

**Exklusive Villa in Wiens Top-Lage mit Panoramablick und  
exklusivem Wohnkomfort**



**Objektnummer: 1491**

**Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien, Döbling
<b>Baujahr:</b>	2005
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	418,88 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	645,07 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	12
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	5
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	5
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	226,19 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 98,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,67
<b>Kaufpreis:</b>	3.499.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Evgeny Pilnikov**

Luxury Immobilien GmbH





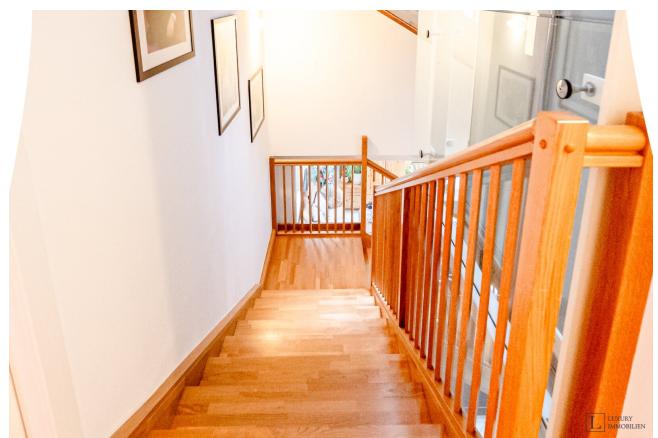






















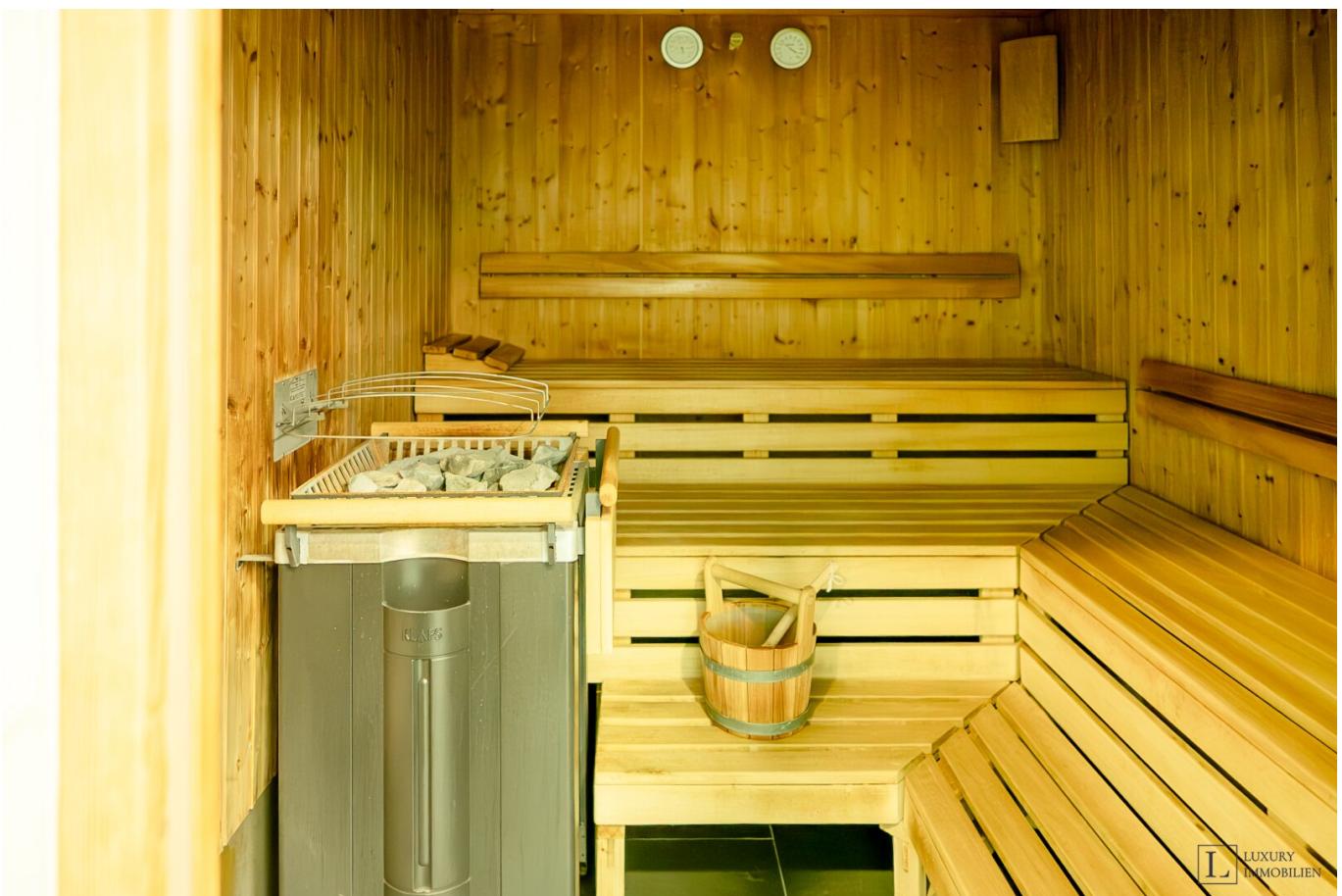
LUXURY  
IMMOBILIEN



LUXURY  
IMMOBILIEN



LUXURY  
IMMOBILIEN

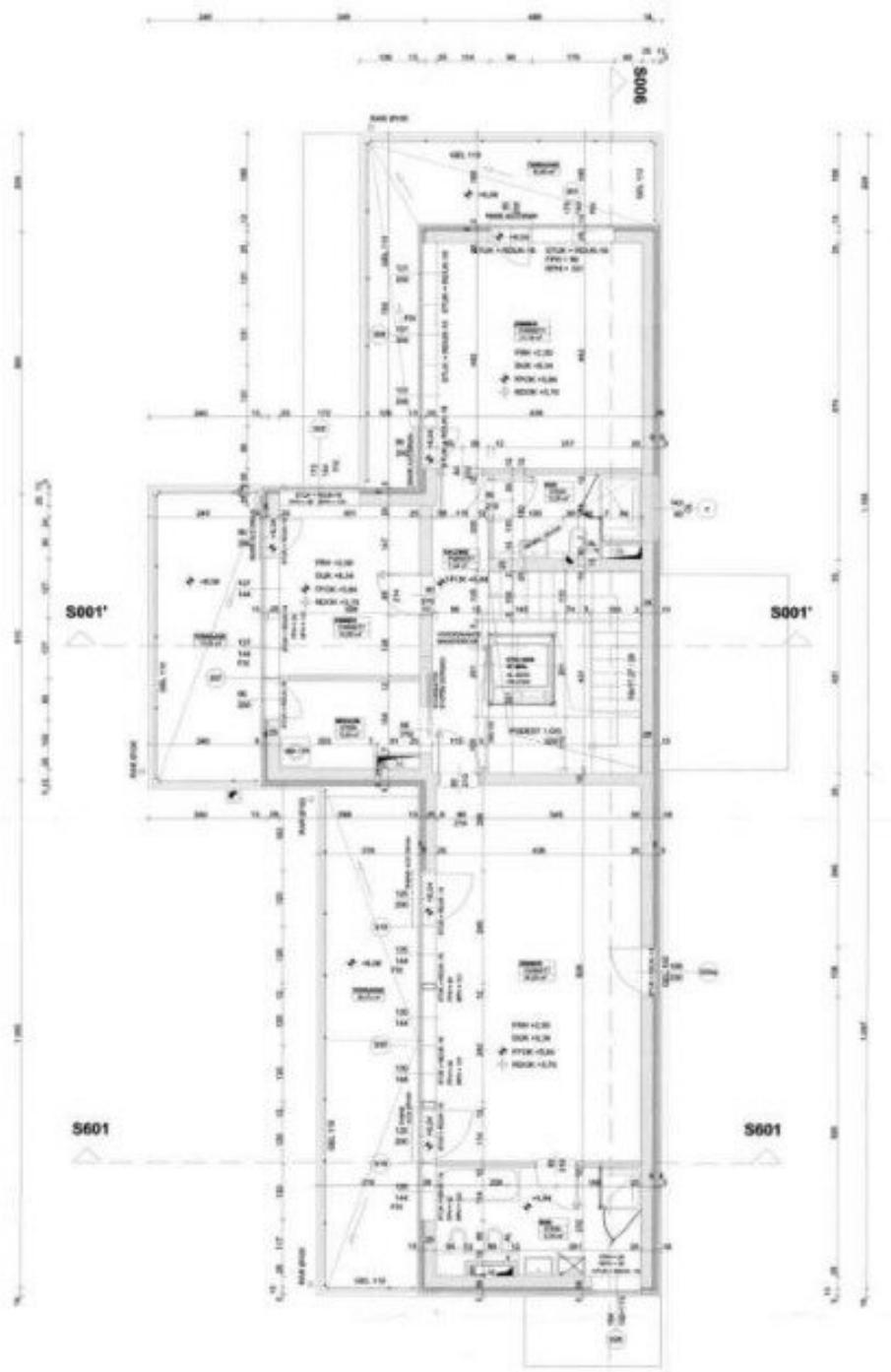


LUXURY  
IMMOBILIEN

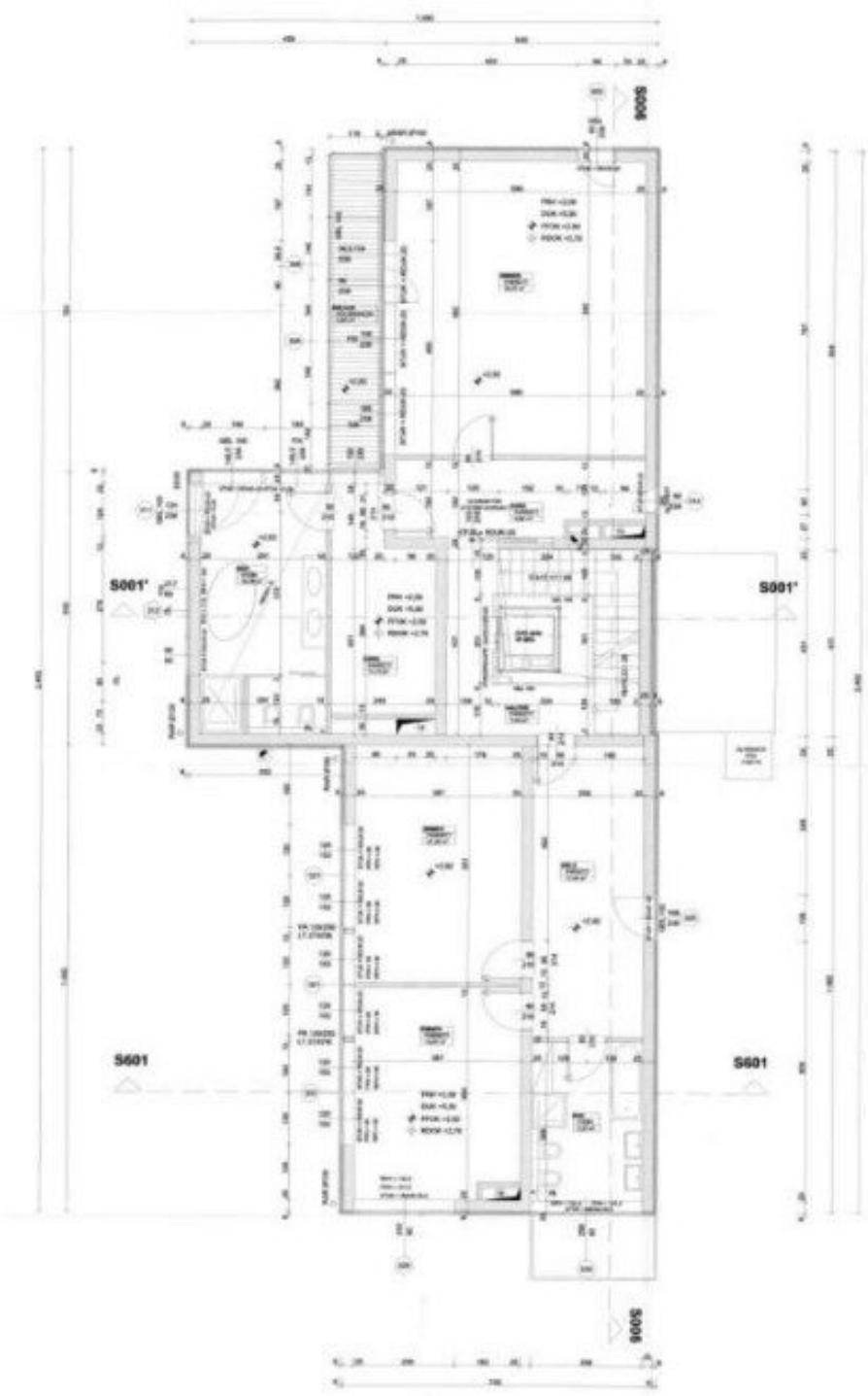




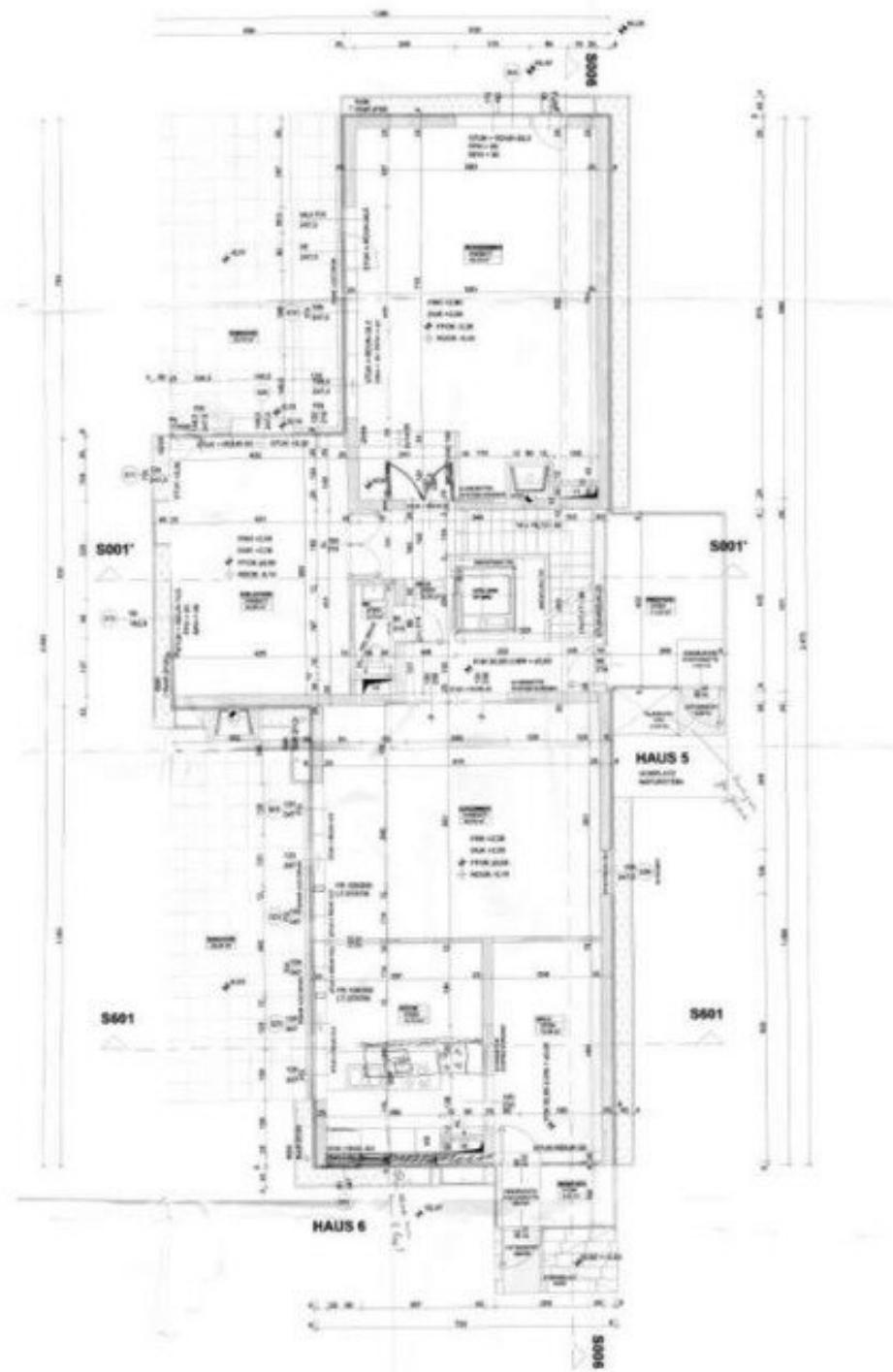
LUXURY  
IMMOBILIEN



2. Obergeschoß



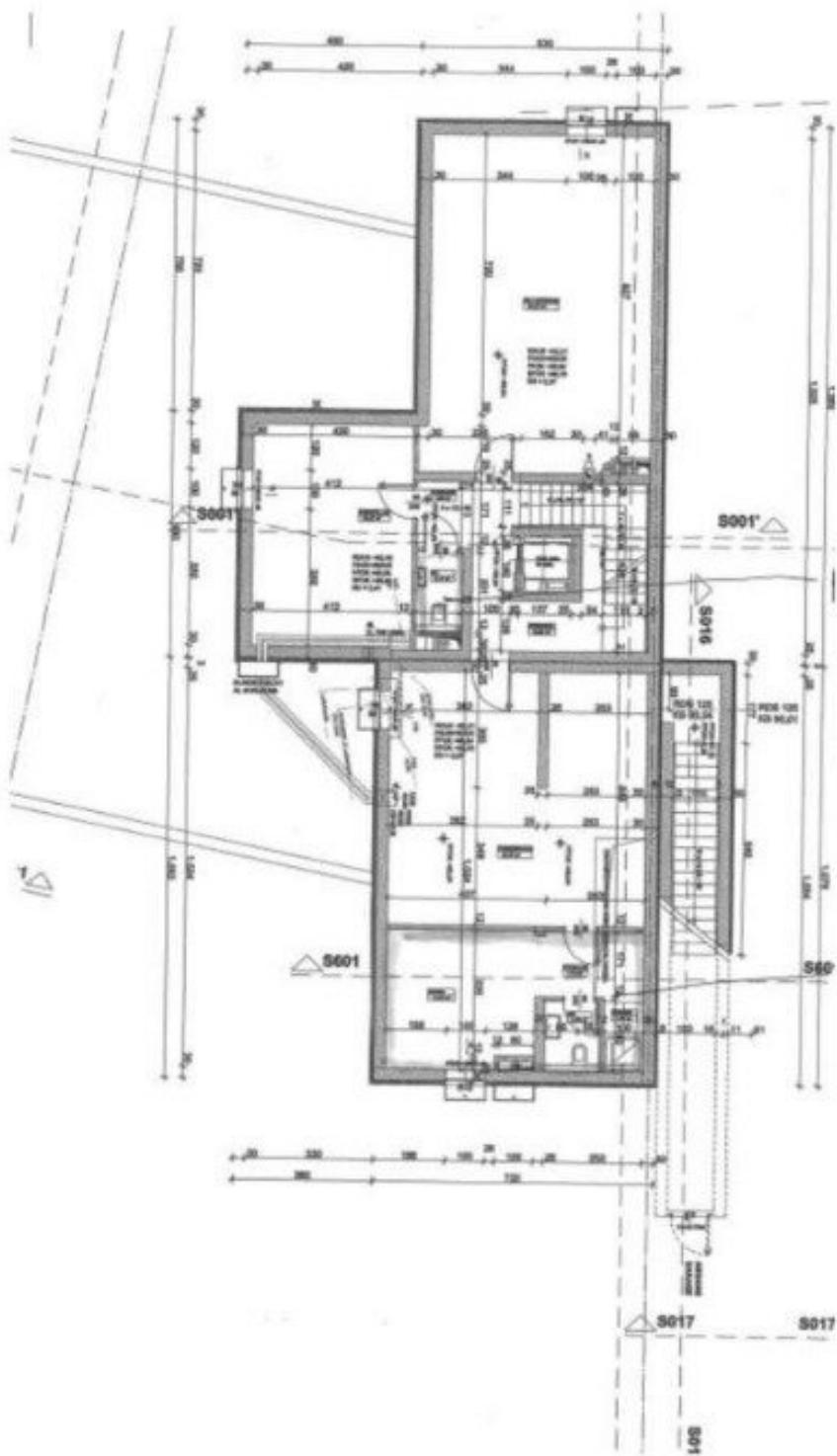
1. Obergeschoß



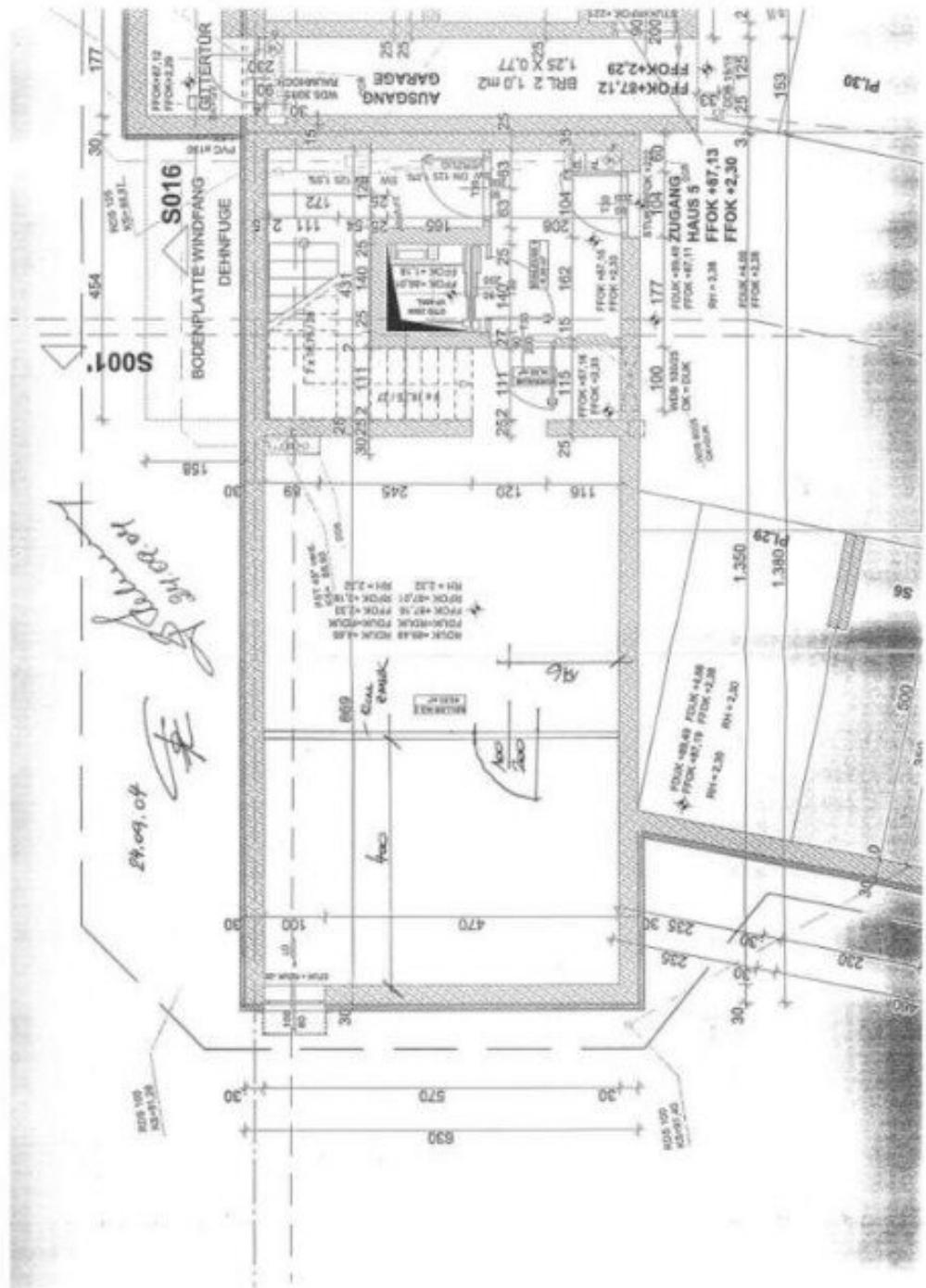
## Erdgeschoß



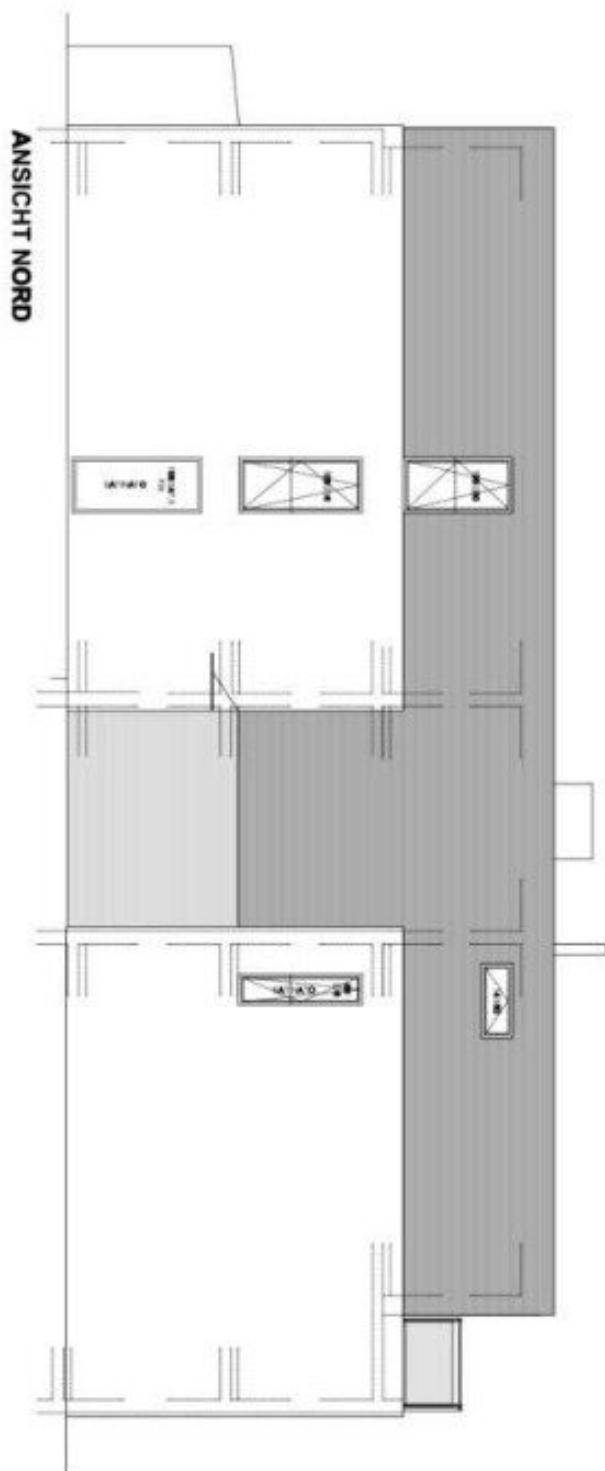
## LUXURY IMMOBILIEN



1. Untergeschoß

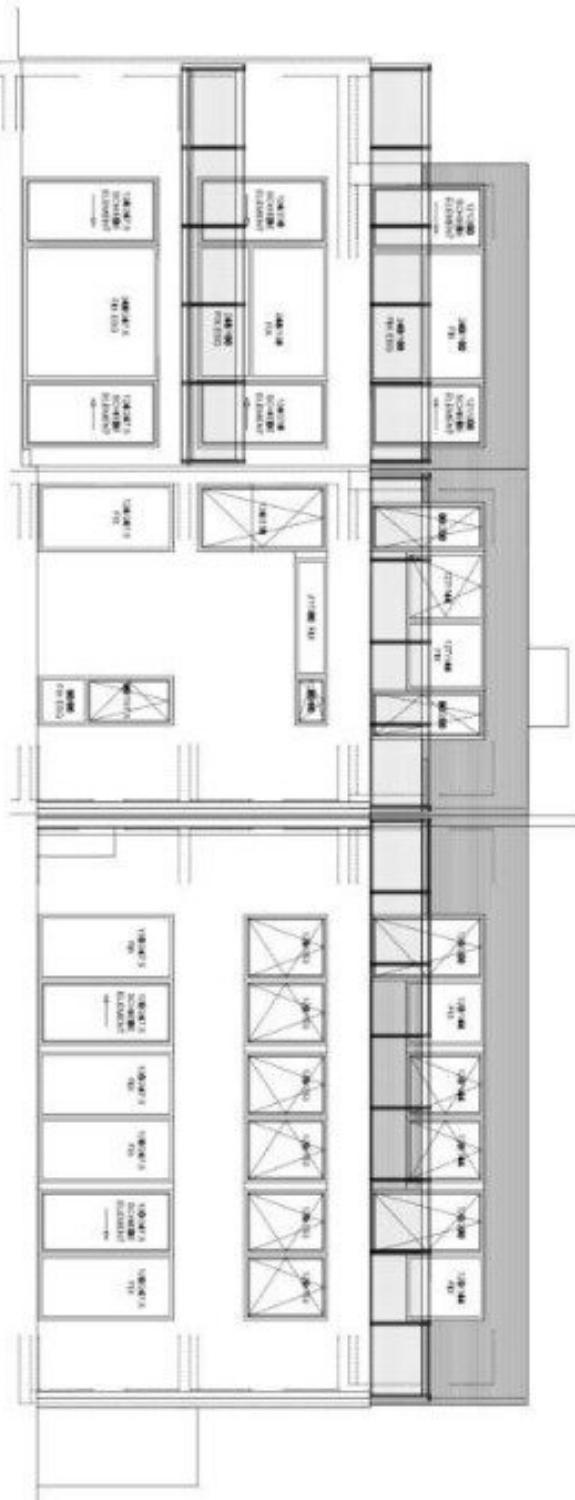


## 2. Untergeschoß



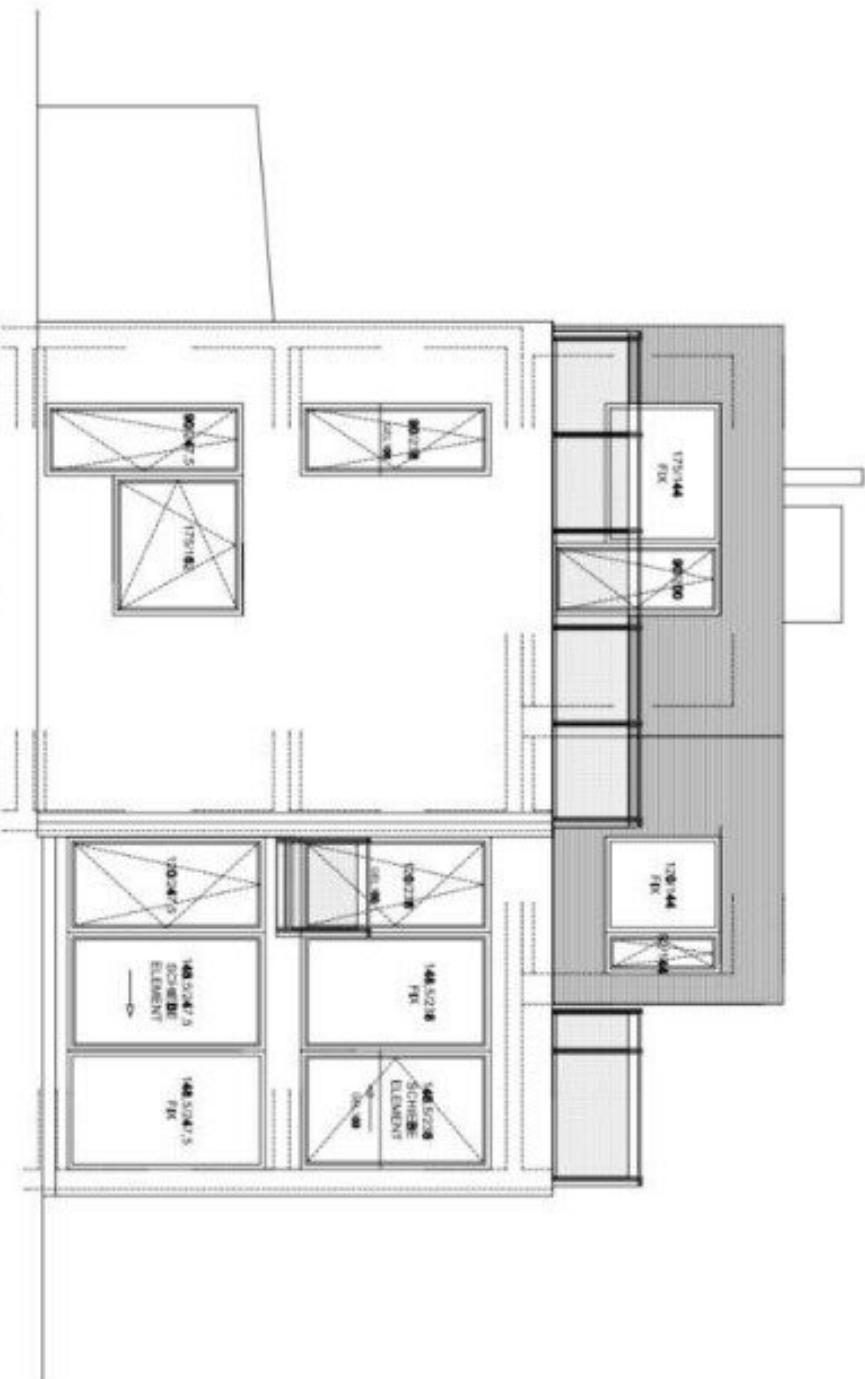
Ansicht Nord

**ANSICHT SÜD**



Ansicht Süd

ANSICHT WEST

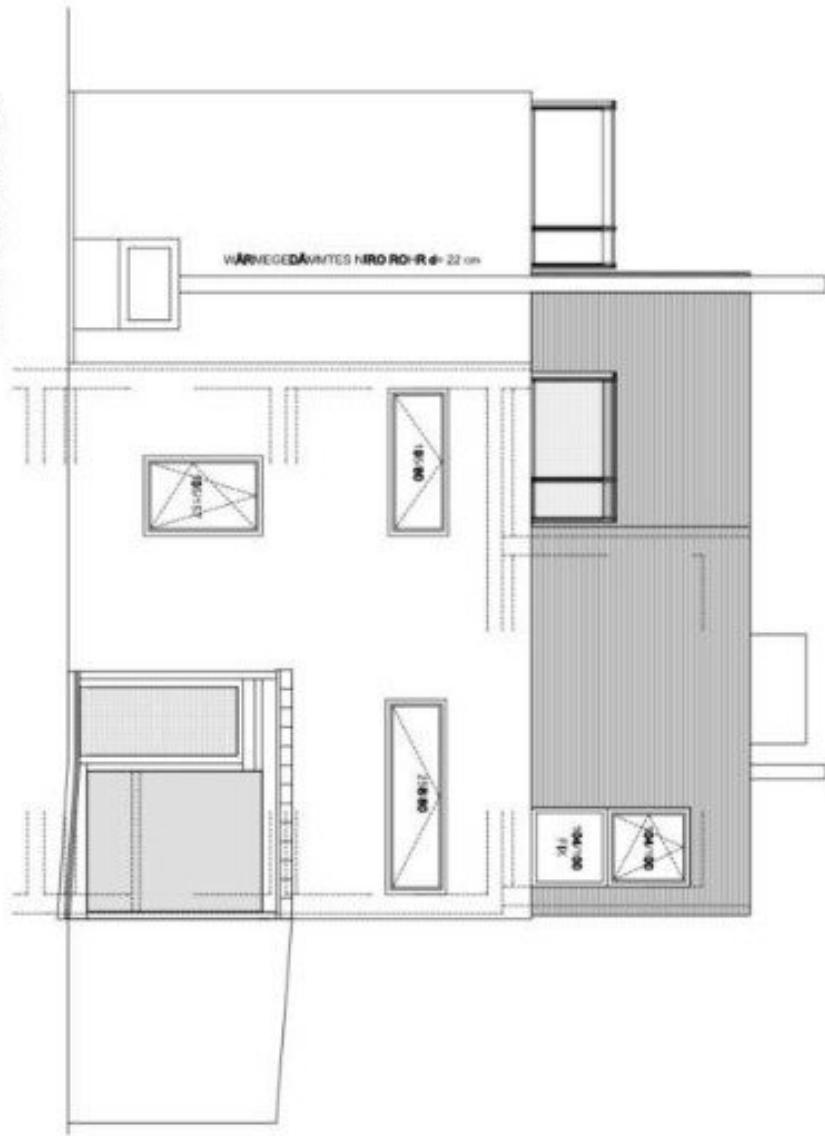


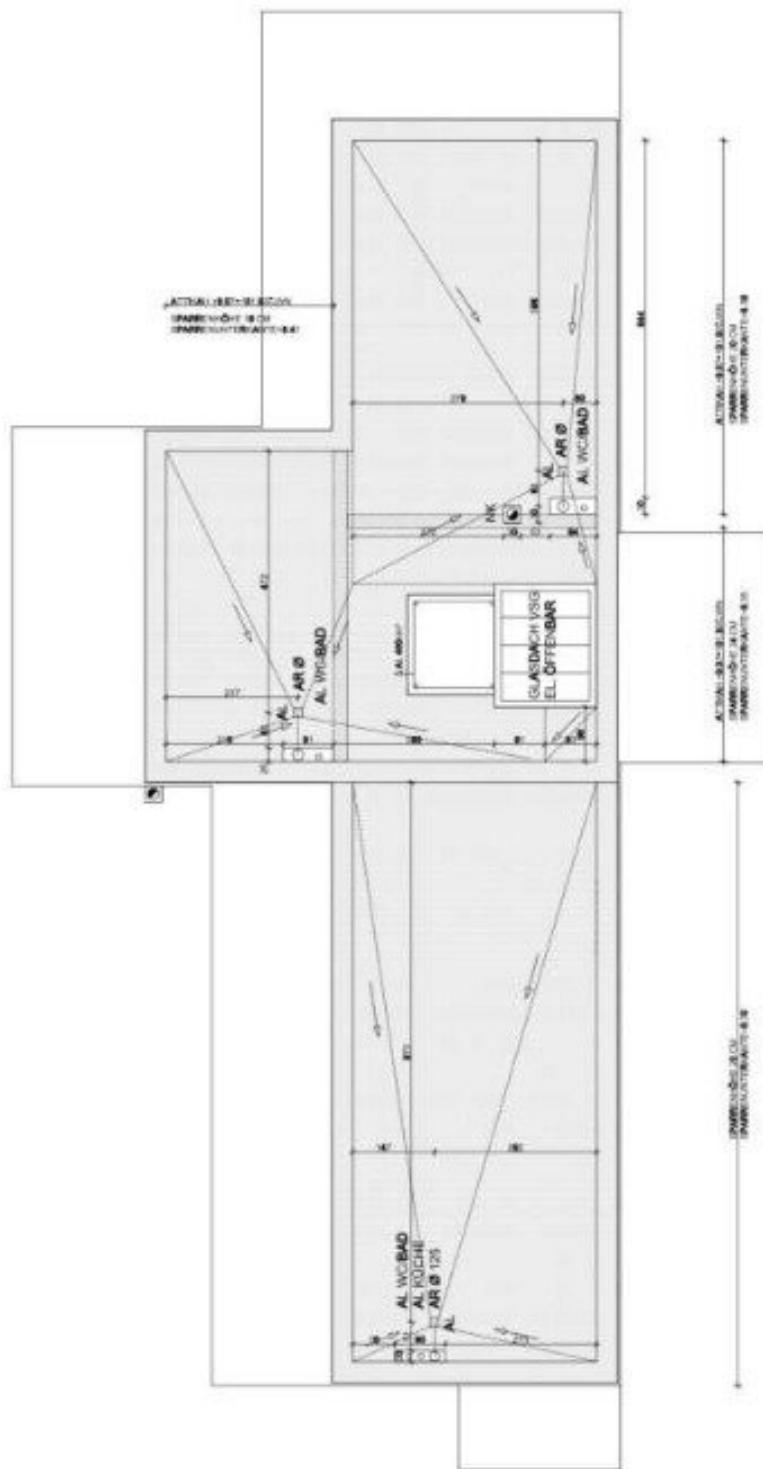
## Ansicht West



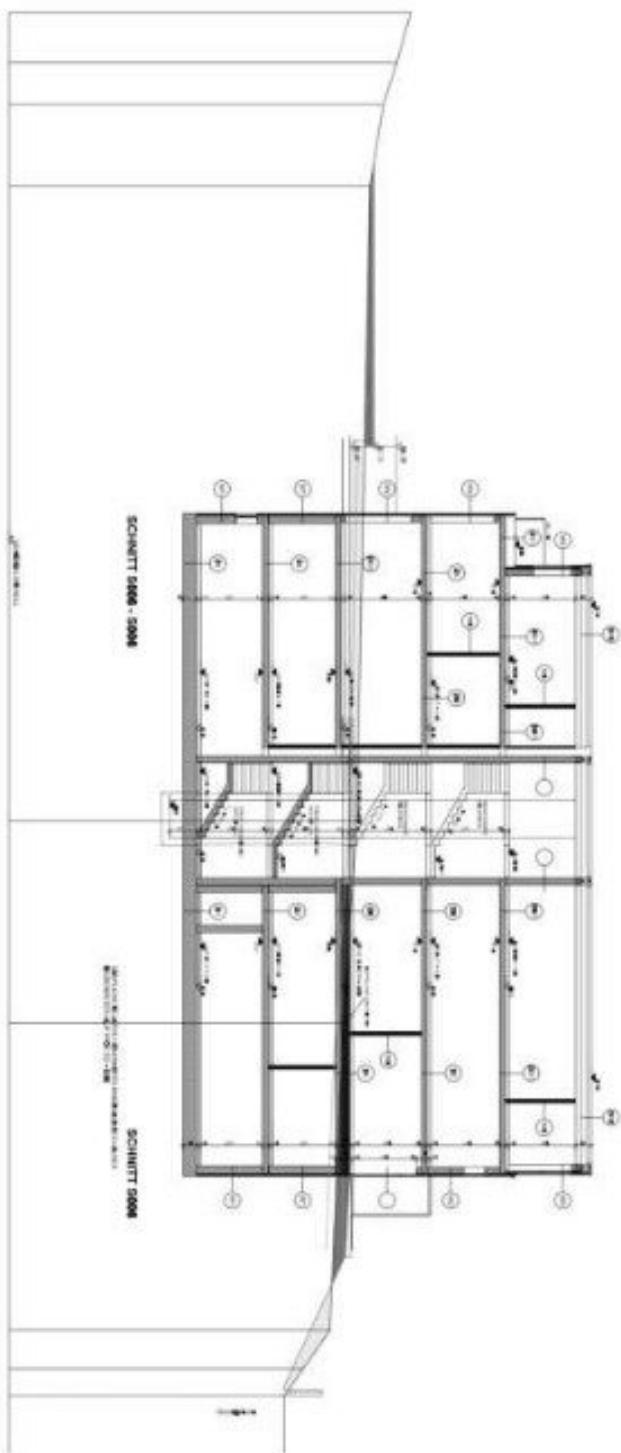
## LUXURY IMMOBILIEN

**ANSICHT OST**

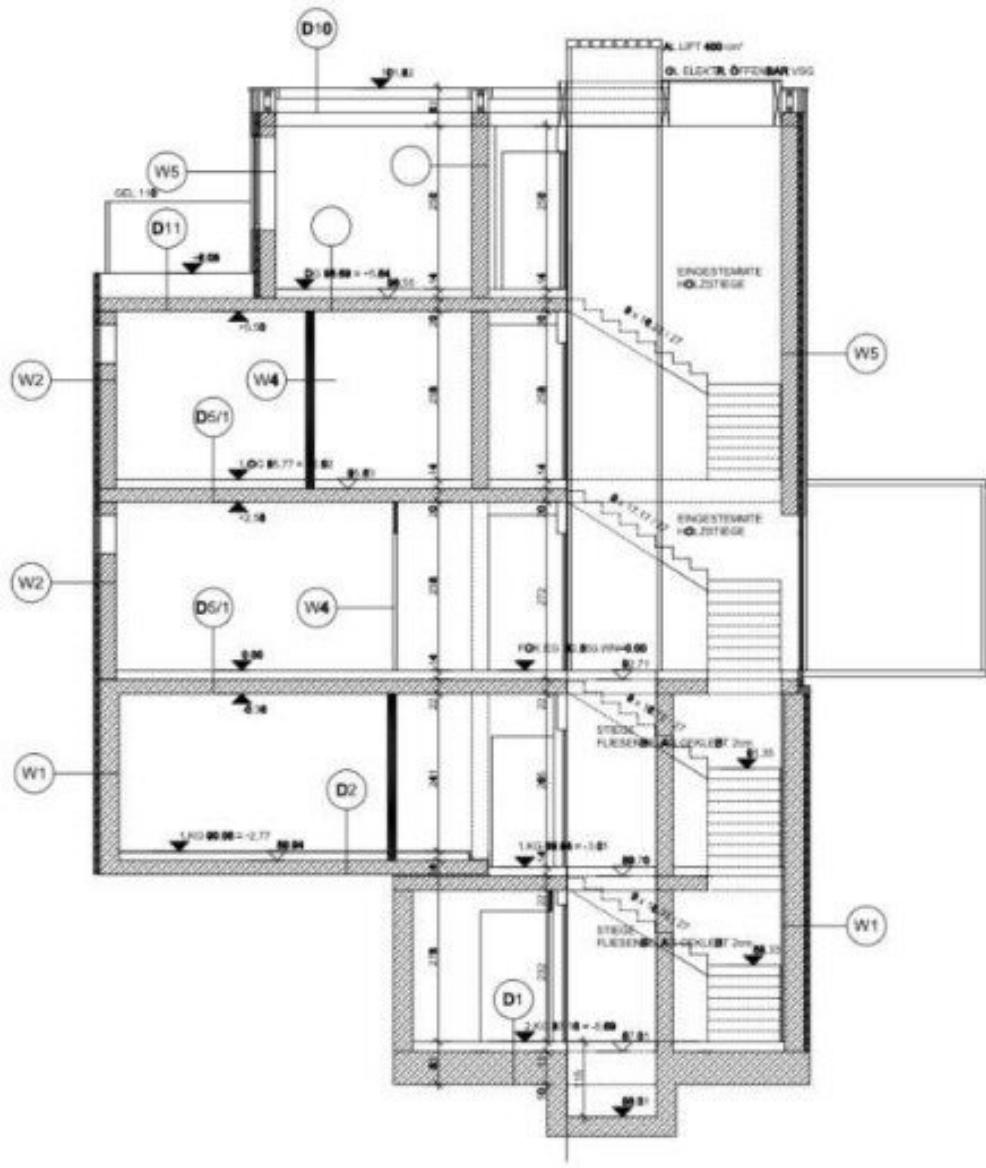




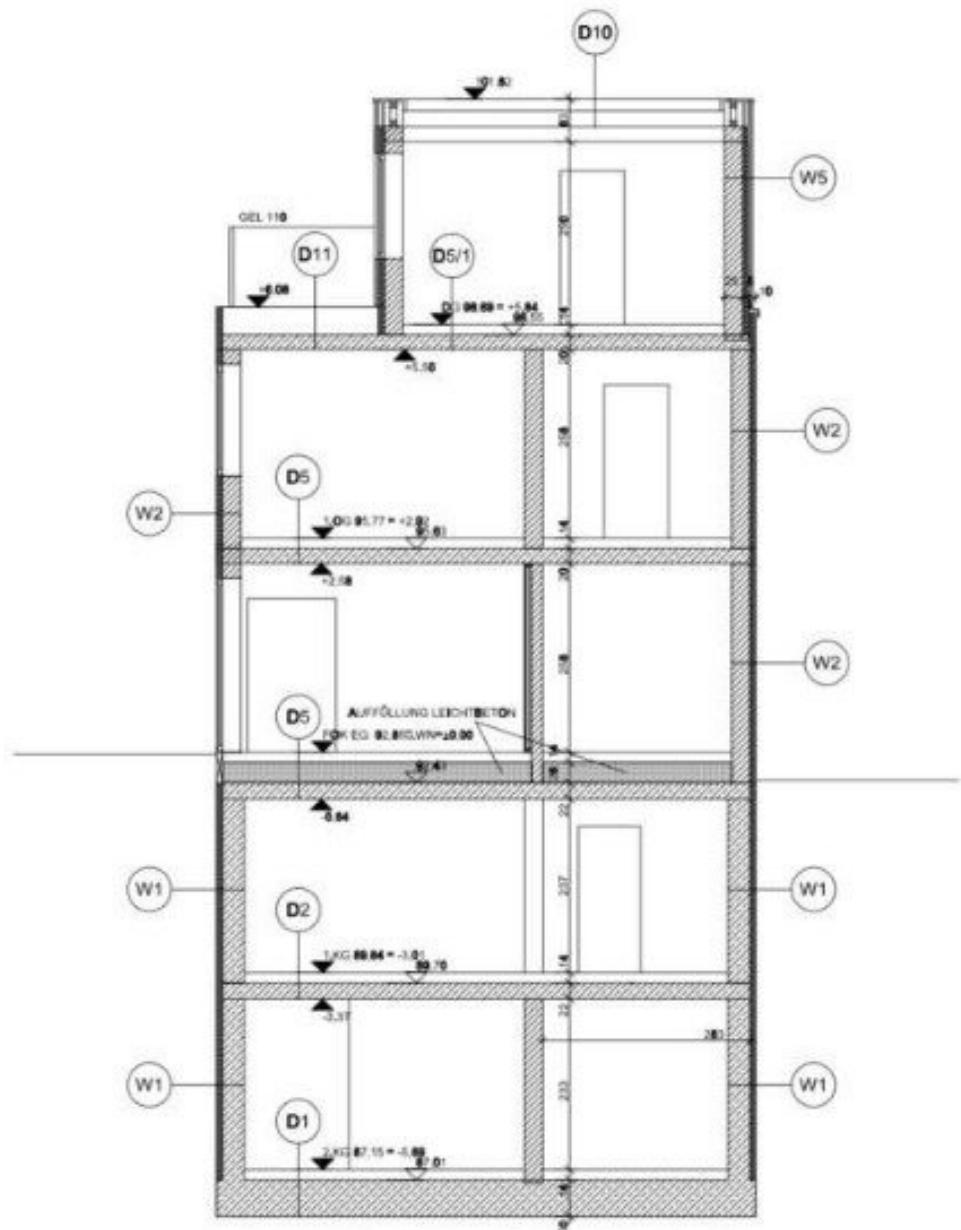
Dach



Relevante Höhenknoten innerhalb des Hauses (1)



#### Relevante Höhenknoten innerhalb des Hauses (2)



Relevante Höhenknoten innerhalb des Hauses

# Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine atemberaubende Villa mit Blick über Wien und Weingärten im 19. Wiener Gemeindebezirk bei Neustift im Walde.

Das Objekt befindet sich auf einem knapp 700 m<sup>2</sup> großen Grundstück und überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 420 m<sup>2</sup> und einer unglaublichen Gesamtnutzfläche von ca. 645 m<sup>2</sup>. Sie erstreckt sich über 1 Erd-, 2 Ober- und 2 Untergeschosse und teilt sich in 6 Schlafzimmer, 4 Badezimmer, Ankleideräume, ein Wohnzimmer, sowie ein Esszimmer, eine Küche, ein Arbeitszimmer/Bibliothek, einen Wintergarten, einen Billardraum und einen Fitnessraum mit Sauna auf. Ebenso verfügt die Immobilie über 3 PKW Stellplätze in der Garage, die über das 2. Untergeschoß direkt angebunden ist. Jede Etage ist mit dem hauseigenen Lift und einer wunderschönen Holztreppe zu erreichen. Die Immobilie ist Teil einer Gebäudeanlage, die über weitere Einrichtungen zur freien Nutzung verfügt. Einerseits haben Sie Zugang zu einem weiteren Fitnessraum, aber auch zu einem Indoor Schwimmbecken mit Sauna und Dampfbad, sowie zu einem einladenden Außenbereich, der zum Verweilen einlädt. Die gesamte Immobilie verfügt über elektrische Außenjalouse. Alle Nassräume, der Flur und die Küche sind mit hochwertigen Fliesen ausgestattet. In diesen Räumlichkeiten haben Sie überall Fußbodenheizung. Alle weiteren Räume sind mit wunderschönem Fischgrätenparkett ausgestattet. In den meisten Räumlichkeiten befinden sich außerdem Klimageräte.

Die Immobilie verfügt über 2 Eingänge. Einer führt direkt in den Vorraum der Küche, welcher die Anlieferung für Lebensmittel erleichtert und zugleich als Vorratsraum dient, der andere Eingang hat einen wunderschönen Glasverbau als Eingangsbereich.

Beim Betreten der Villa über den Haupteingang gelangen Sie in einen einladenden Flur, dieser führt zentral in die Räumlichkeiten des Erdgeschoßes. Rechterhand kommen Sie in das knapp 50 m<sup>2</sup> geräumige und lichtdurchflutete Wohnzimmer, welches mit einem funktionierenden Kamin ausgestattet ist. Durch die großen Glastüren gelangen Sie in den Garten, sowie auf die ca. 33 m<sup>2</sup> große Terrasse, welche mit einem einladenden Grillplatz überzeugt und viel Platz für Sitzgelegenheiten bietet. Weiters gibt es mehrere Obstbäume wie Apfel-, Birnen- und Feigenbäume, sowie einen Magnolienbaum und wunderbare Sträucher, die auch als Sichtschutz dienen.

Zurück im Flur befindet sich linkerhand das großzügige Esszimmer mit direktem Zugang zur hellen Küche, sowie zum knapp 30 m<sup>2</sup> großen und beheizbaren Wintergarten. Neben der Küche befindet sich der Vorratsraum, welcher ebenso der zweite Eingang ist. Gegenüber vom Eingangsbereich befindet sich ein Arbeitszimmer und ein Gäste-WC mit Handwaschbecken.

Mit dem Lift, der sich zentral in der Villa befindet, gelangen Sie in das 1. Obergeschoß. Hier befindet sich das ca. 40 m<sup>2</sup> große Masterbedroom mit 2 separat begehbar Ankleideräumen, sowie dem Masterbathroom. Ebenso haben Sie einen überdachten Balkon mit Blick auf den eigenen Garten, sowie französische Balkone im Schlafzimmer und in einem der Ankleidezimmer. Das geräumige Bad überzeugt mit hochwertigem Marmor, einem Jacuzzi, einer Dusche, 2 Waschbecken, einem WC und einem Bidet. Weiteres befinden sich in diesem Stockwerk noch 2 Kinderzimmer, mit Vorraum und einem eigenen separat begehbar Badezimmer.

Im 2. Obergeschoß befinden sich drei weitere Räume, die als Gästezimmer genutzt werden können. Eine

der Räumlichkeiten verfügt über ein separates Badezimmer mit Wanne, Dusche, 2 Waschbecken, WC und Bidet. Ebenso eine Terrasse, mit Blick über Wien und auf die Weinberge, ist von diesem Zimmer aus zu erreichen. Die anderen beiden Zimmer haben auch jeweils eine Terrasse mit einem atemberaubenden und unverbaubaren Blick über Wien, sowie ein gemeinsames Bad mit Dusche und WC, welches ebenso mit hochwertigem Marmor ausgestattet ist.

Mit dem Lift, aber auch über die Treppe, gelangen Sie in das 1. Untergeschoß. Hier finden Sie linkerhand einen ca. 42 m<sup>2</sup> großen Fitnessraum, der durch eine Spiegelwand und eine Ballettstange hervorsticht. Ebenso ist hier Platz für eine Sitzecke, die zum Verweilen mit Freunden einlädt. Direkt anschließend gelangen Sie zu der hauseigenen Sauna mit Dusche und WC. Rechterhand vom Lift finden Sie einen Billardraum, mit einem original russischen Billardtisch aus Marmor. Dieser Raum besticht durch hochwertiges Kirschholz an den Wänden. Weiteres befindet sich in dieser Etage auch ein Werkraum, der das Heimwerkerherz höher schlagen lässt. Außerdem befindet sich hier auch eine Toilette mit separatem Handwaschbecken.

Eine weitere Etage tiefer haben Sie 2 große Kellerabteile, die als Lager genutzt werden können und sich auch ideal als Weinlager anbieten. Ebenso ist hier auch der direkte Sicherheitszugang zu der Garage, welcher Sie zu den drei PKW Stellplätzen führt. Über die Garage gelangen Sie zu den weiteren Einrichtungen der Gebäudeanlage. Hier befindet sich ein Fitnessraum und ein Wellnessbereich, mit Schwimmbecken, einer Massageliege, Sauna, Dampfbad und Umkleiden mit Spinden. Auf die Pflege der Anlage legt die Hausverwaltung viel Wert, ebenso auf die Hygienestandards im und am Pool.

Die Lage der Villa könnte kaum besser sein. Sie liegt mitten in dem begehrten Bezirk Döbling. Diese Immobilie sticht durch die Kombination aus einer idyllischen Grünruhelage und der öffentlichen Anbindung an das Verkehrsnetz hervor. Die Straßenbahnlinie 41 sowie die Buslinie 35A bringen Sie schnell an jedes Ziel. Ebenso finden Sie Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Apotheken in unmittelbarer Nähe.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.500m

### Kinder & Schulen

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

### Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap