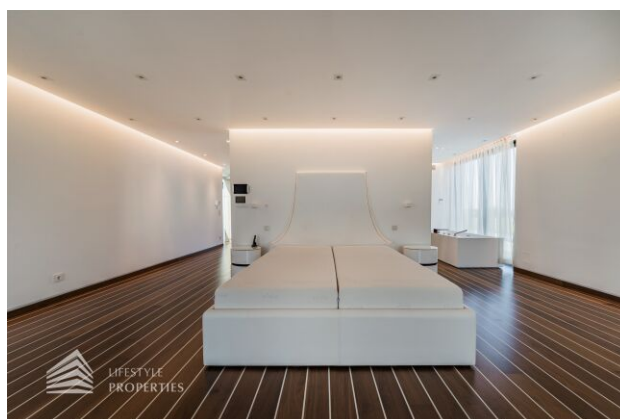
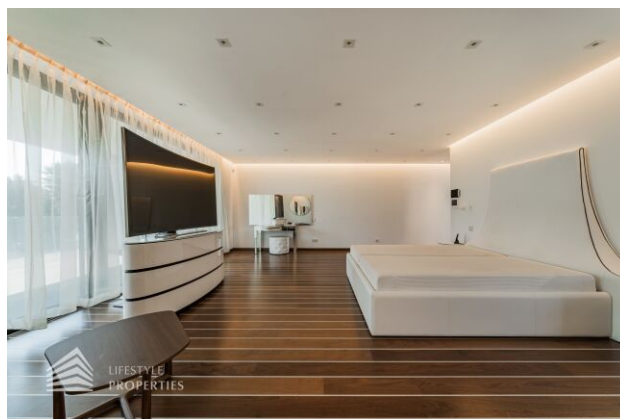
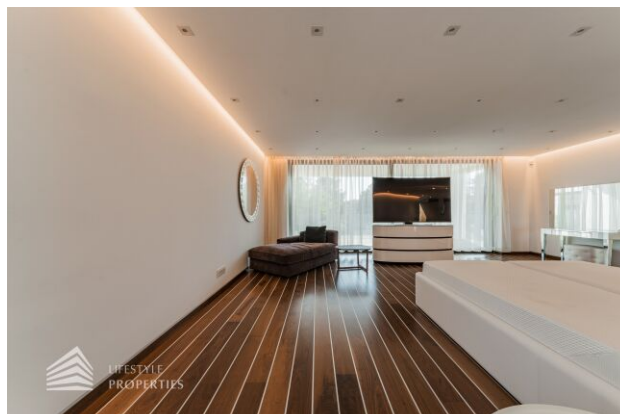
LIFESTYLE
PROPERTIES



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



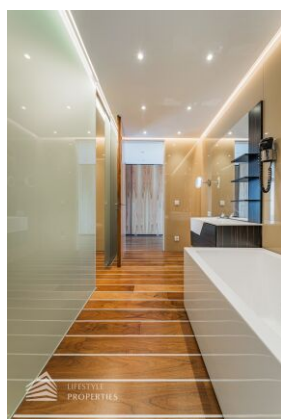
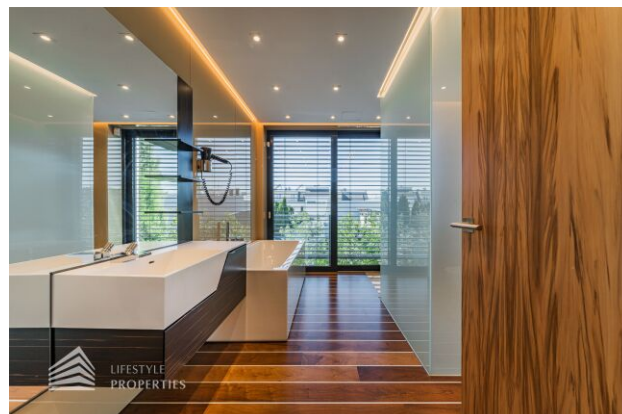
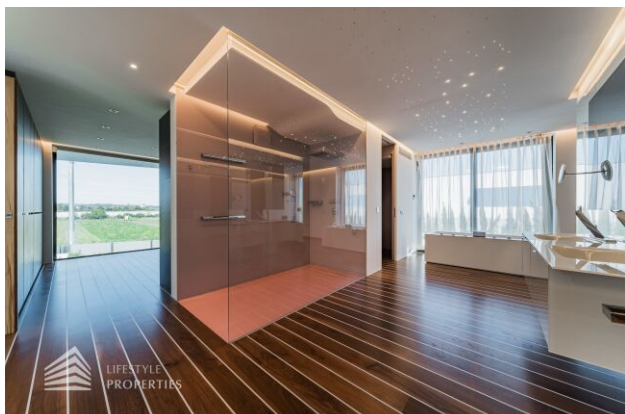
LIFESTYLE
PROPERTIES



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



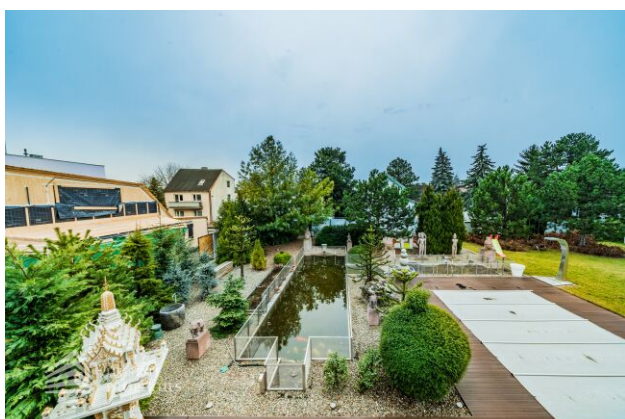
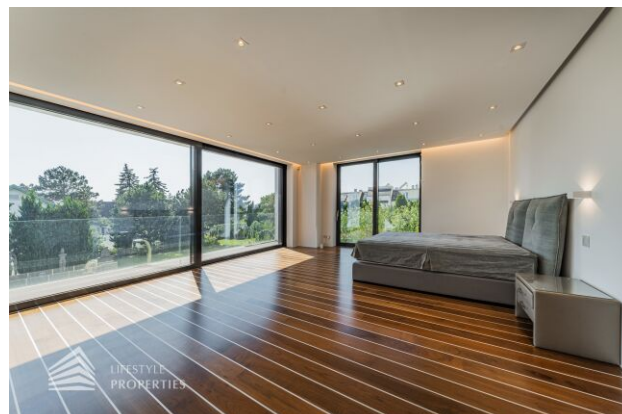
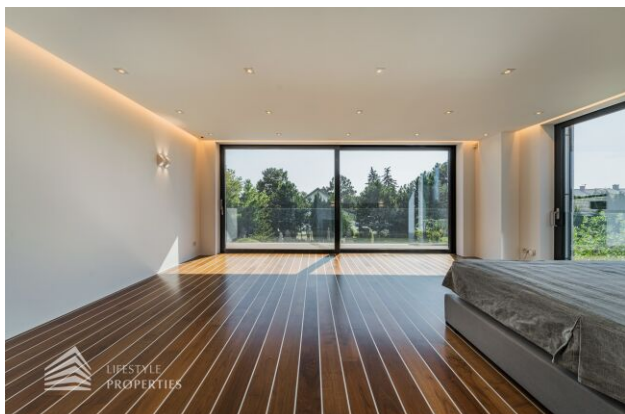
LIFESTYLE
PROPERTIES



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



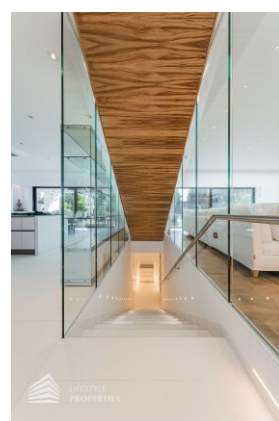
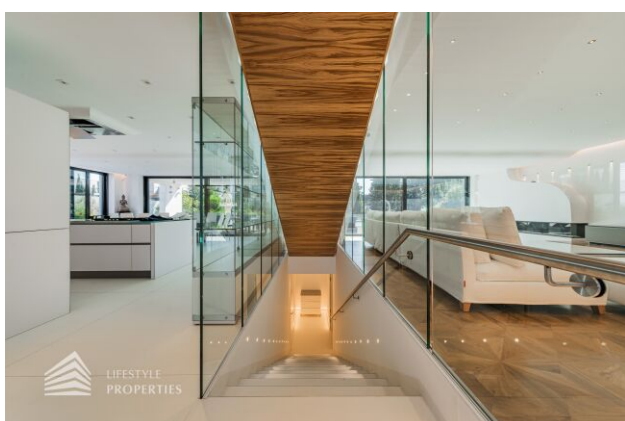
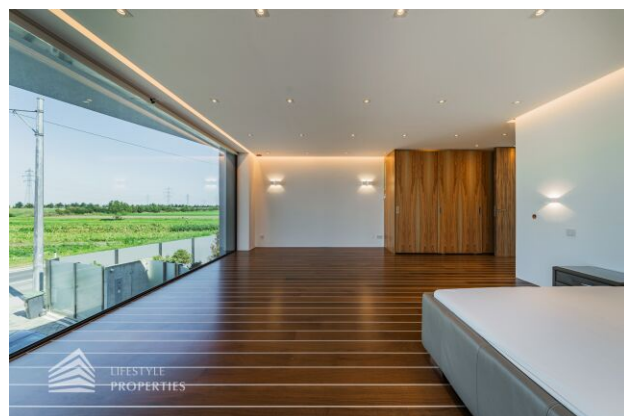
LIFESTYLE
PROPERTIES



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



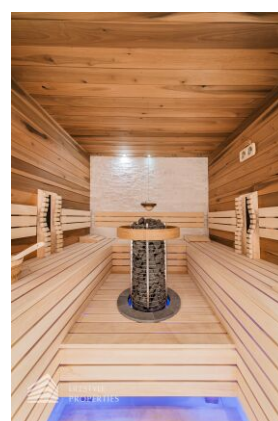
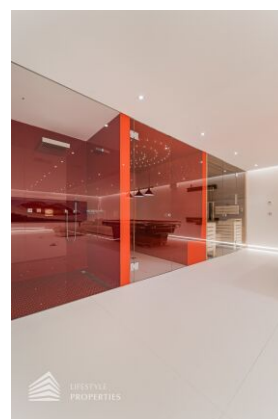
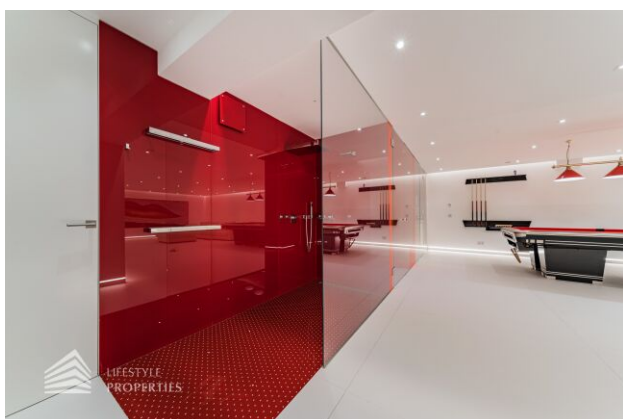
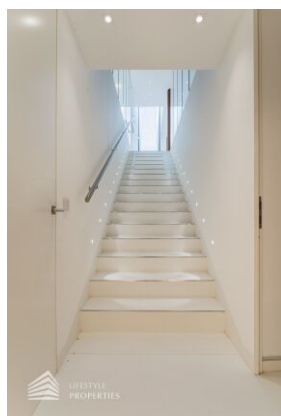
LIFESTYLE
PROPERTIES



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



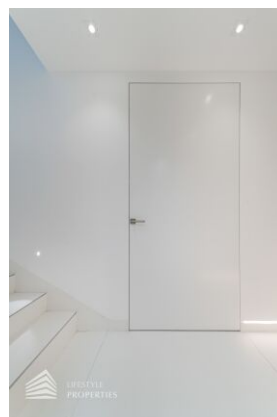
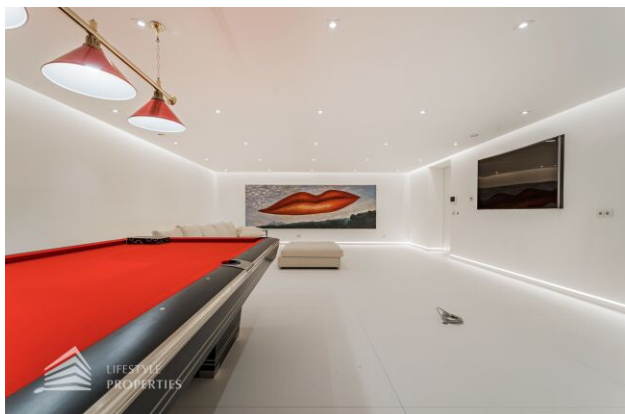
LIFESTYLE
PROPERTIES



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



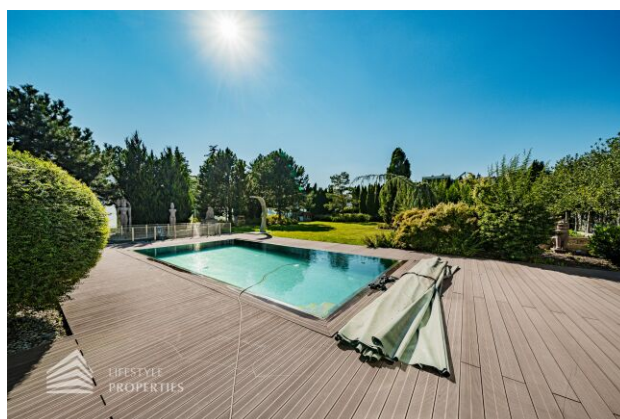
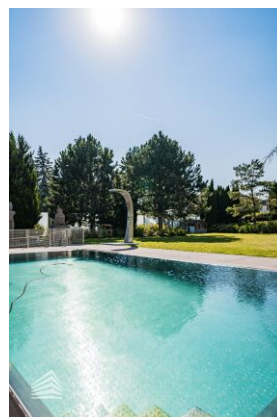
LIFESTYLE
PROPERTIES



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



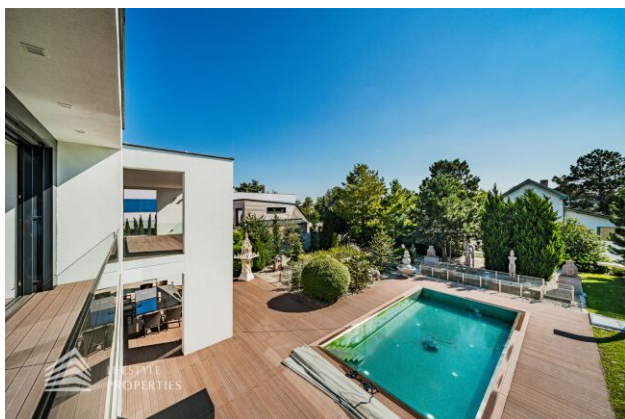
LIFESTYLE
PROPERTIES



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



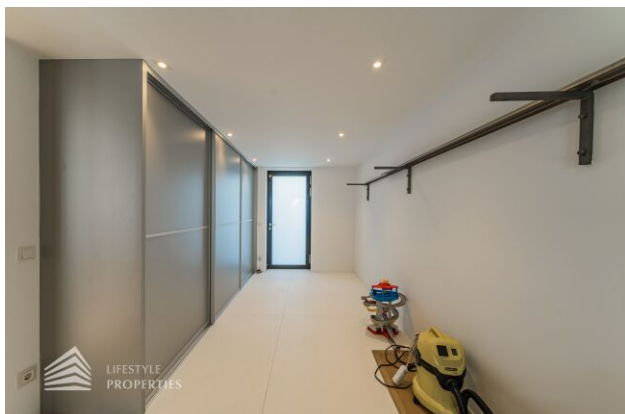
LIFESTYLE
PROPERTIES



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



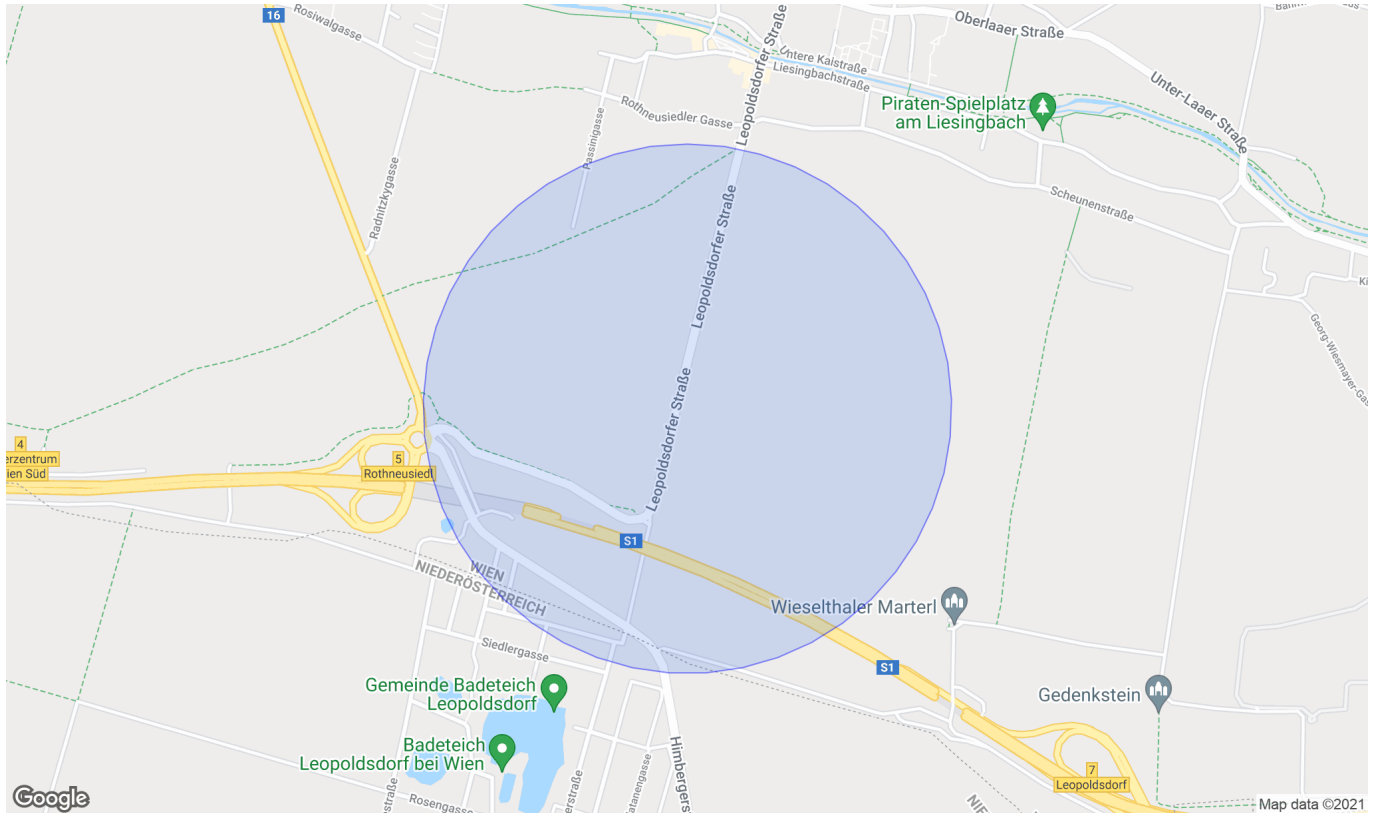
LIFESTYLE
PROPERTIES





Lage

1100 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	2.000 m
Apotheke	2.000 m
Klinik	6.500 m
Krankenhaus	6.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	2.000 m
Bäckerei	2.500 m
Einkaufszentrum	3.000 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	2.500 m
Straßenbahn	4.500 m
Bahnhof	2.500 m
Autobahnanschluss	1.000 m

Kinder & Schulen

Schule	2.000 m
Kindergarten	2.000 m
Universität	4.000 m
Höhere Schule	7.500 m

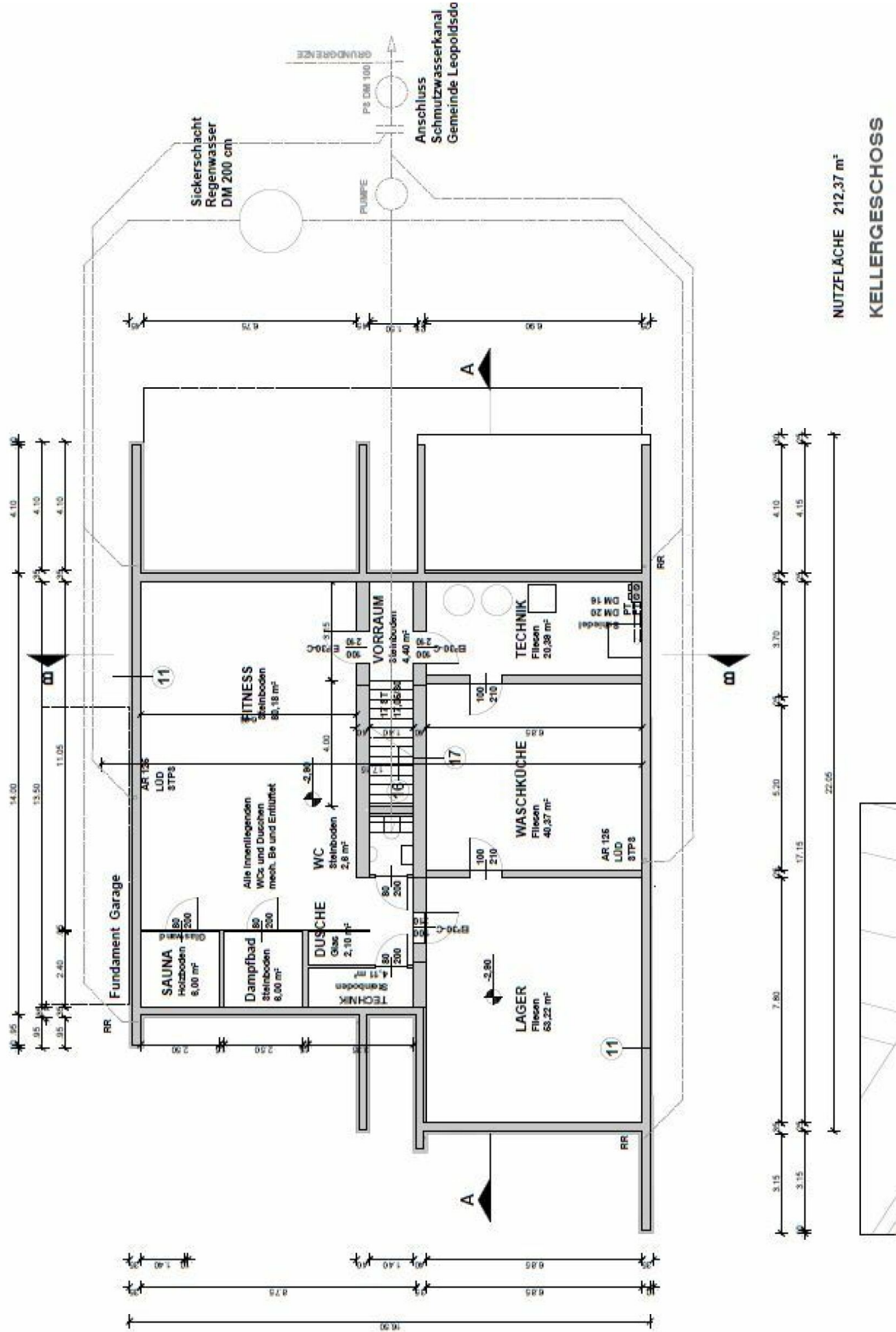
Sonstige

Bank	2.000 m
Geldautomat	2.000 m
Post	2.000 m
Polizei	2.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

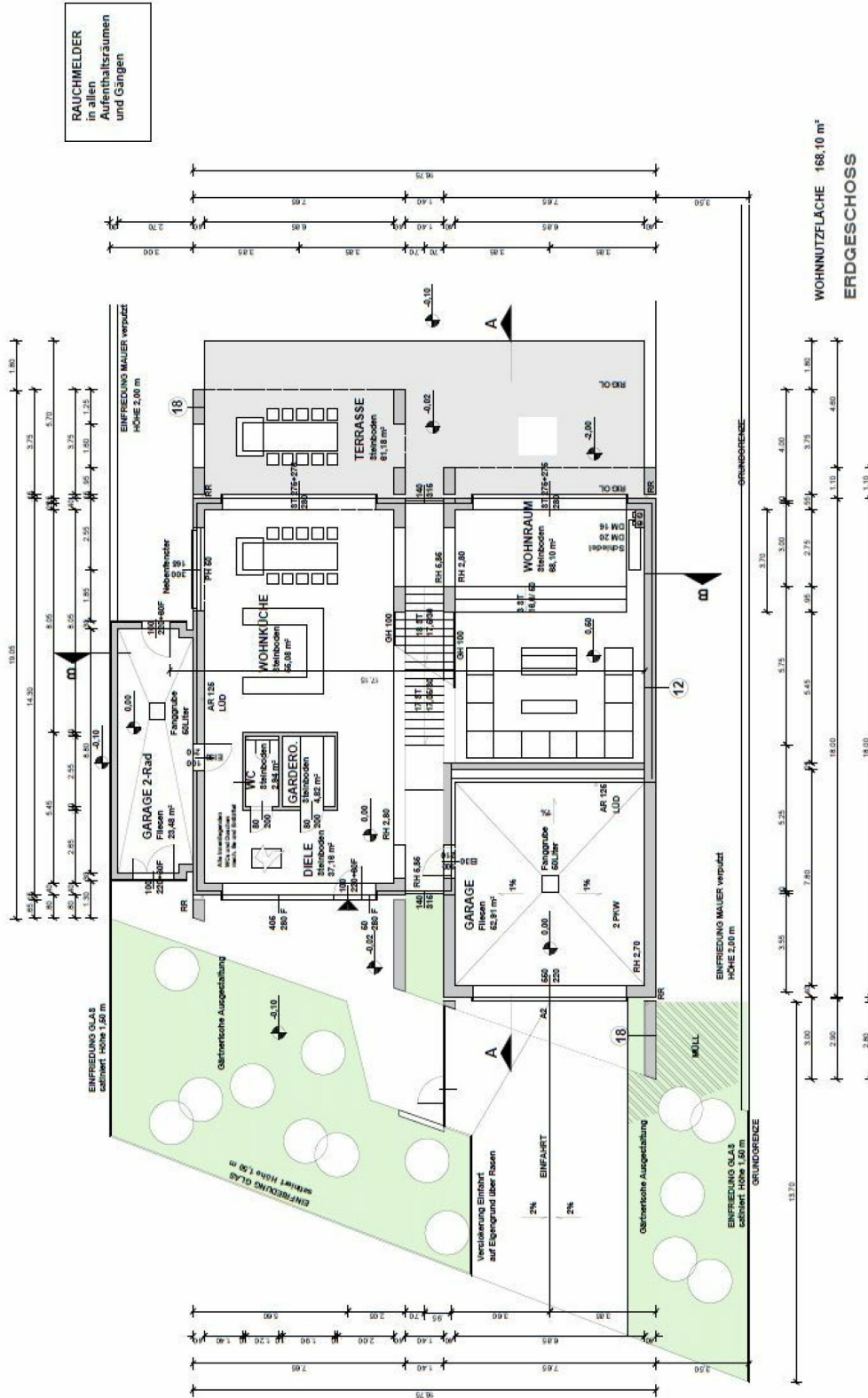


Plan



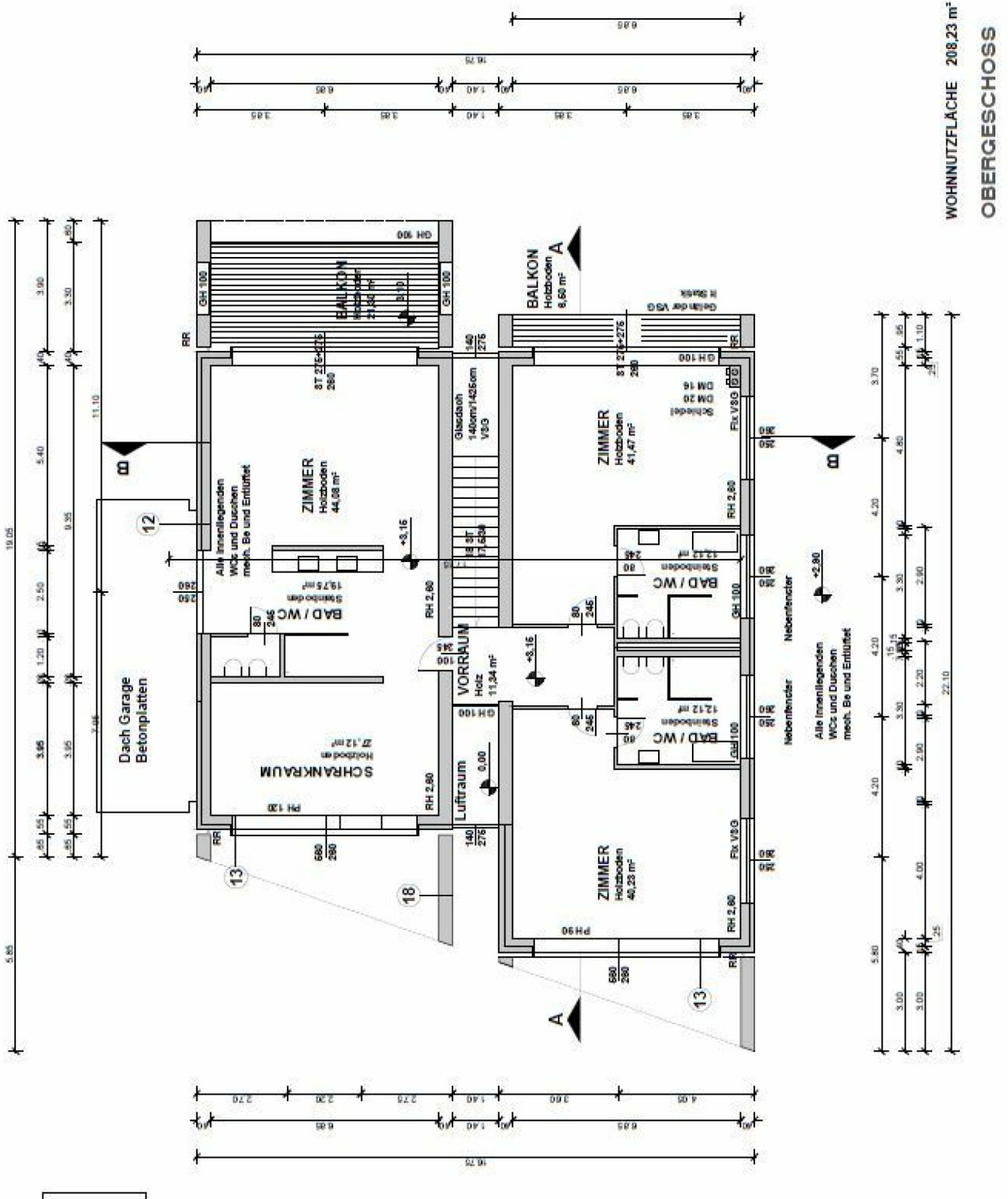


Plan



