Neuer Preis. Gleiche Klasse. - Designer Villa - 371m² MIT SPA, POOL & PANORAMATERRASSE

Objektnummer: 5675/461

Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2022
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	371,00 m²
Zimmer:	8,50
Bäder:	5
WC:	7
Terrassen:	6
Stellplätze:	2
Garten:	250,00 m²
Kaufpreis:	3.950.000,00 €

Provisionsangabe:

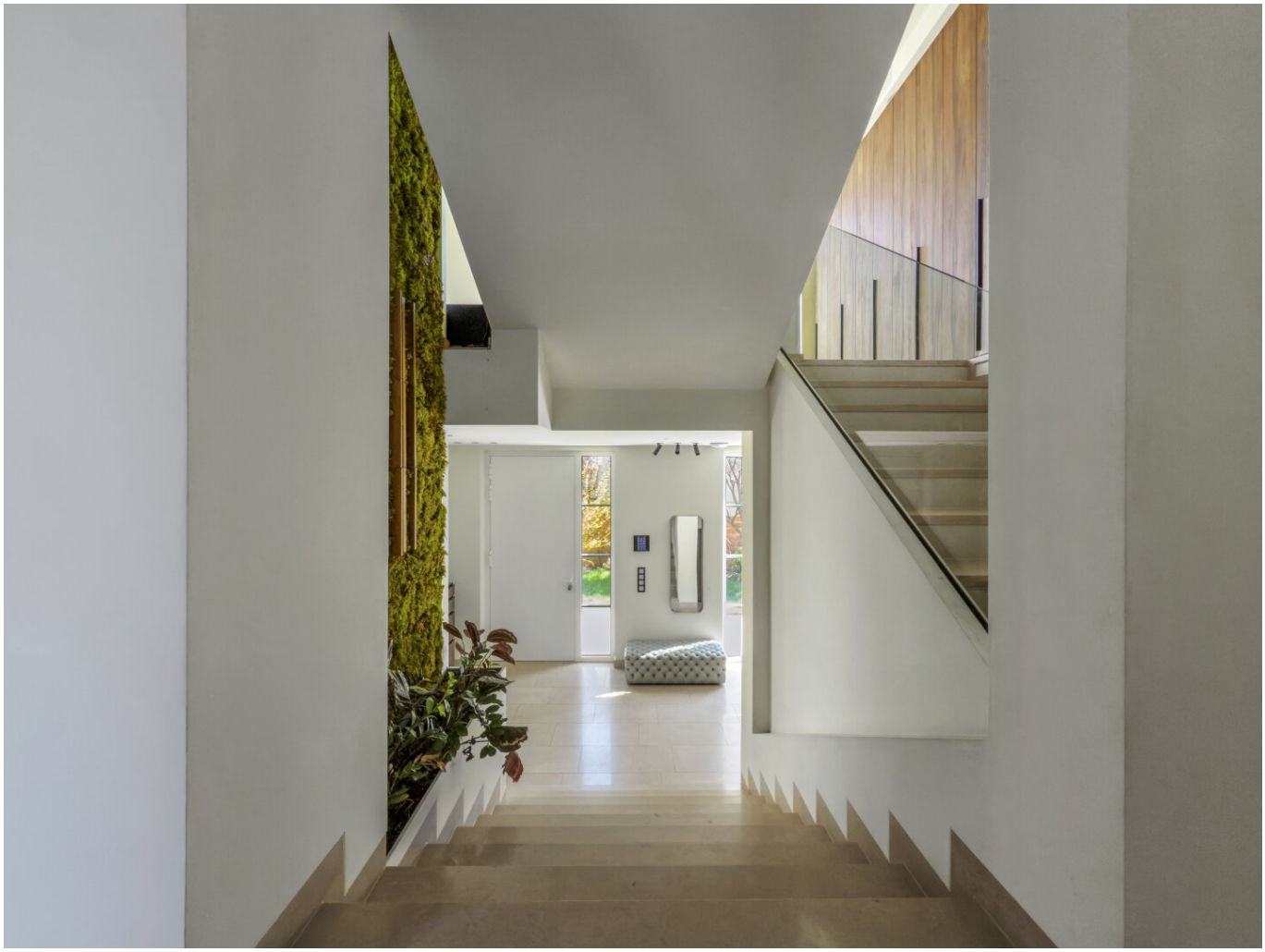
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

