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




**Objektnummer: 1491**

**Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Villa |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1190 Wien,Döbling |
| **Baujahr:** | 2005 |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 418,88 m² |
| **Nutzfläche:** | 645,07 m² |
| **Zimmer:** | 12 |
| **Bäder:** | 4 |
| **WC:** | 5 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Terrassen:** | 5 |
| **Stellplätze:** | 3 |
| **Keller:** | 226,19 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | C 98,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,67 |
| **Kaufpreis:** | 3.499.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Evgeny Pilnikov**

Luxury Immobilien GmbH





































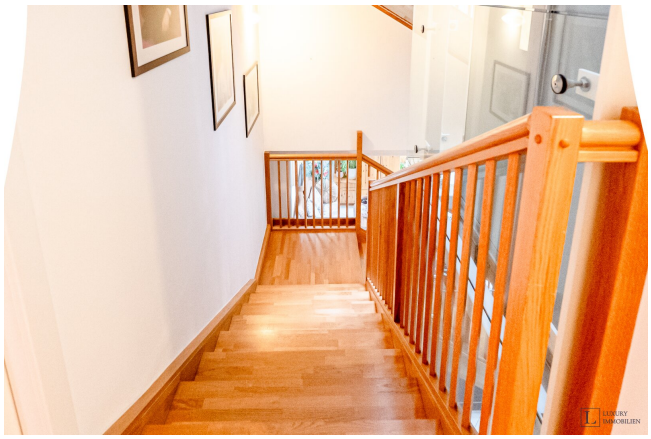

LUXURY
IMMOBILIEN







































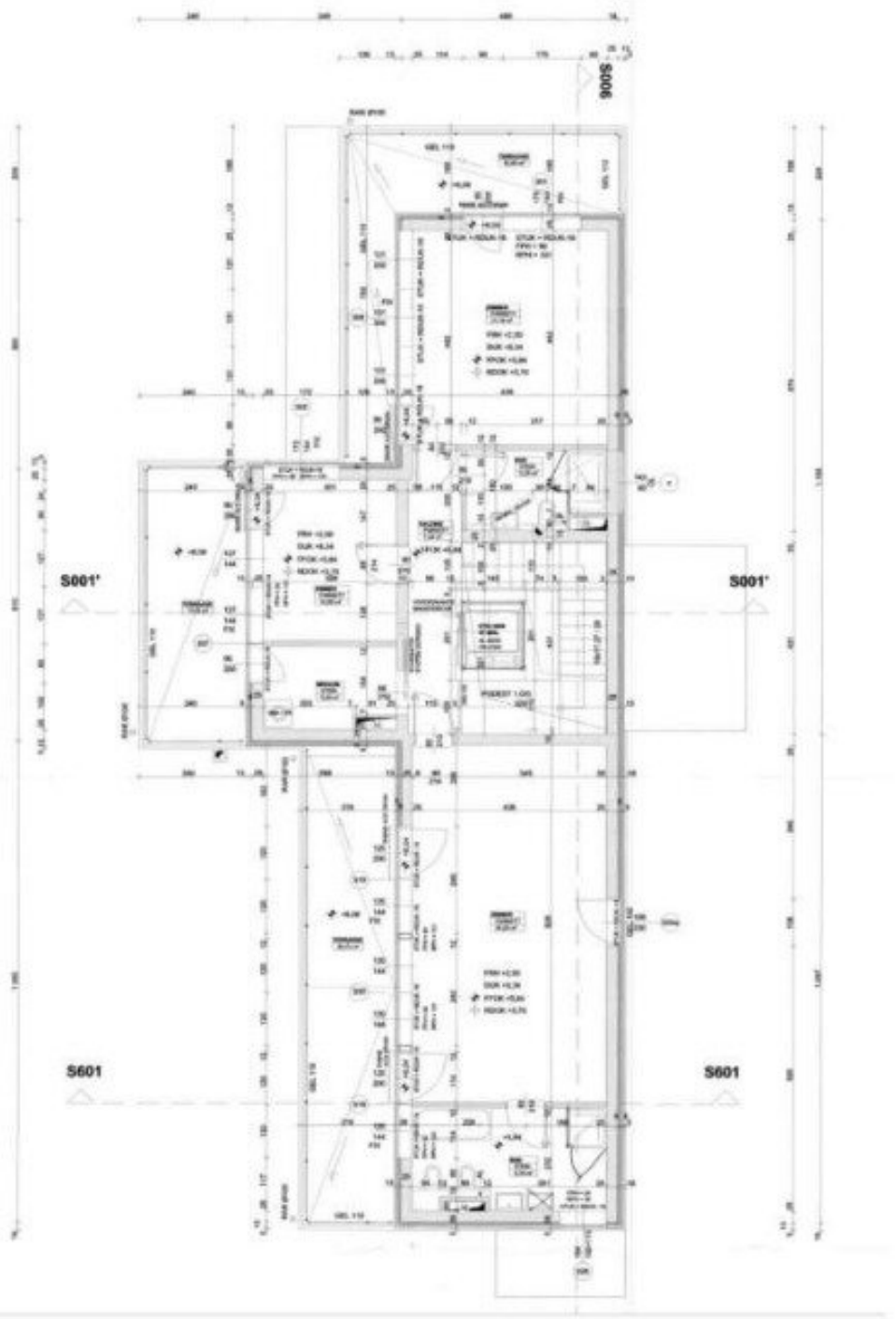

26
27





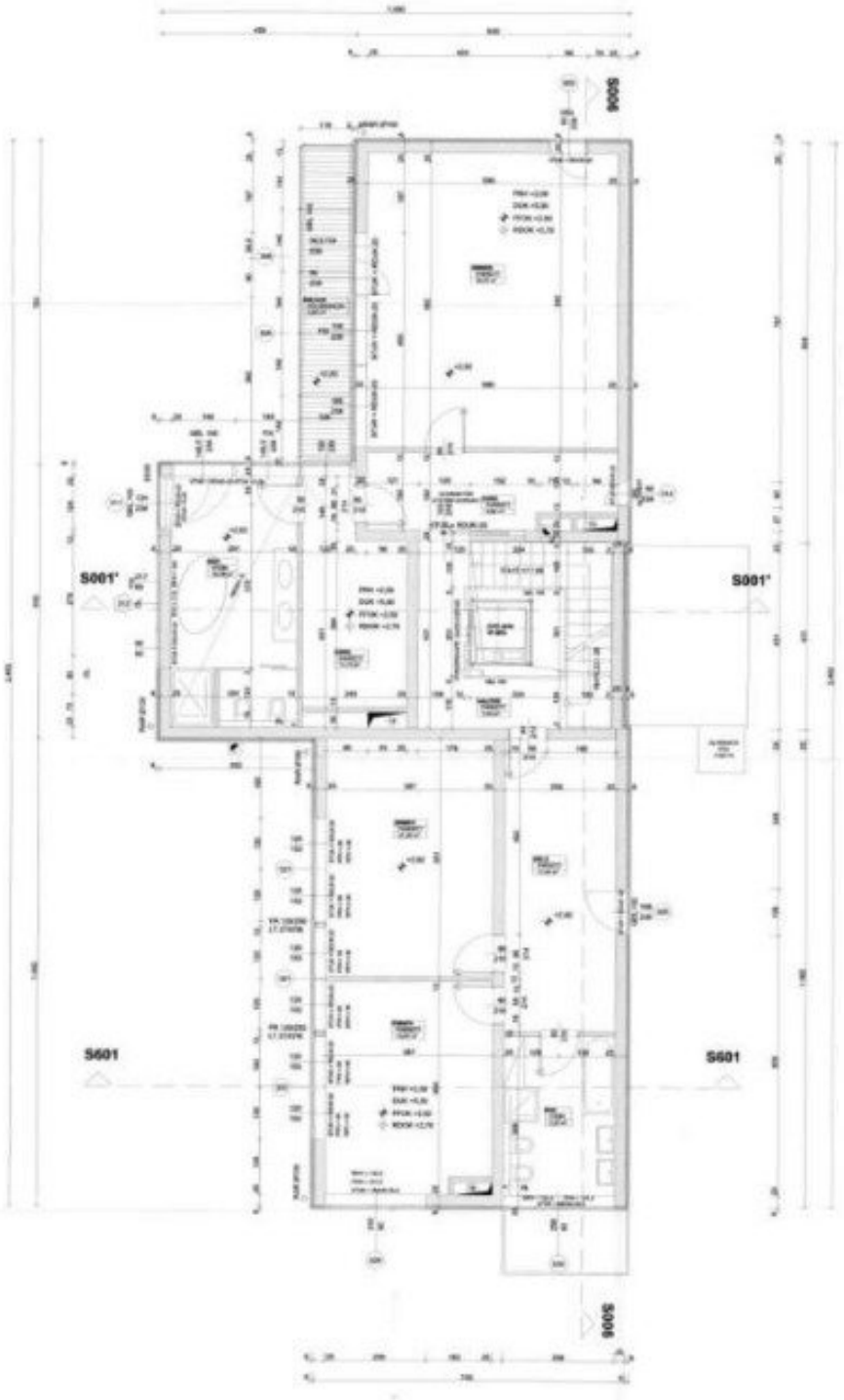



LUXURY
IMMOBILIEN



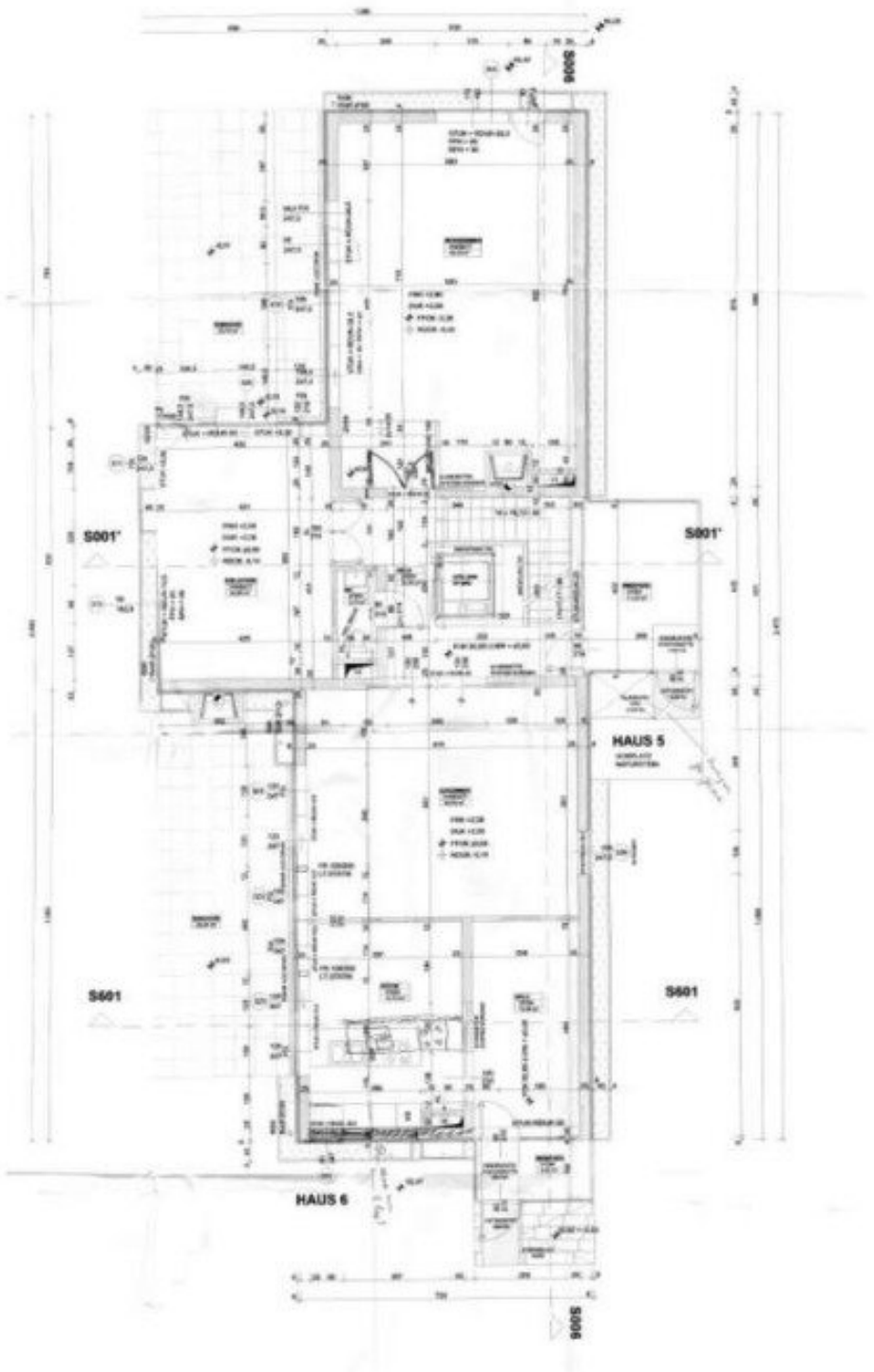

2. Obergeschoß

LUXURY
IMMOBILIEN



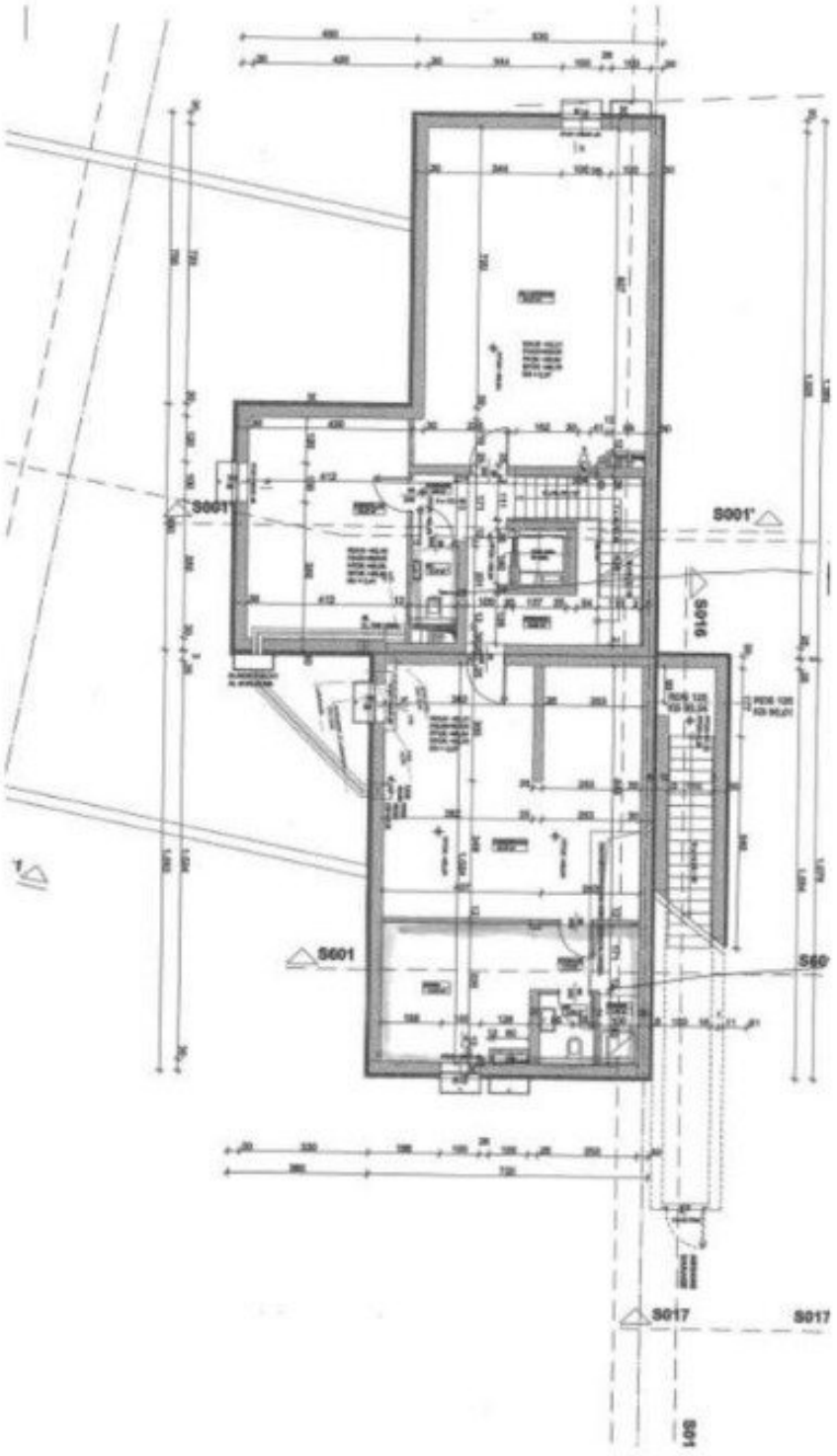

1. Obergeschoß

LUXURY
IMMOBILIEN



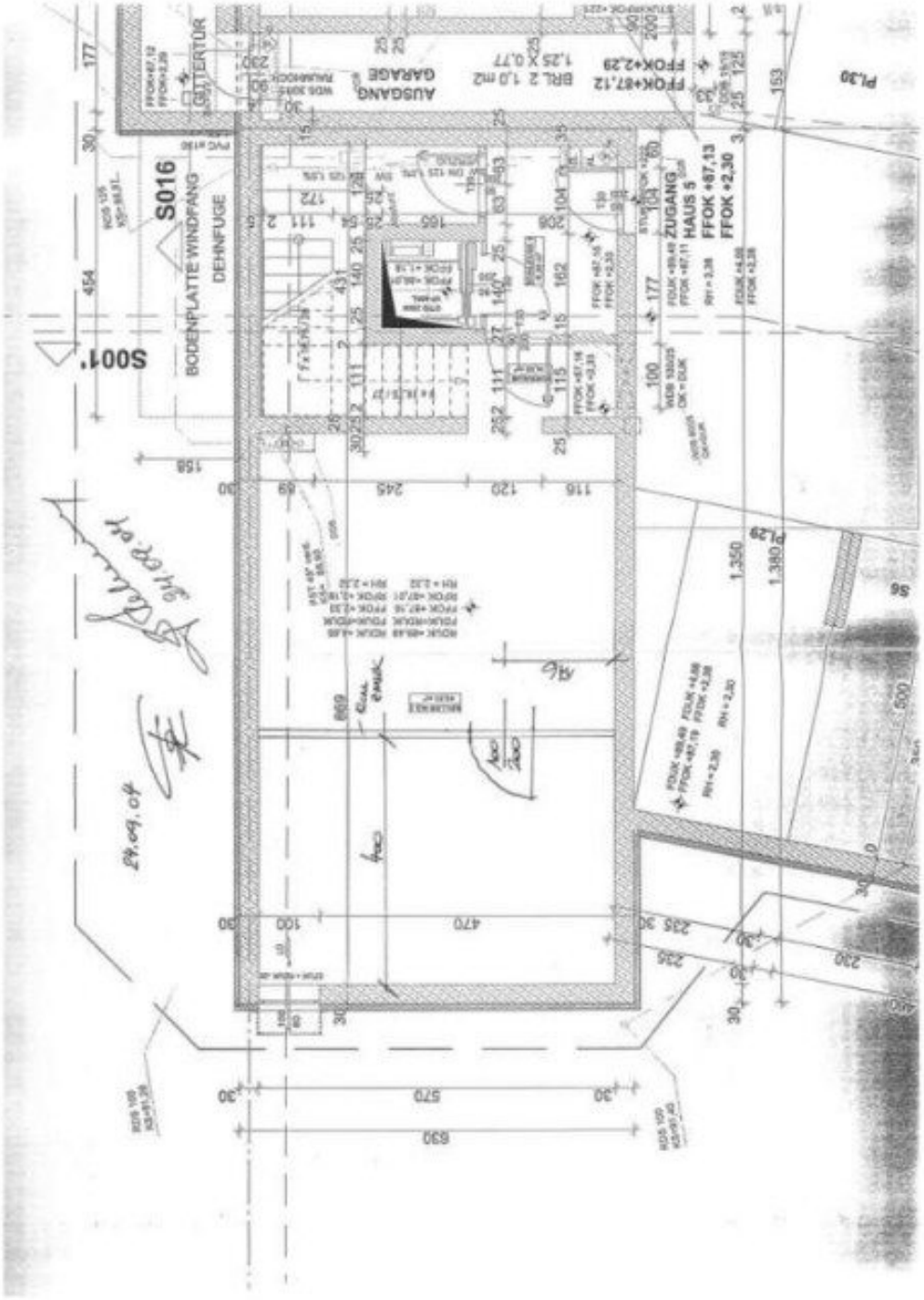

Erdgeschoß

LUXURY
IMMOBILIEN



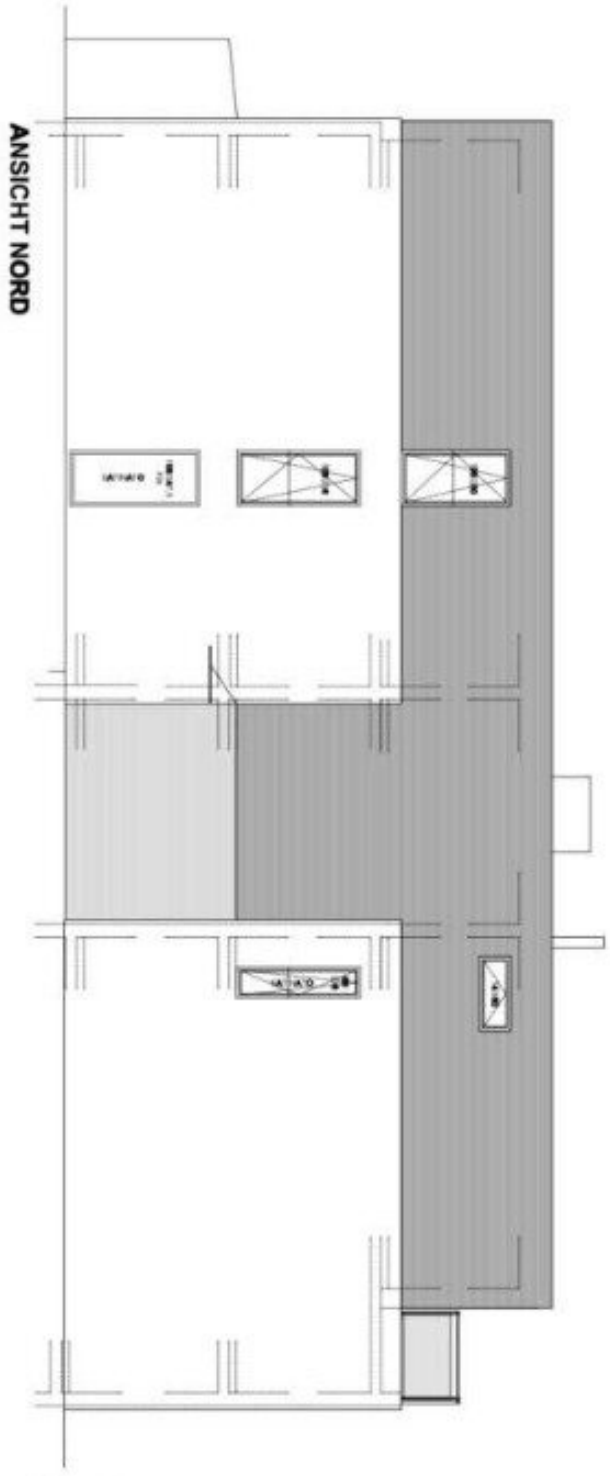

1. Untergeschoß

LUXURY
IMMOBILIEN




2. Untergeschoß

LUXURY
IMMOBILIEN



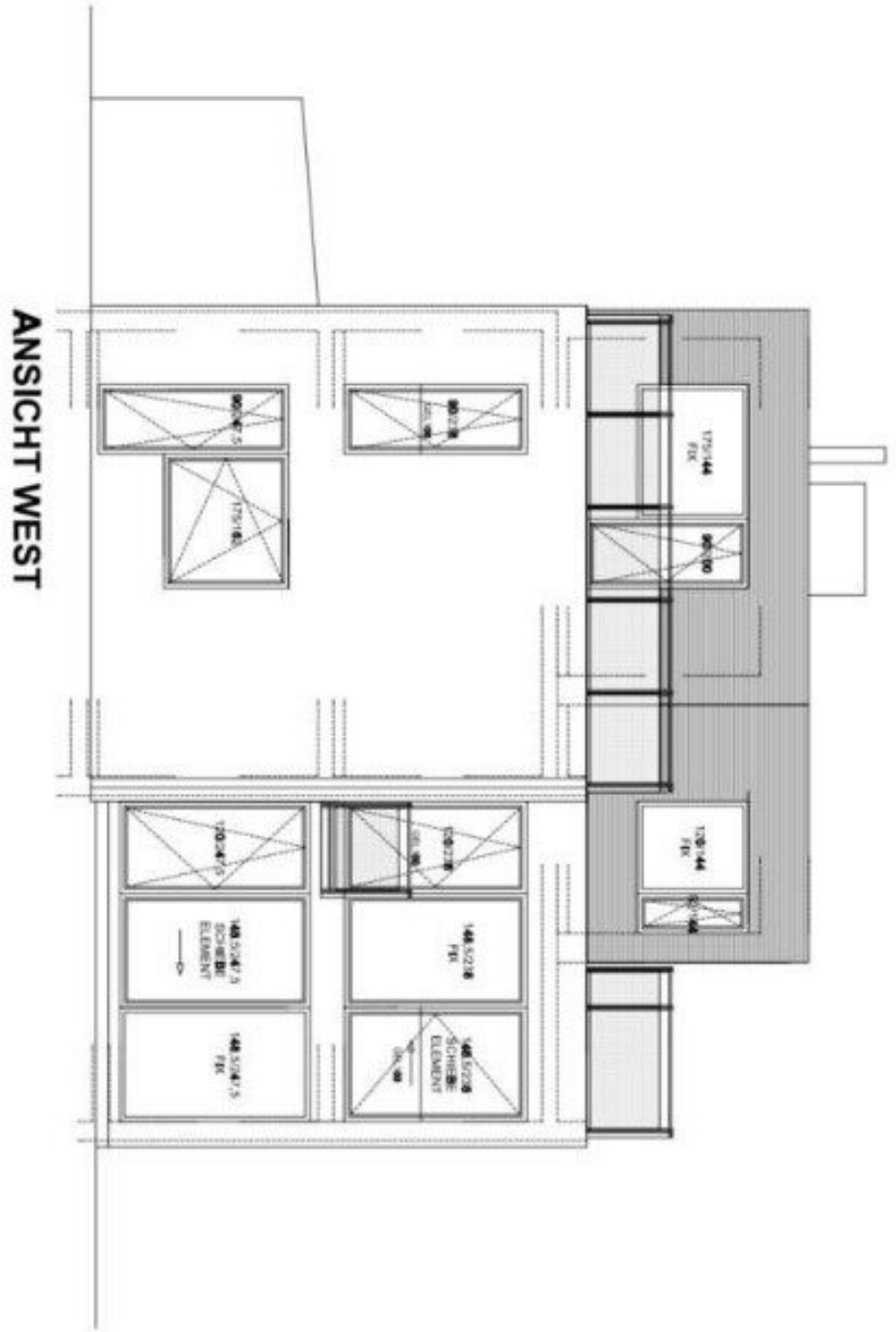

Ansicht Nord

LUXURY
IMMOBILIEN




Ansicht Süd

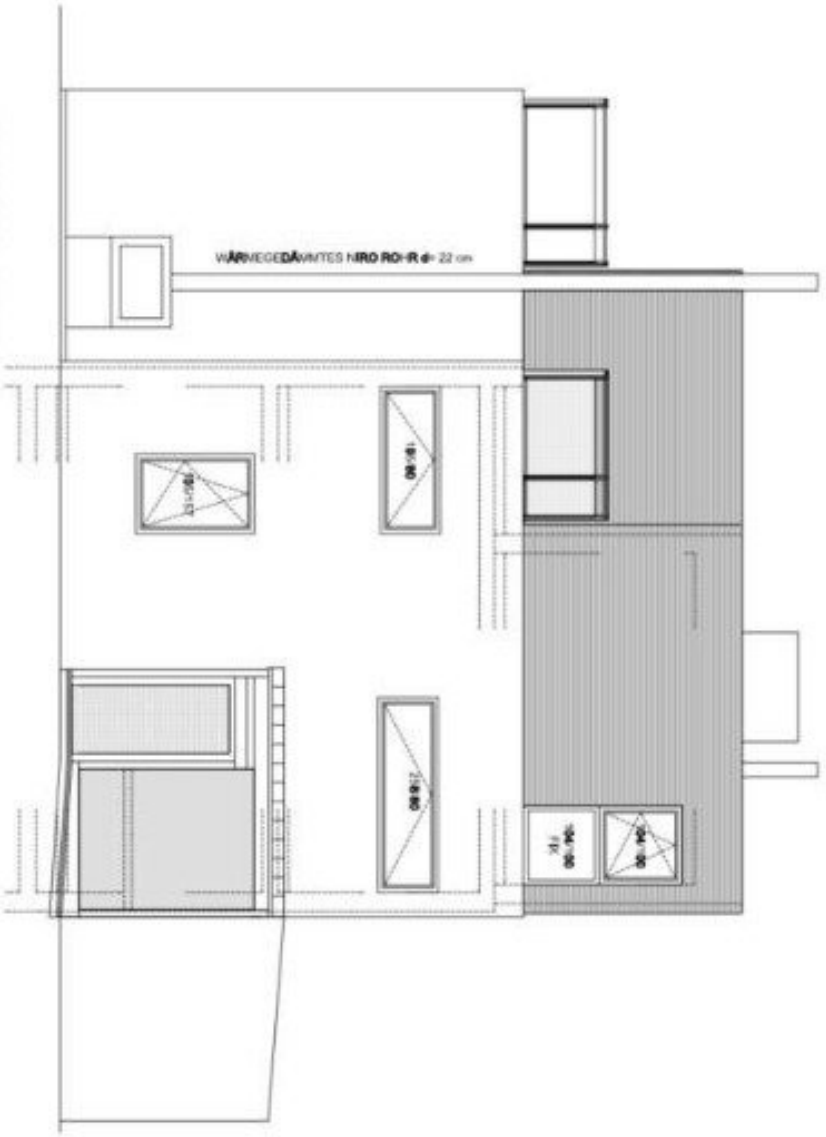
LUXURY
IMMOBILIEN



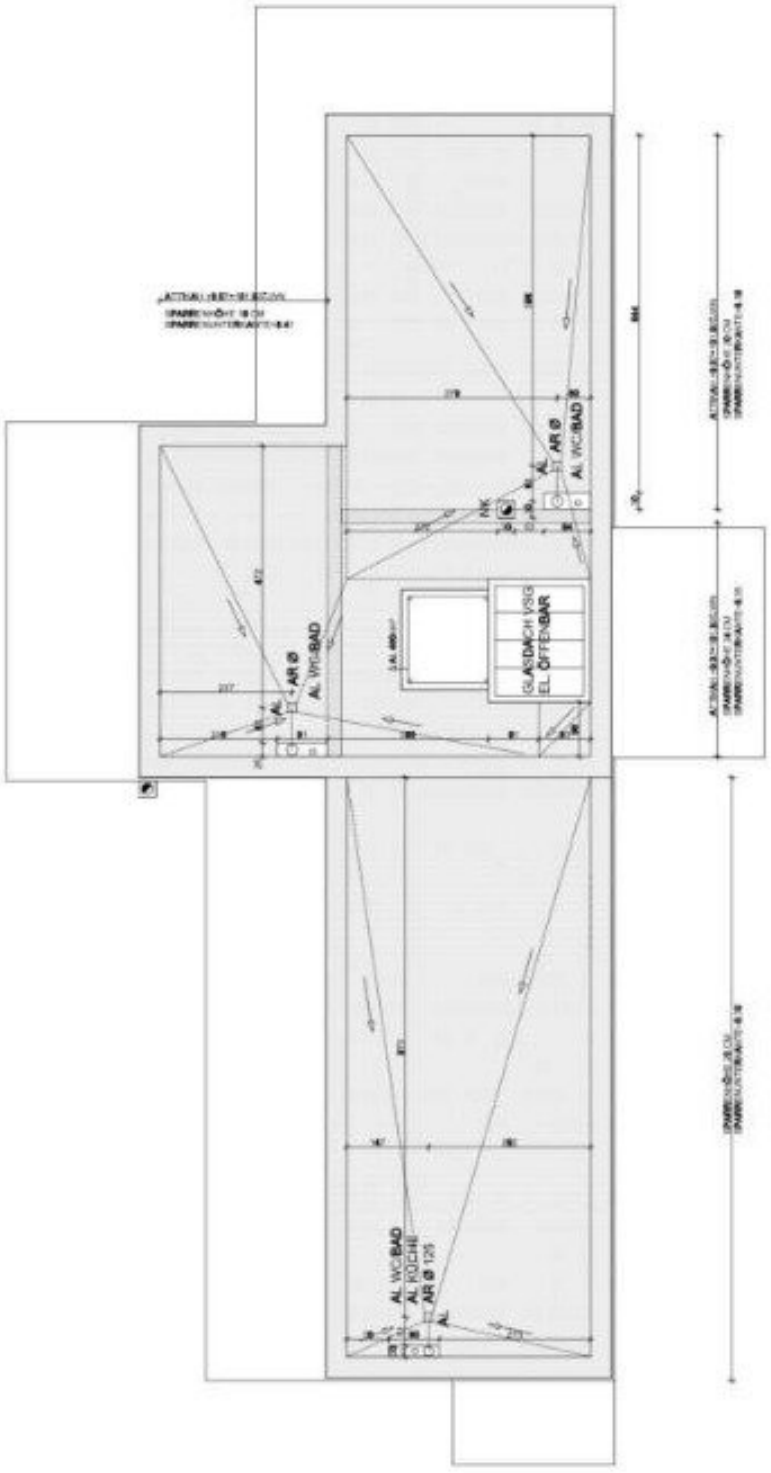

Ansicht West

LUXURY
IMMOBILIEN

ANSICHT OST

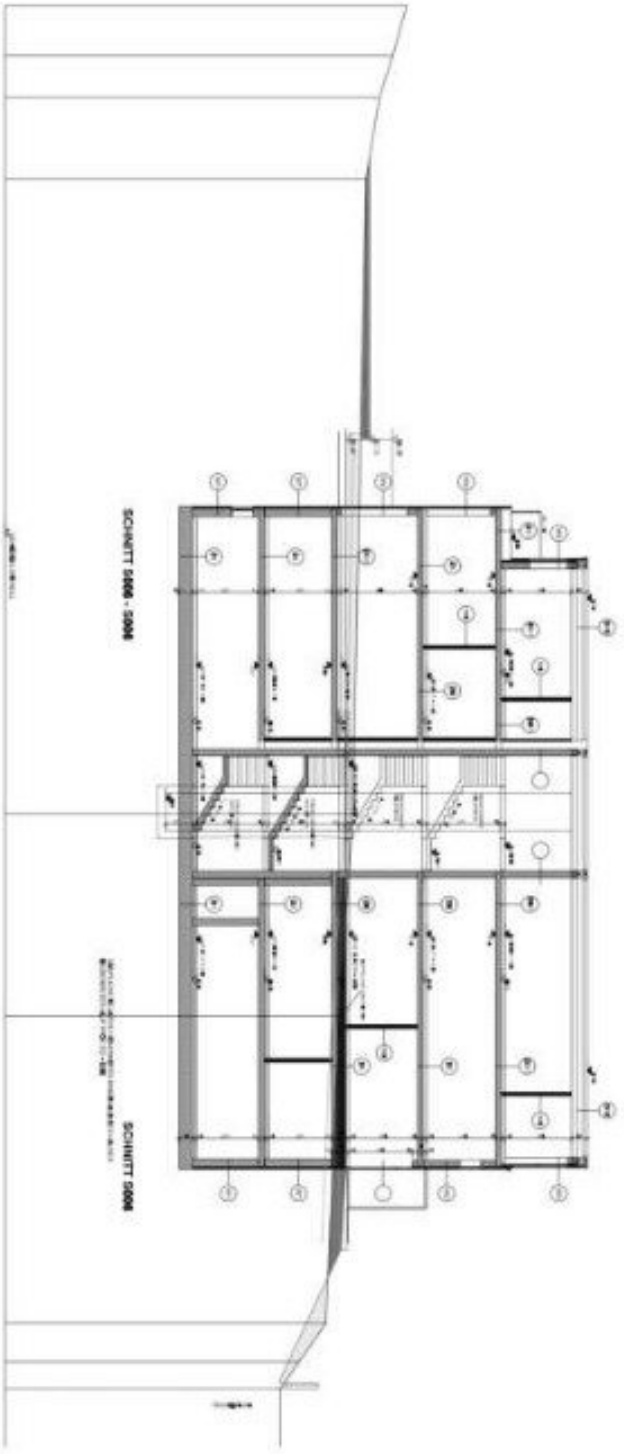


LUXURY
IMMOBILIEN



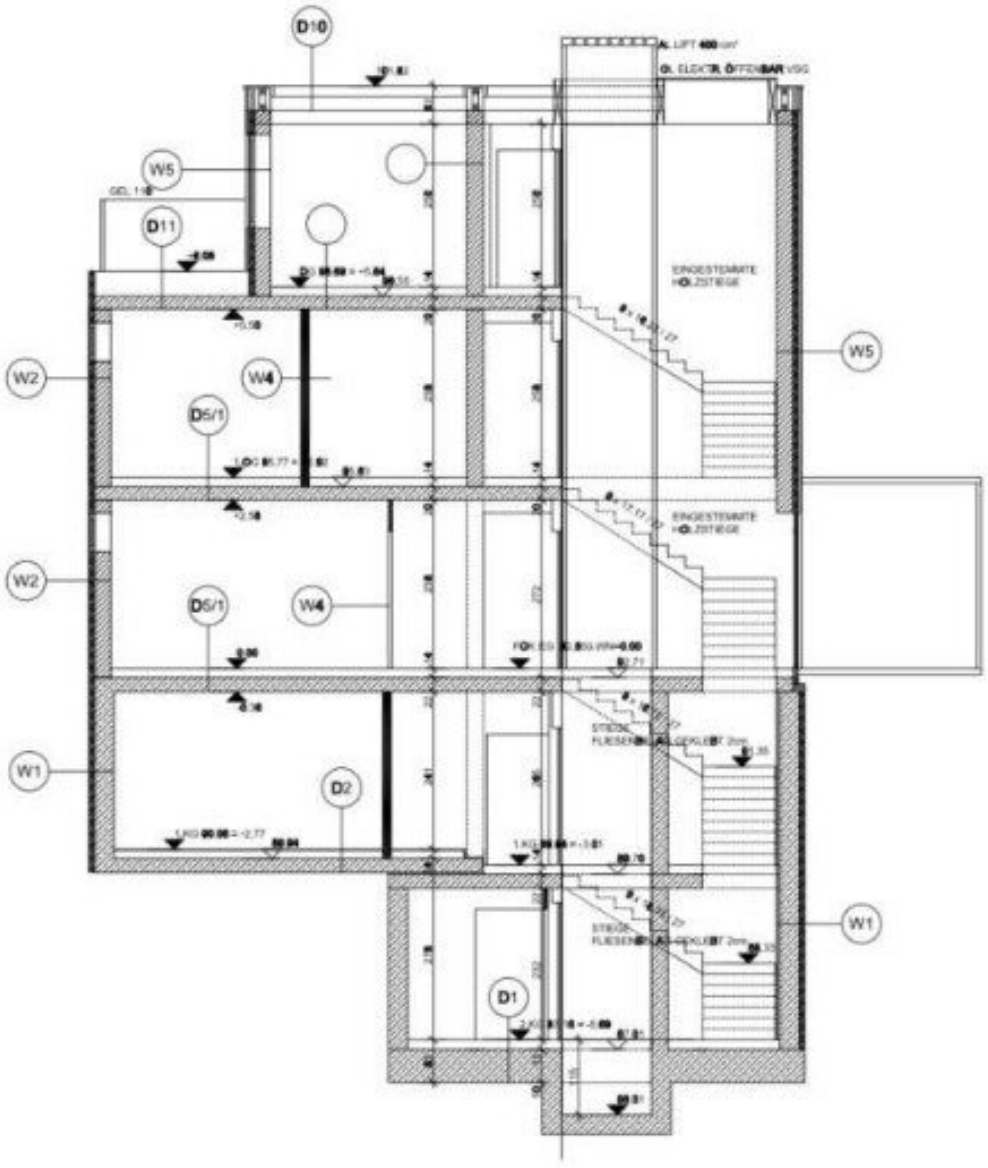

Dach

LUXURY
IMMOBILIEN



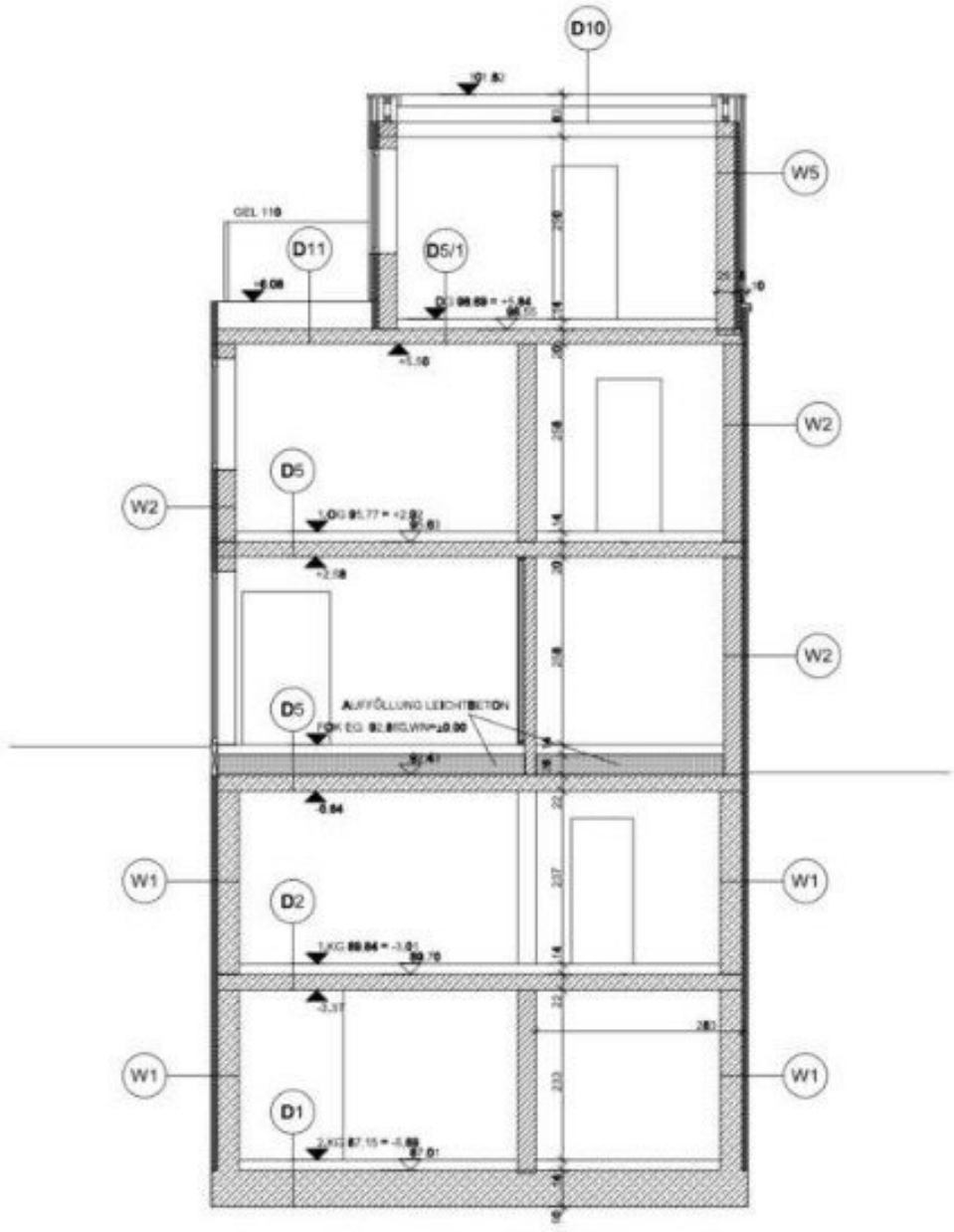

Relevante Höhenknoten innerhalb des Hauses (1)

LUXURY
IMMOBILIEN




Relevante Höhenknoten innerhalb des Hauses (2)

LUXURY
IMMOBILIEN




Relevante Höhenknoten innerhalb des Hauses

LUXURY
IMMOBILIEN

# 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 m2 großen Grundstück und überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 420 m2 und einer unglaublichen Gesamtnutzfläche von ca. 645 m². 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/Bibiliothek, 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 Außenjalousie. 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 m2 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 m2 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 m2 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 m2 große Masterbedroom mit 2 separat begehbaren 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 begehbaren 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 m2 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