

URLAUBSFEEELING BEI NEUSTIFT AM WALDE

1170 WIEN |
BRÜCKENWEG 4

In diesem mediterran anmutenden Eigenheim mit Traumgarten, Naturpool und absoluter Privatsphäre beginnt jeder Tag wie im Urlaub.

Genießen Sie das Gefühl, angekommen zu sein: entspannte Stunden auf der Terrasse, das leise Rascheln der Bäume, Sonne von früh bis spät und gleichzeitig die Nähe zur Stadt. Die Wiener Innenstadt ist in 25 Minuten erreichbar.

Bei Salmansdorf und dem charmanten Heurigenviertel Neustift, nahe der American International School, erwartet Sie dieses offen gestaltete Eigenheim mit einer Gartenlandschaft, die ihresgleichen sucht.



Kaufpreis: 2.980.000€

Maklerprovision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

 **WINEGG
MAKLER**



ZWISCHEN URBANEM PULS UND VERBORGENER RUHE

In unmittelbarer Nähe zu Salmansdorf, unweit der American International School und nahe Neustift am Walde, befindet sich dieses luftig und offen gestaltete Eigenheim mit traumhafter Gartenlandschaft. Die Wiener Innenstadt ist in rund 25 Minuten erreichbar.



LAGE UND
UMGEBUNG

**Leben, wie andere Urlaub machen? Nachhausekommen und Natur pur einatmen?
Trotzdem nur 25 Minuten von der Innenstadt entfernt?
Wenn Sie das suchen, dann ist diese Liegenschaft genau das Richtige für Sie!**

DIE LIEGENSCHAFT

Das im Jahr 2000 erbaute Haus wurde mit viel Liebe zum Detail geplant und mit hochwertigen Materialien erbaut. Besonderes Augenmerk wurde auf große Fensterfronten sowie direkte Terrassen- und Gartenzugänge gelegt. Auf der knapp 1.500 m² großen Gesamtgrundstücksfläche lassen sich alle persönlichen Bedürfnisse im Einklang mit der Natur (er)leben. Die perfekte Ost-Süd-Westausrichtung der Haupträume gewährleistet optimale Licht- und Sonnenverhältnisse und unterstreicht den positiven und wohltuenden Charakter dieser einzigartigen Immobilie.

Erdgeschoß

Bereits das Entrée offenbart einen beeindruckenden Blick ins Grüne sowie in den verglasten Galeriebereich im Obergeschoß. Des Weiteren befinden sich hier – neben dem Eingangsbereich mit Windfang – eine Garderobe, eine Toilette, das geräumige Wohnzimmer mit offenem Kamin sowie die Küche mit dem großzügig verglasten Essbereich. Von sämtlichen Bereichen genießt man wunderbare Aussichten als auch einen malerischen Blick in die einzigartige Gartenoase.

Die Architektenküche mit Steinarbeitsplatte wurde vor Kurzem neu eingebaut und bietet alle Features, die leidenschaftliches Kochen benötigt: Gaggenau-Geräte, Weinkühlschrank, BORA-Abzug ins Freie, Dampfgarer, Wärmelade, so wie vieles mehr.

Obergeschoß

Diese Etage beherbergt die 3 Schlafzimmer, 2 Bäder sowie einen Balkon, welcher einen fantastischen Fernblick bietet. Der Master-Bedroom mit ca. 29 m² verfügt über einen eigenen Schrankraum und ein Badezimmer en-suite mit Wanne, Dusche und WC. Selbstverständlich inklusive Himmel- Fern- und Grünblick!

Untergeschoß

Dieses vielseitig nutzbare Ebene bietet neben einem hauseigenen Spa-Bereich auch einen weiteren Raum für Gäste/Fitness oder diverse Hobbys. Der Wellness-Bereich lädt mit Sauna, Dampfbad, WC, Dusche und Erfrischungsbar zur Entspannung ein. Darüber hinaus befinden sich hier zwei Abstellräumen, der Heizraum und die Waschküche.

Dachboden

Dieser ist gedämmt und bietet ein weiteres Potential als Stauraum.

DIE GARTENANLAGE MIT NATURPOOL

Genießen Sie den Duft von Flieder und Wildrosen, während Sie gemütliche Stunden auf der großzügigen Terrasse Ihres neuen Zuhauses genießen. Umgeben von einer vielfältigen Pflanzenwelt sowie eingebetteten Feigen- und Apfelbäumen lässt es sich perfekt entspannen und abschalten.

DAS RÉSUMÉ

Diese Liegenschaft bietet viele spezielle Details, die dem Zuhause einen permanenten Touch von Urlaubsfeeling verleihen. Dennoch wird dieses Haus auch allen technischen Anforderungen gerecht. Ein einzigartiges Refugium der Extraklasse mit Charme, Komfort, einem hohen Maß an Privatsphäre und Wohlbefinden. Wir freuen uns Ihnen diese Rarität am Wiener Immobilienmarkt präsentieren zu dürfen.

DER GARTEN EIN KRAFTORT DER BESONDEREN ART

Die prachtvolle Gartenanlage mit paradiesischem Naturpool und ihren vielen lauschigen Plätzen wurde professionell geplant, durchdacht angelegt und beeindruckt durch ihre Pflanzenvielfalt. Ein perfektes Zusammenspiel von Fauna und Flora:

- Idyllischer Natur-Badeteich mit knapp 80 m² Schwimmbereich, 90 m² Uferbereich und 3m Tiefe
- Großzügiges Sonnendeck mit Süd-Westausrichtung
- Bewässerungsanlage
- Lauschige Grillecke
- Besondere Pflanzenvielfalt inklusive Altbaumbestand und Jahrzehnte alten Buchsbäumen. Eine besondere Rarität.















WOHNGEFÜHL MITTEN IN DER NATUR

LEBEN IM EINKLANG MIT LICHT, RAUM UND UMGEBUNG

Das im Jahr 2000 erbaute Haus wurde mit viel Liebe zum Detail geplant und mit hochwertigen Materialien erbaut. Besonderes Augenmerk wurde auf große Fensterfronten sowie direkte Terrassen- und Gartenzugänge gelegt. Auf der knapp 1.500 m² großen Gesamtgrundstücksfläche lassen sich alle persönlichen Bedürfnisse im Einklang mit der Natur (er)leben.







AUSSTATTUNG

LIEBE ZUM DETAIL, DIE MAN SPÜRT

Diese Liegenschaft bietet viele spezielle Details, die dem Zuhause einen permanenten Touch von Urlaubsfeeling verleihen. Dennoch wird dieses Haus auch allen technischen Anforderungen gerecht.

- Klimaanlage im Obergeschoß
- Fußbodenheizung (im Kellergeschoß, teilweise im Erdgeschoß und in sämtlichen Bädern), Wandheizung in Küche und Wohnzimmer
- Parkettböden und Innentreppe aus Kirschholz
- Architektenküche der Marke Leicht von Fa. Faulmann mit Gaggenau-Geräten
- Doppelgarage mit E-Ladestation und Photovoltaik
- Große Fensterflächen, die Licht und Ausblick inszenieren - Grünblick aus jedem Fenster
- Spa-Bereich mit Sauna und Dampfbad im Untergeschoß uvm.

Hier wurde ein durchdachtes Gesamtkonzept geschaffen.













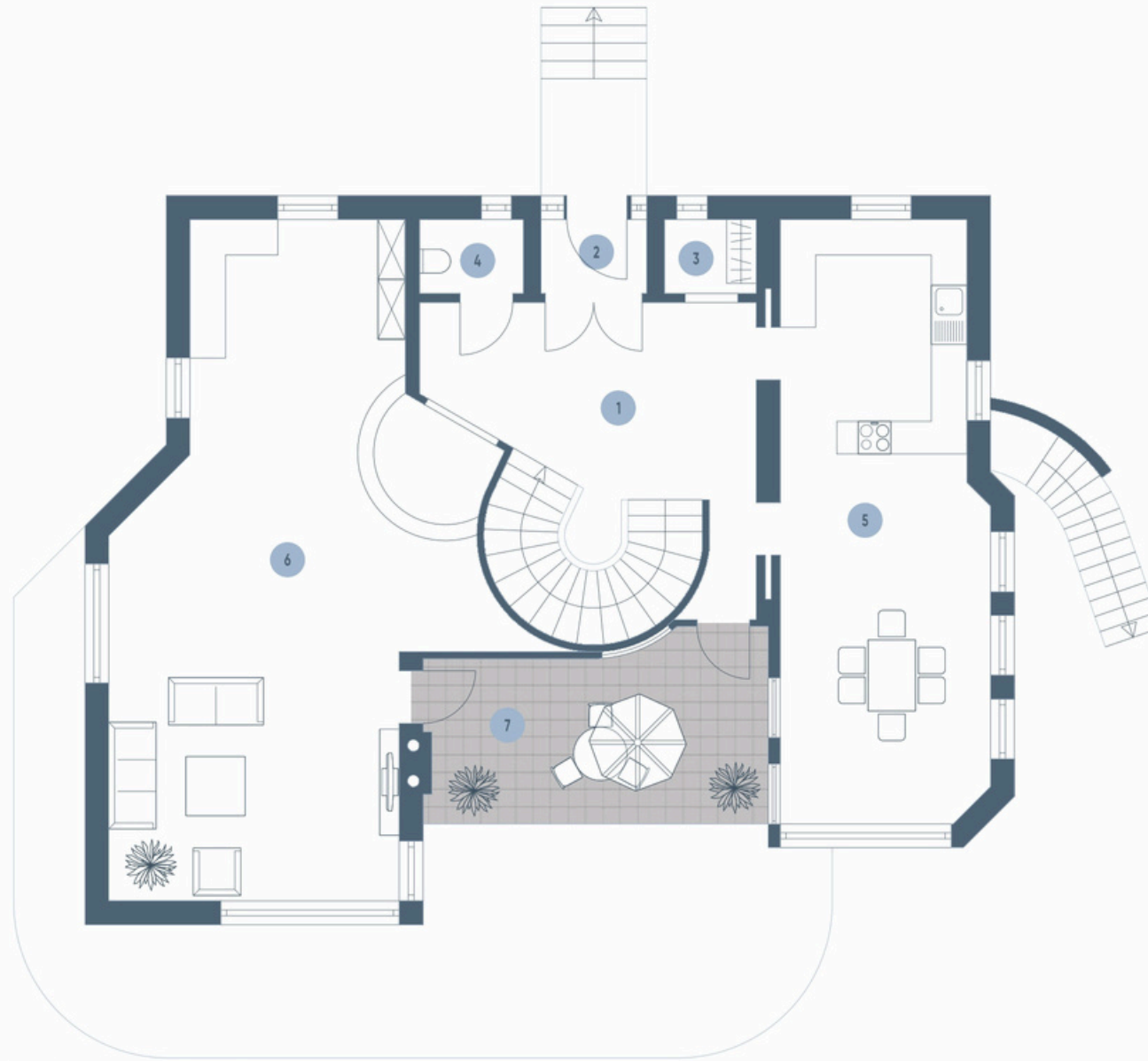
ECKDATEN & FLÄCHEN

- Grundstücksfläche: 1.489 m²
- Gartenfläche: 1.037 m²
 - Wohnfläche: ca. 221,65 m²
 - Kellerfläche: ca. 106 m²
 - Garage: ca. 35,6 m²
 - Gartengeräteraum: ca. 10,4 m²
- Nutzfläche gesamt: ca. 373,65 m²
- Freiflächen:
 - Balkon: ca. 17,59 m²
 - Terrassenfläche : ca. 40 m²
- Natur-Pool:
 - Schwimmbereich: ca. 80m²
 - Uferbereich: ca. 90 m²
- Zimmer: 5
- Badezimmer: 3
- WC: 4
- Garagenstellplätze: 2

AUSSTATTUNG & HIGHLIGHTS

- Idyllischer, großzügiger Natur-Badeteich
- Besondere Pflanzenvielfalt inklusive Altbaumbestand und Jahrzehnte alten Buchsbäumen
- Klimaanlage im Obergeschoß
- Fußbodenheizung im Kellergeschoß, teilweise im Erdgeschoß und in sämtlichen Bädern
- Wandheizung in der Küche und im Wohnzimmer
- offener Kamin im Wohnzimmer
- Luftwärmepumpe für Warmwasser: Aufrüstung für gesamtes Heizsystem möglich!
- Alarmanlage
- Parkettböden und Innentreppe aus Kirschholz
- Architektenküche der Marke Leicht mit Gaggenau-Geräten und Dunstabzug ins Freie
- Spa-Bereich mit KLAFS Sauna und Dampfbad im UG
- Doppelgarage mit E-Ladestation und Photovoltaik
- Gartenplanung von Lederleitner

ERDGESCHOSS



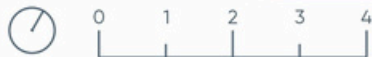
 **WINEGG
MAKLER**

Brückenweg 4, 1170 Wien

Erdgeschoss
Wohnfläche

2 Zimmer
111,25 m²

1	Diele	18,60 m ²
2	Windfang	2,16 m ²
3	Garderobe	1,86 m ²
4	WC	2,05 m ²
5	Küche/Essen	31,47 m ²
6	Wohnen	55,11 m ²
7	Terrasse	

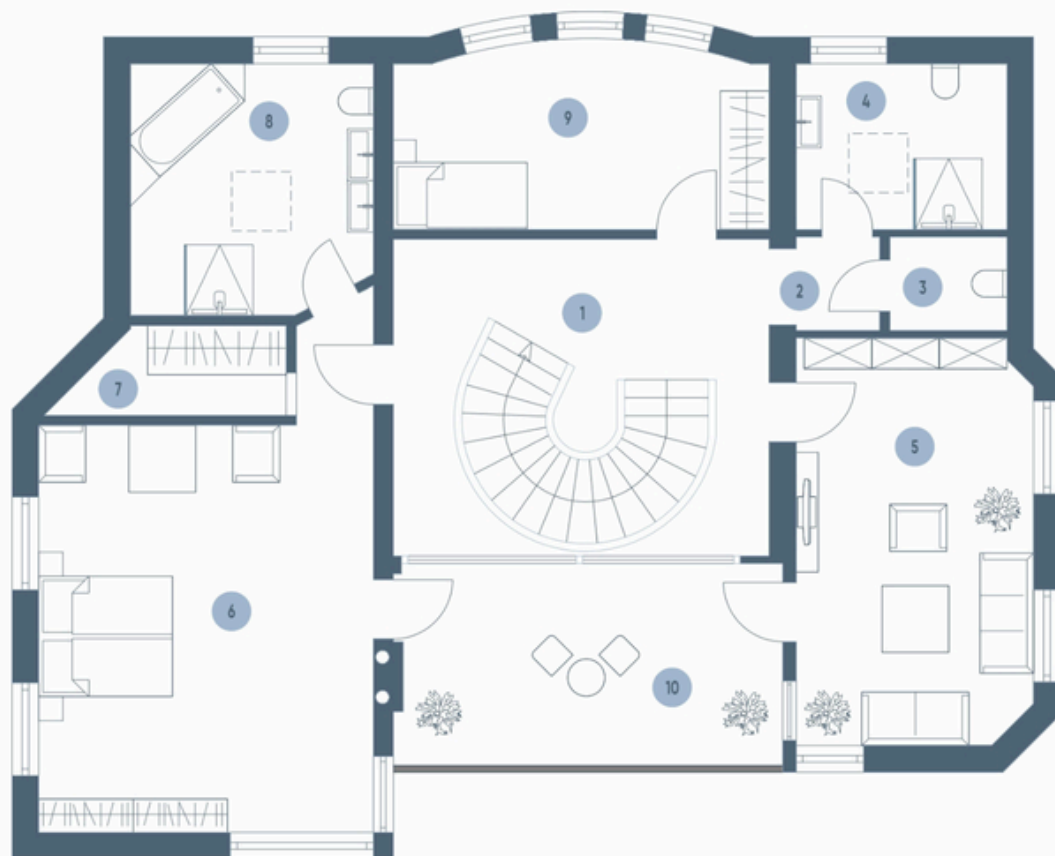


Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmasse erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis, Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

Tauchen Sie ein in unsere
**VIELFÄLTIGE
IMMOBILIENWELT**

WINEGG,AT

OBERGESCHOSS



 **WINEGG
MAKLER**

Brückenweg 4, 1170 Wien

Obergeschoss
Wohnfläche 110,40 m²
Balkonfläche 17,59 m²

1	Diele	16,58 m ²
2	Vorraum	1,75 m ²
3	WC	2,29 m ²
4	Bad/WC	7,20 m ²
5	Zimmer	19,96 m ²
6	Zimmer	29,09 m ²
7	Garderobe	5,92 m ²
8	Bad	13,11 m ²
9	Zimmer	14,50 m ²
10	Balkon	17,59 m ²

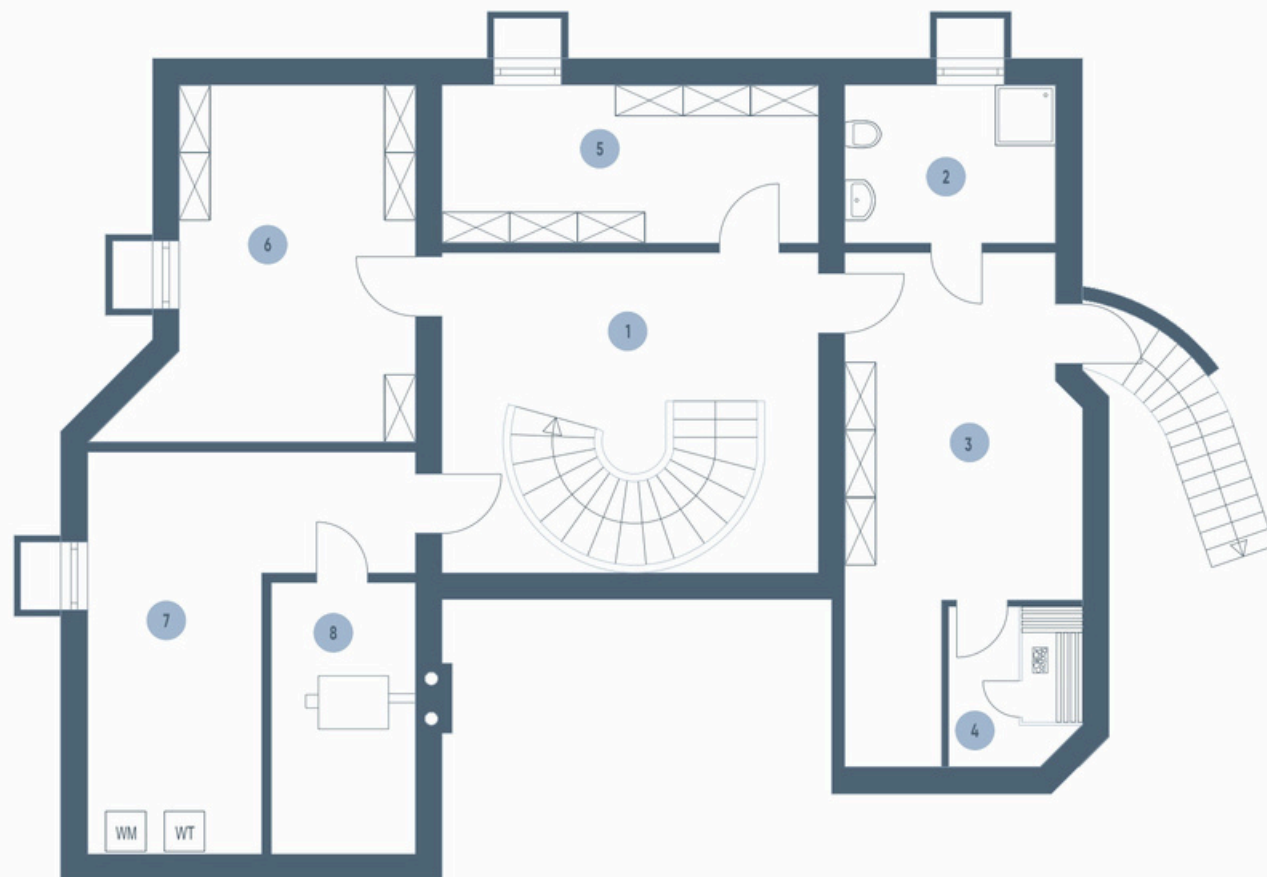


Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmasse erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis, Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

Tauchen Sie ein in unsere
**VIELFÄLTIGE
IMMOBILIENWELT**

WINEGG,AT

UNTERGESCHOSS



 **WINEGG
MAKLER**

Brückenweg 4, 1170 Wien

Untergeschoss
Grundfläche 1 Zimmer
107,12 m²

1	Flur	13,23 m ²
2	Dusche/WC	7,25 m ²
3	Keller	21,02 m ²
4	Sauna	4,85 m ²
5	Keller	12,47 m ²
6	Keller/Zimmer	19,28 m ²
7	Hauswirtschaftsraum	19,60 m ²
8	Heizraum	9,42 m ²

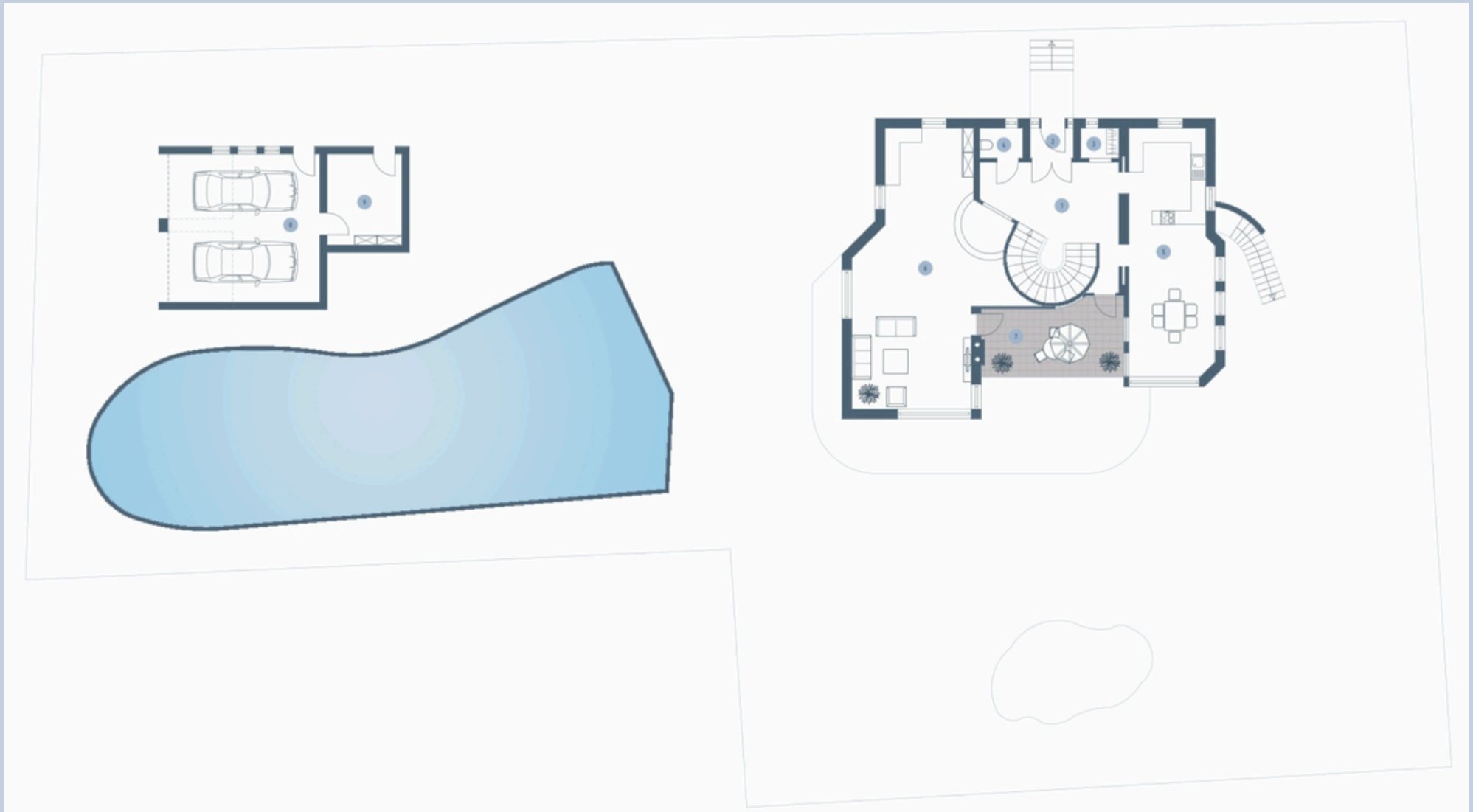
Tauchen Sie ein in unsere
**VIELFÄLTIGE
IMMOBILIENWELT**

WINEGG,AT



Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmasse erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis, Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

GRUNDSTÜCK & GARTEN



Brückenweg 4, 1170 Wien

Erdgeschoss & Garten

- | | | | | | | | | | |
|---|----------|---|-----------|---|-------------|---|----------|---|----------------------------|
| 1 | Diele | 3 | Garderobe | 5 | Küche/Essen | 7 | Terrasse | 9 | Lager/
Gartengeräteraum |
| 2 | Windfang | 4 | WC | 6 | Wohnzimmer | 8 | Garage | | |

 **WINEGG
MAKLER**



WINEGG Makler GmbH
T: +43 1 315 72 80 | E: office@winegg-makler.at
winegg.at

Provisionshinweis: Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Als Vermittlungshonorar gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Verordnung für Immobilienmakler des BM für Handel, Gewerbe und Industrie, BGBl. 297/1996. Für den Fall, dass es diesbezüglich zu einem entsprechenden Rechtsgeschäft kommt, verrechnen wir Ihnen eine Vermittlungsprovision von 3 Prozent der Kaufsumme zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Haftungsausschluss: Diese Broschüre ist eine allgemeine Information des Leistungsangebots der WINEGG Makler GmbH. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Bilder und Inhalte wird keine Haftung übernommen. Vorbehaltlich Änderungen, Druck- und Satzfehler.

Fotos: © Real Agency