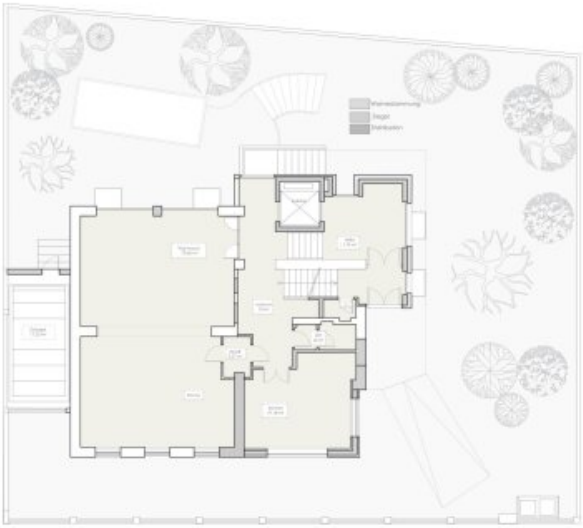
Ihr Ansprechpartner

Julia Pauer

VIEMMO Real Estate GmbH
Wollzeile 1
1010 Wien

H +43 676 55 33 478





Erdgeschoss

Obergeschoss

Dachgeschoss

Souterrain – Keller

Dachdraufsicht

Objektbeschreibung

Neuer Preis. Gleiche Klasse. - Designer Villa - 371m² MIT SPA, POOL & PANORAMATERRASSE

Ein architektonisches Unikat auf fünf Ebenen – stilvoll revitalisiert, modern interpretiert.

Inmitten der traditionsreichen Villenlage von Hietzing – zwischen dem kaiserlichen Flair Wiens und der grünen Noblesse des 13. Bezirks – präsentiert sich diese außergewöhnliche Villa als Wohnjuwel der Extraklasse.

Das ursprünglich historische Gebäude wurde unter Einbeziehung klassischer Elemente vollständig durch einen Neubau im Jahr 2022 erneuert und durch ein durchdachtes architektonisches Konzept auf ein exklusives Niveau gehoben. Fünf Etagen, die über einen Lift verbunden sind, bieten rund **371 m² Wohnnutzfläche** und großzügige **197 m² Terrassenflächen** – ein Ort, der weit mehr ist als nur ein Zuhause. Hier verschmelzen Ästhetik, Ruhe und intelligentes Design zu einem ganzheitlichen Lebensgefühl.

Ein Statement für Individualisten – und jene, die sich das Besondere gönnen.

GARTENETAGE – DER SOMMER BEGINNT VOR DER HAUSTÜR

Das Herzstück des Außenbereichs ist zweifellos der **versenkbare Pool samt Whirlpool,** der sich auf Knopfdruck in eine ebene Terrasse verwandelt. Umrahmt von stilvollem Design und altem Baumbestand entsteht hier ein ganzjährig nutzbares Outdoor-Wohnzimmer – ideal für entspannte Stunden oder glamouröse Sommerfeste. Der elegante **BBQ-Pavillon** lädt zum Genießen ein, während sich Natur und Architektur harmonisch vereinen.

WELLNESS- & FUNKTIONSETAGE – ENTSPANNUNG AUF HÖCHSTEM NIVEAU

Im Untergeschoss offenbart sich eine völlig neue Dimension von Lebensqualität:

Ein **lichtdurchfluteter Spa-Bereich** mit Design-Sauna und optionalem Fitness- oder Kinoraum sorgt für private Auszeiten, während der **klimatisierte Weinkeller** zur stilvollen Lagerung Ihrer Jahrgänge einlädt. Selbst der Hauswirtschaftsbereich fügt sich dezent und funktional in das hochwertige Gesamtbild ein.

WOHN- & EMPFANGSETAGE – DESIGN TRIFFT FUNKTION

Das Erdgeschoss bildet den lebendigen Mittelpunkt des Hauses:

Eine großzügige **Wohnküche mit Designer-Insel**, raumhohe Glasfronten mit Übergang zur Terrasse, ein eleganter Kamin sowie durchdachte Lichtelemente erzeugen ein Ambiente, das inspiriert. Das integrierte **Home-Office**, zwei Gäste-WCs und eine Garage mit **Doppelparksystem** unterstreichen den hohen Anspruch an Funktionalität und Komfort.

PRIVATEBENE – RÜCKZUG MIT STIL UND AUSBLICK

Das Obergeschoss beherbergt **drei Master-Suiten**, jeweils mit eigenem Badezimmer, Schrankraum und Zugang zu Terrassen oder Balkonflächen. Die wohldurchdachte Raumplanung ermöglicht flexible Nutzung – ob als Familienebene, Gästetrakt oder für den individuellen Lebensstil. Ein charmantes Detail: Das **Baumhaus mit Holzbrücke** – ein architektonisches Augenzwinkern, das Jung und Alt begeistert.

