Luxuriöse Stadtvilla in den historischen Hameau Hills



Objektnummer: 5647

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	224,00 m²
Nutzfläche:	224,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	4
WC:	5
Balkone:	3
Terrassen:	3
Stellplätze:	1
Garten:	441,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 48,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Tatiana Hanzl

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9
































VILLE NEUVE
NOVEL REAL

Objektbeschreibung

Ausgezeichnete Neuigkeiten! Feiern Sie mit uns die Fertigstellung dieses außergewöhnlichen Projekts und profitieren Sie von attraktiven Sonderpreisen und Sonderangebote – Ihr neues Zuhause in Döbling wartet auf Sie.

Das VILLE NEUVE Projekt verheißt gutes
Leben auf höchstem Niveau. Elegant und nobel
fühlt sich das Leben in einem der schönsten Bezirke Wiens an, inmitten des 19. Bezirks.

Diese atemberaubenden Villen stehen kurz vor der Fertigstellung und werden bald einzugsbereit sein. Das lange Warten hat endlich ein Ende, denn dieses exklusive Projekt wird alle Ihre Erwartungen übertreffen!

Das Projekt liegt in einer der schönsten Gegenden Wiens, luxuriöse Ausstattung neben ländlichem Charme garantieren wohlfühlen auf höchstem Niveau, man ist trotz der Grünruhelage gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. Die beliebte Wohngegend, in welcher dieses charakteristische Wohnprojekt mit 9 exklusiven Villen entsteht, lässt sich als lebhaft und dennoch erholsam beschreiben. Inspiriert von der Stilvielfalt der umliegenden Gegend, besticht das Konzept durch eine gekonnte Kombination eleganter Architekturelemente und raffinierter Details und die hochwertige Ausstattung, die jeden anspruchvollen Käufer begeistern wird. Jedes Detail wurde mit größter Sorgfalt und Liebe gestaltet, um ein luxuriöses und komfortables Wohnambiente zu schaffen.

Durchdachte Raumaufteilung und geschmackvolle, architektonische Ideen bilden eine Symbiose zwischen Komfort und Luxus:

- 9 einzigartige Villen mit Weitblick vermitteln „BEVERLY HILLS – FEELING“
- Hochwertiges und cleanes Interior mit geschmackvoller Ausstattung
- Traumhafte Dachterrasse im 2. Dachgeschoss
    - Möglichkeit ein privates Jacuzzi/ Whirlpool mit traumhaften Ausblick zu installieren

- Einladende Terrassen und Privatgärten
    - Der Weitblick auf die Döblinger Weinberge lädt zum Genießen ein, ob von der Aussichtsterrasse, vom Wohnzimmer oder den wunderschön angelegten Gärten.
- Personenlift vom Untergeschoß bis ins Dachgeschoss

Der Erwerb dieser Luxusimmobilien wird von exklusiven HIGHLIGHTS gekrönt:

- Absolut luxuriöse Ausstattung
- Pools sind auf Wunsch möglich
- Traumhafter einzigartiger Weitblick über die Weinberge, auf Wien und die grüne Umgebung
- Hauseigene Tiefgarage mit Lift und E-Ladestation
- Großzügige Freiflächen

Exquisiter Wohnkomfort:

- Eigener Lift in jeder Villa
- Gartenpool, optional

- Dachterrasse mit traumhaftem Weitblick
- Jacuzzi / Whirlpool auf der Dachterrasse, optional
- Sole-Wasserwärmepumpe für Heizung, Kühlung und Warmwasser
- Fußbodenheizung
- Mehrschicht Fertigparkett in den Wohnräumen, Gang, Abstellräume
- Wärmegedämmte Holz-Alu-Isolierglasfenster (3 Scheiben Isolierverglasung)
    - Innen und außenseitig flächenbündige Rahmen- und Flügelkonstruktionen
    - Hebe – Schiebelemente (Fenstertüren)
    - Außen liegender, elektrisch steuerbarer textiler Sonnenschutz
- Sicherheitseingangstüre
- Bodenebene -Walk in Duschen
- Großformatige Keramikfliesen in Bädern und Toiletten
- Großformatige Natursteinplatten auf Terrasse / Balkon
- Multimedia UP- Verteilerdose

- Vorbereitung für Alarmanlage
- Farbvideo – Türsprechstelle
- Aussenkaltwasseranschluss mit selbstentleerender Armatur
- Tiefgarage mit 20 Stellplätzen
- Vorbereitung für Wellnessausstattung, optional

Exquisite Lage in den Weinbergen Döblings:

- Erstklassige exklusive Lage im Grünen mit Weitblick
- Heurige in fußläufiger Entfernung
- Erholung, Sport und Natur im Wienerwald, Pötzleinsdorfer Schlosspark, Schwarzenbergpark. Genießen Sie die Umgebung.
- Gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz
- Ideal für Familien
    - Volksschule nur 1 Minute entfernt
    - American International School 2 Minuten entfernt
    - Rudolfsteiner Schule Pötzleinsdorf (Waldorfschule) 5 Minuten entfernt

- Spielplätze in der näheren Umgebung

- Supermärkte sind mit dem Auto in 5 Minuten und mit dem Bus in circa 10 Minuten erreichbar

- Hundefreilaufzone im Schwarzenbergpark

Exklusiv in einer der besten Bezirke Wiens zu leben, ist Lebensqualität pur: Es bietet alles, von märchenhafter Natur bis hin zu allen denkbaren Freizeitaktivitäten in den Hotspots Wiens, sei es bei einem Heurigen mitten in den Weinbergen, im UNESCO-Biosphärenpark Wienerwald, vom Kletterpark, Pötzleinsdorfer Schlosspark, Schwarzenbergpark bis zum Am Himmel und den schönsten Schwimmbädern wie Krapfenwaldbad und Schafbergbad. Die besten Restaurants finden sich in der Nähe. Vom ältesten und schönsten Wirtshaus Wiens, dem Pfarrwirt bis zum Luxus Dining im alten Ziegelgewölbe mit Blick auf den Fasskeller im Amador’s, oder doch italienisches dolce vita im Francesco, der Neunzehnte‘ bietet für jeden Gusto feinste lukullische Hotspots. Mitten ins urbane Leben gelangt man in einer halben Stunde.

Wir laden Sie herzlichst zu einem unverbindlichen Besichtigungstermin. Bitte beachten Sie, dass einige Villen nicht mehr zur Verfügung stehen. Wir informieren und beraten Sie gerne.

*Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie

(insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Die in diesem Exposé veröffentlichten Inhalte und Fotos unterliegen dem österreichischen Urheberrecht. Jede Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwendung bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Novel Real Immobilien GmbH.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.

Raumaufteilung Villa 1:

Eine Anpassung der Grundrisse an Ihre Wünsche und Bedürfnisse ist begrenzte Zeit möglich.

Erdgeschoß:

- Eingangsbereich mit Zugang zum Lift
- Wohnsalon mit offener Küche und Ausgang zur großen Terrasse und in den Garten
- Gästetoilette

Optional ist im Garten die Planung und Umsetzung eines Pools möglich.

1.Obergeschoß:

- Schlafzimmer
- 3 separat begehbare Zimmer
- Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken und Toilette
- Badezimmer mit Dusche, Doppelwaschbecken und Toilette
- Zugang zum Personenlift

Dachgeschoß:

- Masterbedroom mit Ausgang auf die Terrassen

- Badezimmer ausgestattet mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und einer Toilette sowie einem Ausgang auf eine der Terrassen

- Aufgang zur Dachterrasse

Die Dachterrasse im 2. Dachgeschoß bietet sich optimal für die Installation eines privaten Jacuzzi / Whirlpool an.

Untergeschoß:

Im Untergeschoss ist eine individuelle Gestaltung der Räume nach Ihren Wünschen möglich. Zum Beispiel könnte ein großer Raum, mehrere kleine Räume, ein Wellnessbereich oder auch ein Weinkeller geplant und umgesetzt werden. Standardmäßig finden sich im Untergeschoß der Zugang zum Personenlift in die oberen Etagen sowie ein Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Toilette.

Wir beraten Sie gerne und präsentieren Ihnen exklusiv in unserem Büro alle relevanten Unterlagen.

*Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die

Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Die in diesem Exposé veröffentlichten Inhalte und Fotos unterliegen dem österreichischen Urheberrecht. Jede Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwendung bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Novel Real Immobilien GmbH.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Geldautomat <2.500m
Bank <2.500m
Post <1.000m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap