

Moderne Neubau-Villa in Traumlage mit Fernblick am Wiener Stadtrand

1140 Wien, Villa zum Kauf

Objekt ID: 120



Wohnfläche ca.: **195,23 m²** - Zimmer: **6** - Kaufpreis: **1.350.000 EUR**



Moderne Neubau-Villa in Traumlage mit Fernblick am Wiener Stadtrand

Objekt ID	120
Objekttypen	Haus, Villa
Adresse	(Mauerbach) 1140 Wien Wien
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	195,23 m ²
Nutzfläche ca.	195,23 m ²
Kellerfläche ca.	85,77 m ²
Balkon-/Terrassenfläche ca.	33,45 m ²
Gartenfläche ca.	327 m ²
Grundstück ca.	460 m ²
Zimmer	6
Badezimmer	3
Separate WC	3
Terrassen	2
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Wesentliche Energieträger	Solar, Luft/Wasser Wärmepumpe
Baujahr	2010
Zustand	neuwertig
Erschließung	vollerschlossen
Heizwärmebedarf (HWB)	41,00 kWh/(m ² ·a) (Klasse B)
Stellplätze gesamt	1
Stellplatz	1 Stellplatz
Garage	1 Stellplatz
Verfügbar ab	ab sofort
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Außenstellplatz, Badewanne, Balkon/Terrasse Süd, Dusche, DV-Verkabelung, Estrichboden, Flachdach, Garage, Garten, Gartennutzung, Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV, Klimatisiert, Neubau, Rollstuhlgerecht, Separates WC,



Tageslichtbad, Terrasse

Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Kaufpreis pro m ²	6.914,92 EUR
Kaufpreis	1.350.000 EUR



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **moderne Neubau-Villa** in **exklusiver Grünruhelage mit traumhaftem Fernblick in 1140 Wien**. Die Liegenschaft umfasst das **2023 fertiggestellte und voll unterkellerte Wohnhaus**, den **südseitig liegenden Garten** mit einladender **Terrasse** sowie eine **großzügige Garage**. Das Haus ist durchgehend mit hochwertigen Materialien konzipiert und lässt hinsichtlich Grundriss und Raumplanung keinerlei Wünsche offen. Die Architektur ist modern und geschmackvoll. Ein besonderes Highlight der Liegenschaft bietet die **Dachterrasse mit fantastischer Rundumsicht**.

Wenige Schritte liegen zwischen Gartentor und Eingang des Hauses, das man selbstverständlich auch mittels direktem Zugang aus der **Garage** kommend, betreten kann. Der einladende Eingangsbereich führt vorbei an **Gästezimmer** und **Badezimmer** in den **großzügigen Wohn-Essbereich** - dieser ca. **53 m² große Wohnbereich** mit direktem Zugang zur **südseitigen Terrasse** und dem **Garten** bietet eine optimale Wohnatmosphäre in diesem exklusiven Wohnhaus.

Über die Treppe im Vorraum gelangt man in das **erste Obergeschoss**. Dieses beinhaltet **drei zentral begehbare Schlafzimmer**, davon eines mit Schrankraum versehen, ein gleich nebenan liegendes, **großes Badezimmer** sowie eine **separate Toilette**.

Im **Dachgeschoss** befindet sich neben einem ca. **22 m² großen und klimatisierten Wohnbereich** eine **ca. 21 m² große Dachterrasse**, die einen fantastischen Rundblick zulässt und ein perfekter Platz für entspannte Stunden sein könnte.

Im großzügigen **Untergeschoss** des Hauses ist neben dem **Technikraum** und einer **Waschküche** noch ein ca. 52 m² großer **Bereich für Fitness und Sport** untergebracht. Ein weiteres **Badezimmer mit Toilette** ist auf dieser Ebene ebenso vorhanden..

Der **südseitig ausgerichtete Garten** rundet dieses exklusive Angebot perfekt ab und bietet zusätzlichen Platz für Spiel, Spaß und Erholung.

Fakten & Daten

- exklusive Grünruhelage mit Fernblick
- 460 m² Grundstücksfläche
- ca. 327 m² südseitiger Garten
- ca. 281 m² Gesamtfläche
- ca. 195 m² Wohnnutzfläche
- ca. 33,45 m² Terrassenflächen
- ca. 21 m² große Dachterrasse mit Rundumsicht
- ca. 86 m² Kellerfläche mit Badezimmer und Waschküche
- ca. 53 m² großer Wohn- Essbereich
- vier Schlafzimmer
- ca. 6 m² große(r) Garderobe / Schrankraum
- ein großzügiges Badezimmer im OG
- zwei weitere Badezimmer
- drei Toiletten
- Abstellraum
- Lagerraum



- Waschküche
- Technikraum
- Garage

Ausstattung

- **DANA** Kontext Zargen mit wandbündiger Montage
- **Lichtkonzept** für Innen- und Außenbeleuchtung
- automatische, Sonnenstand geführte und windabhängige **Raffstores**
- **Isolierverglasung**
- **Fußbodenheizung**
- Heizung und Kühlung über **Luftwärmepumpe**, Einzelraumregelung
- **Photovoltaik-Anlage** mit Hybridwechselrichter, KNX-Elektroinstallation für Steuerung über Smartphone
- **Klimaanlage** im Dachgeschoss
- **Wäscheabwurfschacht** vom OG zur Waschküche
- Möglichkeit eines Kaminanschlusses im EG
- Einbruchmeldeanlage verkabelt - Möglichkeit zur GSM-/Internet-Anbindung
- **elektrische Türöffner** im EG und UG
- umfangreiche **Netzwerkverkabelung** inklusive 19" Netzwerkschrank
- **SAT-Anlage** mit zentralem Switch im Technikraum
- Vorbereitung für Sauna / Infrarotkabine im UG
- Vorbereitung Pool / Pooltechnikraum
- Zugang im UG und EG Rollstuhl- und Behindertengerecht
- **E-Ladestation**

Lage und Infrastruktur

Die großzügige Neubauvilla befindet sich in traumhafter und exklusiver Grünruhelage in 1140 Wien. Die etablierte Wohngegend besticht durch die Nähe zu Naherholungsgebieten und der damit verbundenen angenehmen Wohnatmosphäre. Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich ebenso wie Schulen, Apotheken und ärztliche Versorgung in der näheren Umgebung.

Verkehrsanbindung

Mittels Individualverkehr Anbindung an die **A1-Westautobahn** in ca. **6 km** Entfernung oder umgerechnet 10 Fahrminuten.

Haltestelle der Bus-Linie **49B** in ca **125 m** Entfernung.

Sonstiges

Das Verkaufsobjekt kommt im derzeit belagsfertigen Zustand zum Verkauf. Adaptionen bzw. die Abgabe im schlüsselfertigen Zustand sind in Abstimmung mit dem Verkäufer möglich!

Sämtliche Angaben zum beschriebenen Verkaufsobjekt sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen und Unterlagen, die vom Eigentümer der Liegenschaft bzw. Dritten zur Verfügung gestellt



wurden. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität aller Angaben und Abmessungen wird keine Gewähr übernommen. Allfällige Änderungen, Irrtümer, Satz- und Druckfehler vorbehalten.

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer / der Eigentümerin nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <3.000m

Klinik <8.000m

Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <4.500m

Kindergarten <4.500m

Universität <4.000m

Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <4.000m

Bank <4.000m

Post <4.000m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <6.000m

U-Bahn <6.500m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