PENTHOUSEEBENE – MASTER SUITE DELUXE

Der Dachbereich ist ganz Ihrer Erholung gewidmet:

Ein großzügiges **Schlafzimmer mit freistehender Badewanne**, **Toilette, Walk-In-Dusche** und zwei **Walk-In-Garderoben**, Kamin, Spa-Zone und zwei weitläufige Terrassen – eine davon mit **privatem Whirlpool** – machen dieses Geschoss zur persönlichen Wohlfühloase mit Weitblick.

ROOFTOP-TERRASSE – WIEN LIEGT IHNEN ZU FÜSSEN

Der krönende Abschluss: Auf der **rund 74 m² großen Panoramaterrasse** eröffnet sich ein atemberaubender 360°-Blick über Wiens Dächer, Villen und Baumkronen. Ob Sonnenuntergang mit Freunden oder stiller Morgenkaffee – hier erleben Sie Stadt und Natur in perfekter Harmonie.

Raumaufteilung im Detail

Kellergeschoss (ca. 111,75 m²):

- Vorraum 1 – 9,76 m²
- Abstellraum – 5,40 m²
- Technikraum – 13,29 m²
- Waschküche – 7,76 m²
- Vorraum 2 – 4,73 m²

- Spabereich – 28,92 m²
- Vorraum 3 – 3,03 m²
- Bad – 3,50 m²
- Küche – 3,73 m²
- Office/Gym – 20,00 m²
- Abstellraum – 11,63 m²
- Garage mit Hebeparksystem für 2 PKW`s – 17,23 m²
- Aussenstellplatz PKW – 14,50 m²

Erdgeschoss (ca. 128,47 m²):

- Garderobe – 4,38 m²
- Entree/Vorraum – 11,74 m²
- Podest – 5,98 m²
- Flur – 9,95 m²
- Abstellraum – 1,24 m²
- Eingang zu WC – 1,14 m²
- WC – 1,93 m²
- Dry Storage/Abstellraum – 2,27 m²
- Wohnküche – 70,66 m²
- Office – 19,18 m²
- Terrasse mit elektrisch versenkbarem Pool und Whirlpool – 60 m²

Obergeschoss (ca. 114,03 m²):

- Flur – 3,10 m²
- Flur – 24,85 m²
- Podest – 14,89 m²
- Schrankraum – 8,70 m²
- Bad 1 – 9,07 m²
- Bad/WC 2 – 6,00 m²
- Bad/WC 3 – 6,00 m²
- WC – 2,00 m²
- Zimmer 1 – 14,59 m²
- Zimmer 2 – 12,25 m²
- Zimmer 3 – 12,58 m²
- Terrasse 1 – 5,28 m²
- Terrasse 2 – 13,77 m²
- Balkon – 3,20 m²

Dachgeschoss (ca. 70,47 m²):

- Podest (Zwischengeschoss) – 13,41 m²
- Flur – 6,43 m²
- offenes Master Bedroom – 15,16 m²
- Zwei Walk-In-Kleiderschränke – 18,04 m²
- offenes Bad mit Dusche, freistehender Badewanne und WC – 16,43 m²
- Terrasse 1 – 27,80 m²
- Terrasse 2 – 13,41 m²

- Aufgang Dach – 1,00 m²

Rooftop Dachterrasse (ca. 73,85 m²)

TECHNIK & AUSSTATTUNG – ELEGANZ TRIFFT EFFIZIENZ

- Luftwärmepumpe & Fußbodenheizung
- Klimakanalsystem in allen Wohnräumen
- Smart-Home-Steuerung für Licht, Temperatur, Musik und Sicherheit
- Hochwertige Naturmaterialien: französischer Fischgrätparkett, Naturstein, Glas
- Designer-Möblierung im Innen- und Außenbereich
- Energieeffizienzklasse: **Niedrigenergiehaus**

DIE LAGE – HIETZING VON SEINER SCHÖNSTEN SEITE

Die **Jagdschlossgasse** zählt zu den begehrtesten Adressen Wiens. Ruhig, grün und doch hervorragend angebunden, liegt sie in direkter Nähe zum **Schlosspark Schönbrunn**, dem **Klimtviertel** und zahlreichen stilvollen Cafés. Internationale Schulen, medizinische Spitzenversorgung und gehobene Gastronomie – alles in unmittelbarer Umgebung.

KAUFPREIS

Auf Anfrage.

Kaufnebenkosten:

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % GB Eintragungsgebühr
- 3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20 % USt.

EIN HAUS WIE EINE HALTUNG

Diese Villa ist kein Projekt von der Stange, sondern ein architektonisches Statement für Menschen mit Stil, Vision und Wertschätzung für das Besondere.

Exklusiv bei VIEMMO Real Estate.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage – und darauf, Ihnen dieses Meisterwerk persönlich zu präsentieren.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m

Straßenbahn <500m
U-Bahn <2.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap