VILLA CILLI

1230 Wien

Die villa Cilli

wurde im Jahre 1923 erbaut und ist nicht nur ein Haus, sondern ein Lebensstil. Das Haus ist ein Ort, an dem Luxus auf Komfort trifft, an dem sich jeder Tag wie ein Rückzugsort anfühlt und man gerne Wurzeln schlagen möchte.

Die Liegenschaft verfügt im Erdgeschoß über einen großen Wohnbereich mit angrenzendem Kaminzimmer, einer sehr großen Wohnküche mit separater Speis, einem Arbeitszimmer und einem Gäste-WC.

Die große Garage (2 große PKW) ist direkt vom Vorraum begehbar. Im oberen Bereich befinden sich vier großzügigen Schlafräume mit eigenen Badezimmern. Das Gartengeschoß besteht aus einer Poolhalle, die sowohl vom Haus als auch vom Garten aus begehbar ist, einem Fitnessraum/ Ruheraum, einer Einliegerwohnung sowie einem Nanny-Bereich mit eigenem Zugang von außen. Ein großer Garten mit Altbaumbestand, Balkone und Terrassen sowie ein teilweise ausgebautes Dach runden das Angebot ab.

Kaufpreis € 3.690.000,-

GRUNDSTÜCK	NUTZFLÄCHE	WOHNFLÄCHE
1.000 m²	497 m²	401,54 m²
KÜCHEN (VORINST.)	**SCHLAFZIMMER**	**BÄDER**
4	6	6
WOHNRÄUME	**GARAGE**	**POOL**
3	2 PKW	1
SPA-BEREICH	**EINLIEGER-WNG**	**NANNY-BEREICH**
2	1	1

DAS IDEALE HAUS FÜR *Ästheten*

Die Liegenschaft wurde liebevoll saniert. Die Revitalisierung umfasste insbesondere die Fassaden (Vollwärmeschutz und Stuck), den Einbau eines zeitgemäßen Heizsystems (Wärmepumpe) und eine Fußbodenheizung, die im ganzen Haus für angenehme Wärme sorgt. Komplette Instandsetzung des Poolbereiches und der Pooltechnik. Innen- und Außenflächen gemäß Umbaupläne. Bodenbeläge und Bäder sind neu.

VILLA CILLI

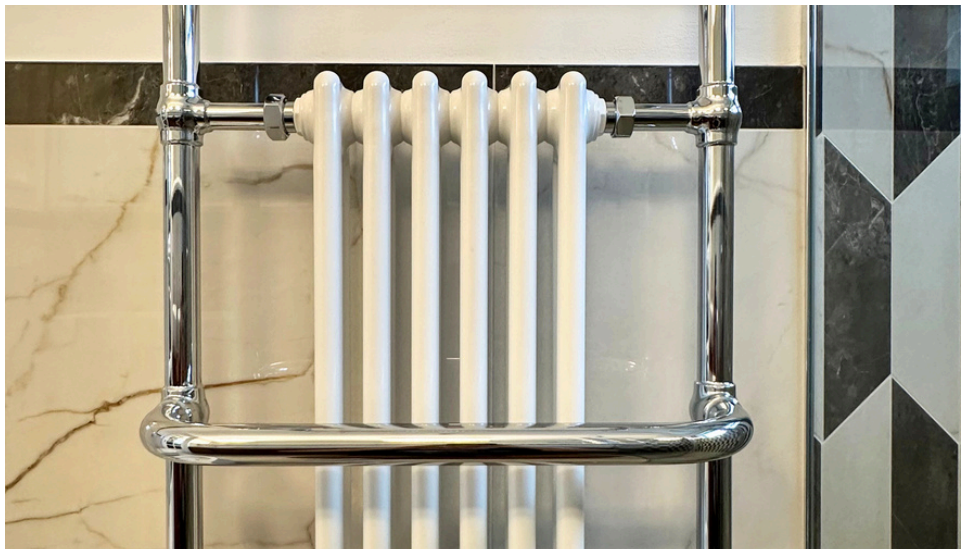
AUSSTATTUNG

NEUE FASSADE MIT VOLLWÄRMESCHUTZ & STUCK
HANDGEFERTIGTES STERNPARKETT (EICHE SELEKT)
BADFLIESEN PASTORELLI
BAD ARMATUREN HANSGROHE
SÄMTLICHE KERAMIK DURAVIT STARK III
HANDTUCHTROCKNER IN ALLEN BÄDERN
ZIRKULATIONSLEITUNG IN ALLEN BÄDERN
ZWEI WÄRMEPUMPEN JEWEILS 15KW FÜR ENERGIESPARENDES HEIZEN & KÜHLEN
FUSSBODENHEIZUNG FÜR JEDEN RAUM/ STEUERBAR MIT APP
VIDEO GEGENSPRECHANLAGE
ALARMANLAGE
3-FACHGEDÄMMTE GLASSCHEIBEN IN POOLHALLE
POOLHEIZUNG PER WÄRMEPUMPE STEUERBAR
PROFESSIONELLE ENTFEUCHTUNGSANLAGE FÜR DIE POOLHALLE
VOLLAUTOMATISCHE STEUERUNG DER POOLCHEMIE
GEGENSTROMANLAGE
VORINSTALLATION VON 4 KÜCHEN
BAURESERVE IM DG

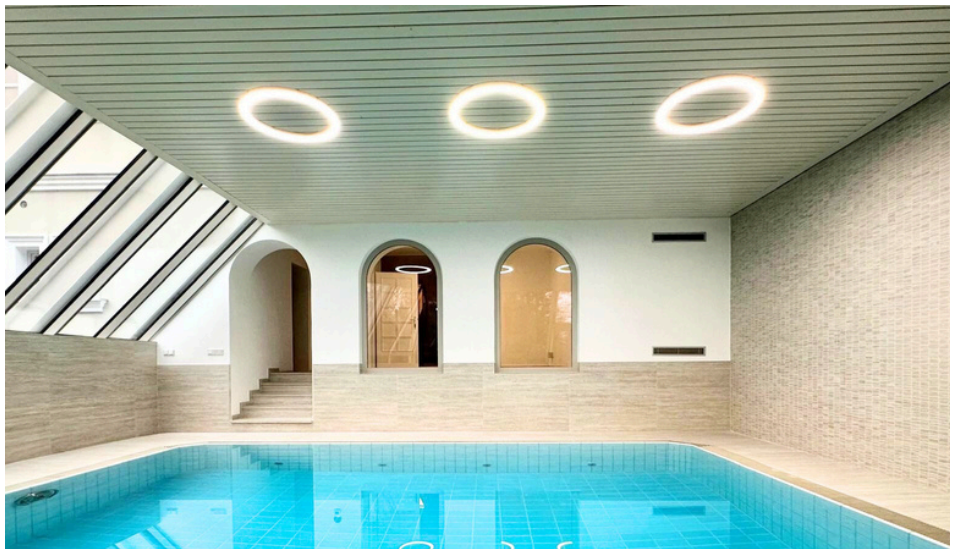
Interieur

Interieur

Bäder



Poolhalle



Exterieur & Garage

Parterre

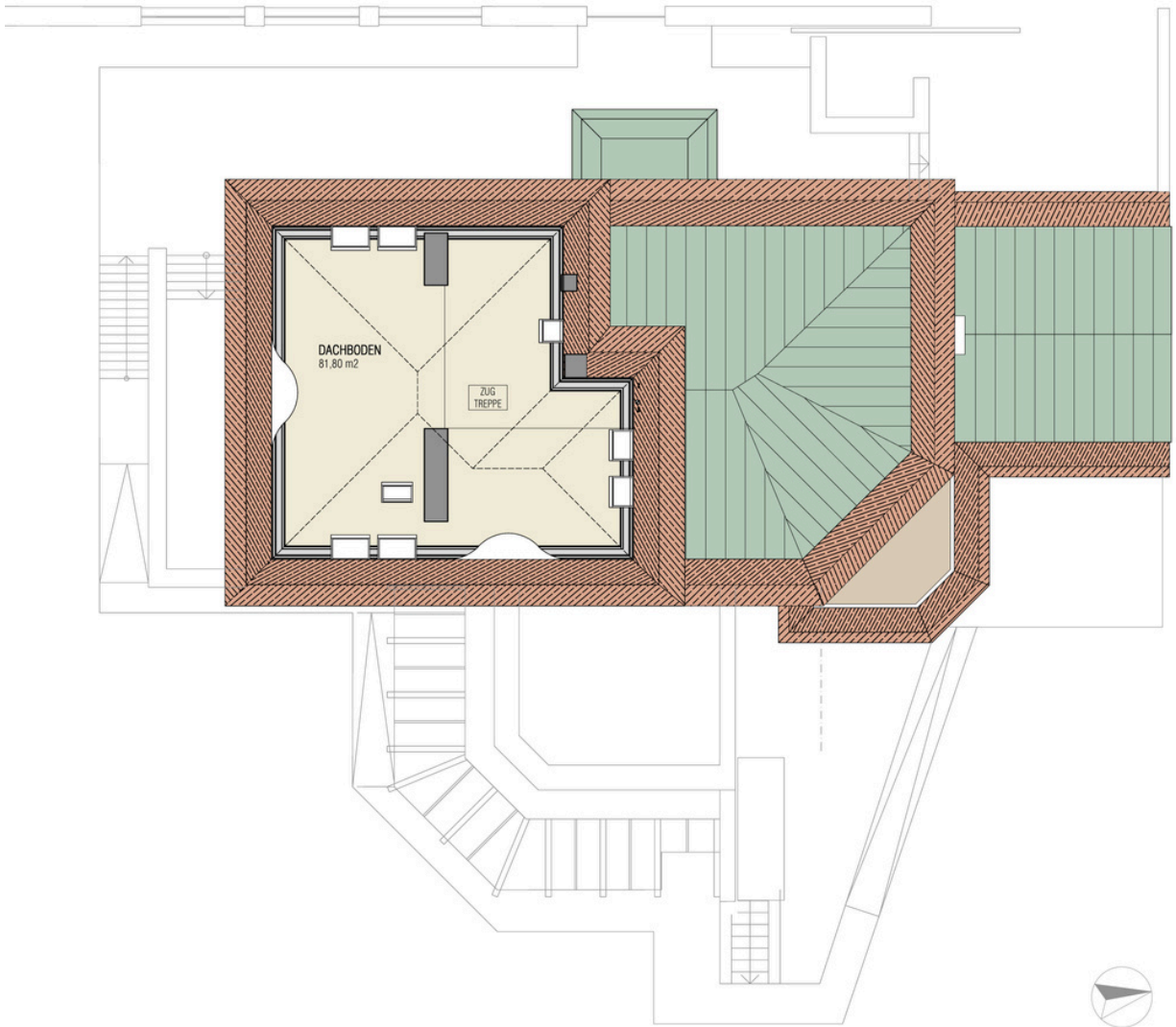
GRUNDGRENZE
VORRAUM
Fliesen
9,76 m2
GARDEROBE
Fliesen
8,63 m2
ARBEITSZIMMER
Fliesen
9,17 m2
DIELE/ STG
Parkett
11,92 m2
KAMINZIMMER
Parkett
36,41 m2
WC
Fliesen
2,90 m2
SPEIS
Fliesen
3,63 m2
GARAGE
Fliesen
36,82 m2
TERRASSE 2
Steinplatten
14,99 m2
KACHEL OFEN
WOHNKÜCHE
Parkett
28,22 m2
WOHNRAUM
Parkett
24,51 m2
GRUNDGRENZE
TERRASSE 1
Steinplatten
25,41 m2
0,5 1 2 3 4 5 m
NATURMASSE NEHMEN! KOTEN PRÜFEN!

Obergeschoss

NATURMASSE NEHMEN! KOTEN PRÜFEN!

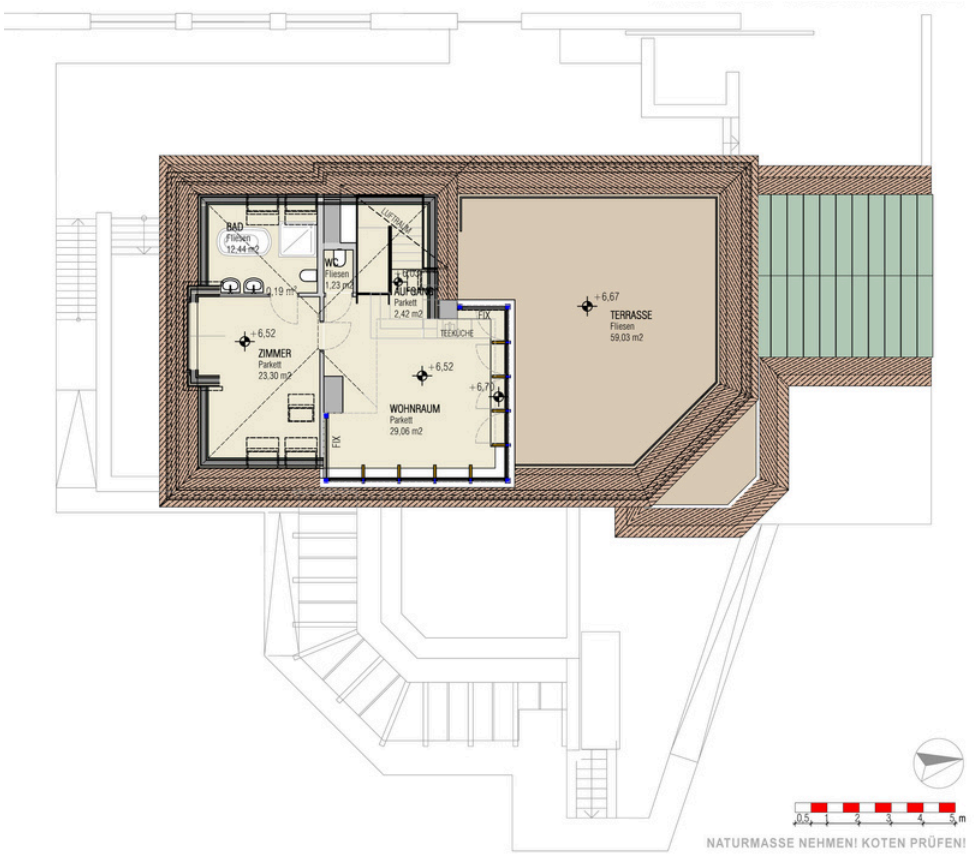
Gartengeschoss

Dachgboden



NATURMASSE NEHMEN! KOTEN PRÜFEN!

Dachgeschoss Ausbaustudie



WIE IST ES HIER *zu leben?*

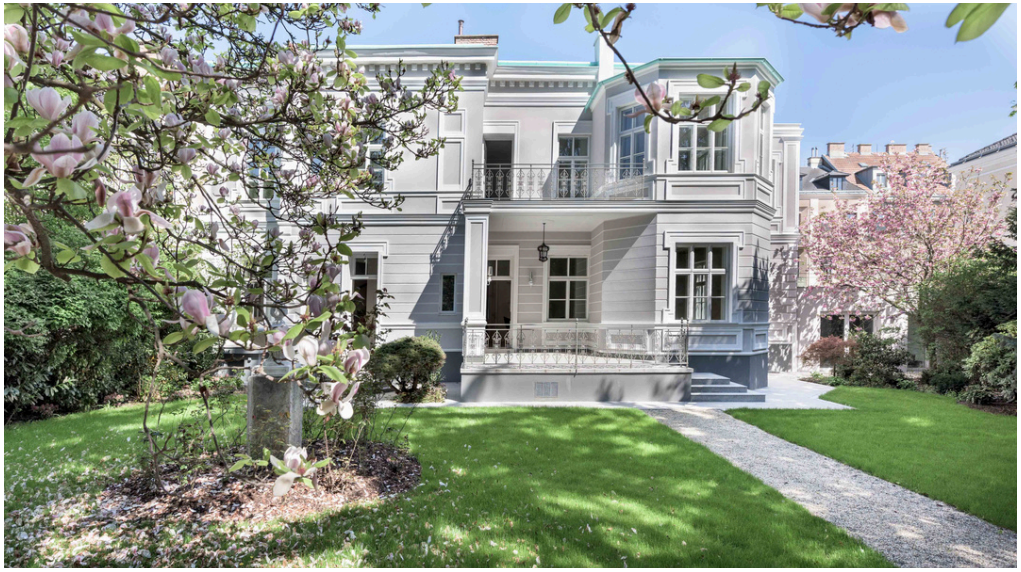
Eingebettet in eine ruhige, gehobene Gegend, strahlt die Nachbarschaft eine einladende und sichere Atmosphäre aus, die durch von Bäumen gesäumte Straßen und gepflegte Häuser gekennzeichnet ist.

Der 23. Wiener Gemeindebezirk ist bekannt für seine hervorragenden öffentlichen und privaten Schulen, die Familien erstklassige Bildungsmöglichkeiten bieten.

Nur eine Minute per Auto entfernt, befindet sich der Maurer Platz. Der Bereich rund um den Maurer Hauptplatz ist ein beliebtes Einkaufsviertel. Das Riverside (Einkaufszentrum) ist nur eine kurze Autofahrt entfernt. Die Südautobahn (A2) ist schnell erreichbar.

Die Umgebung bietet einen bequemem Zugang zu einer Vielzahl von sportlichen Betätigungen, die einen aktiven Lebensstil gewährleisten. Die umliegenden Grünflächen (Parks und Erholungsgebiete wie z.B. der Maurer Wald) offerieren Wanderwege und malerische Plätze für Picknicks & Freizeitaktivitäten.

Referenzprojekte der Verkäuferin



PRIME
REAL ESTATE

Immobilien Vermittlung

Hietzinger
Hauptstrasse 53
1130 Wien

+43 1 523 30 06
office@prime-realestate.at
www.prime-realestate.at