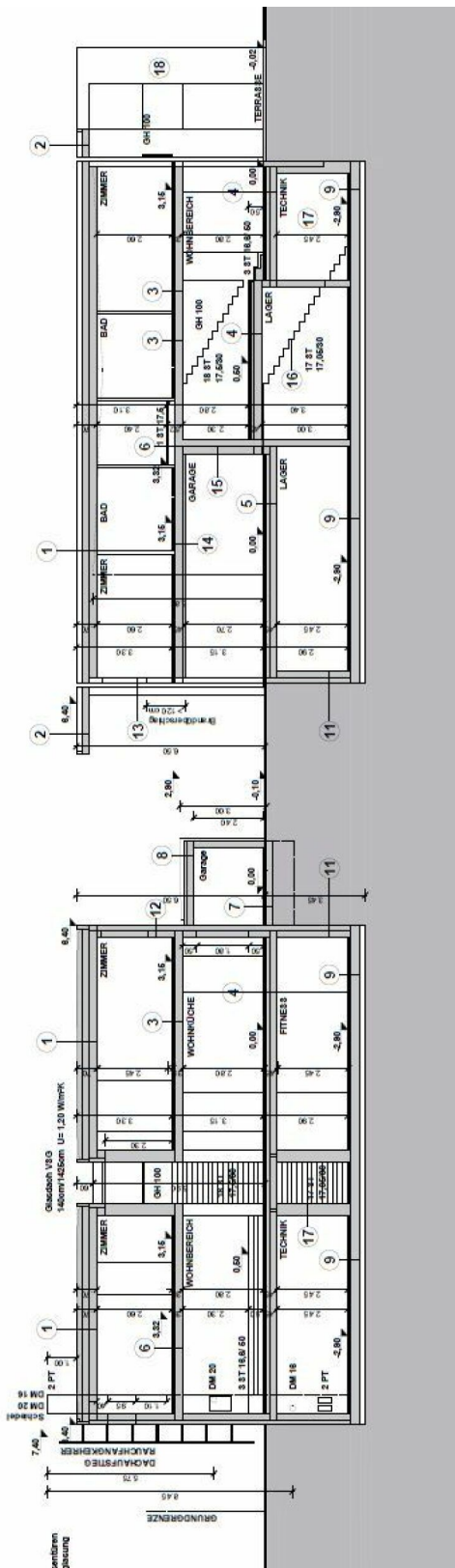


Plan





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.*