Ein Zuhause voller Ruhe, Struktur und Garten?Ambiente



Objektnummer: 5958

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Wohnfläche:	120,84 m²
Nutzfläche:	120,84 m²
Lagerfläche:	16,65 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Garten:	25,95 m²
Heizwärmebedarf:	B 43,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Tatiana Hanzl

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9
1010 Wien

T +43 1 361401466
H +43 677 61959633



















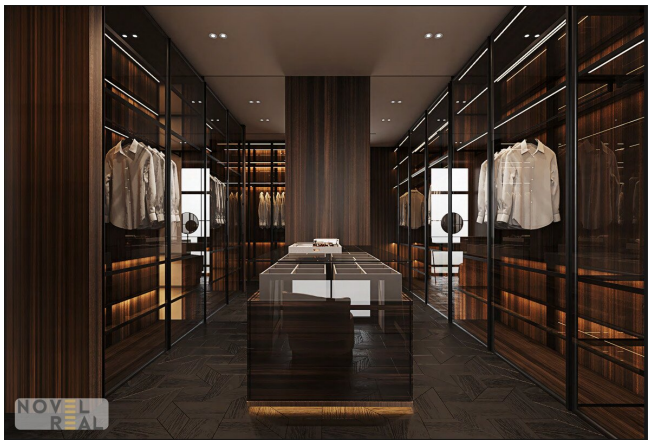




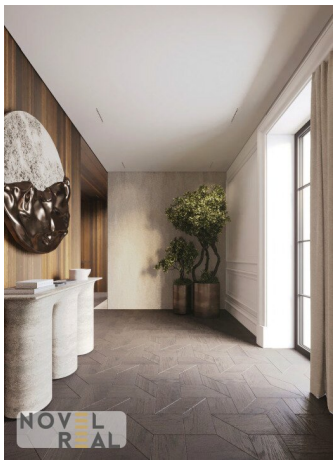


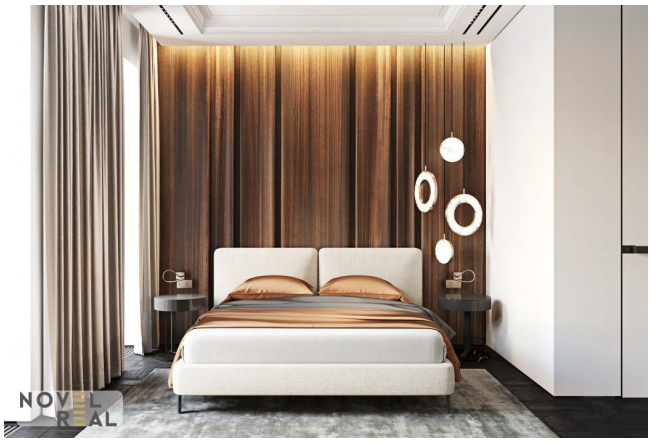






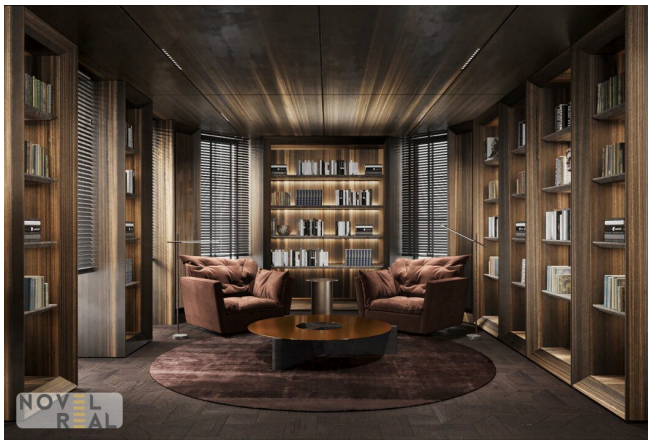








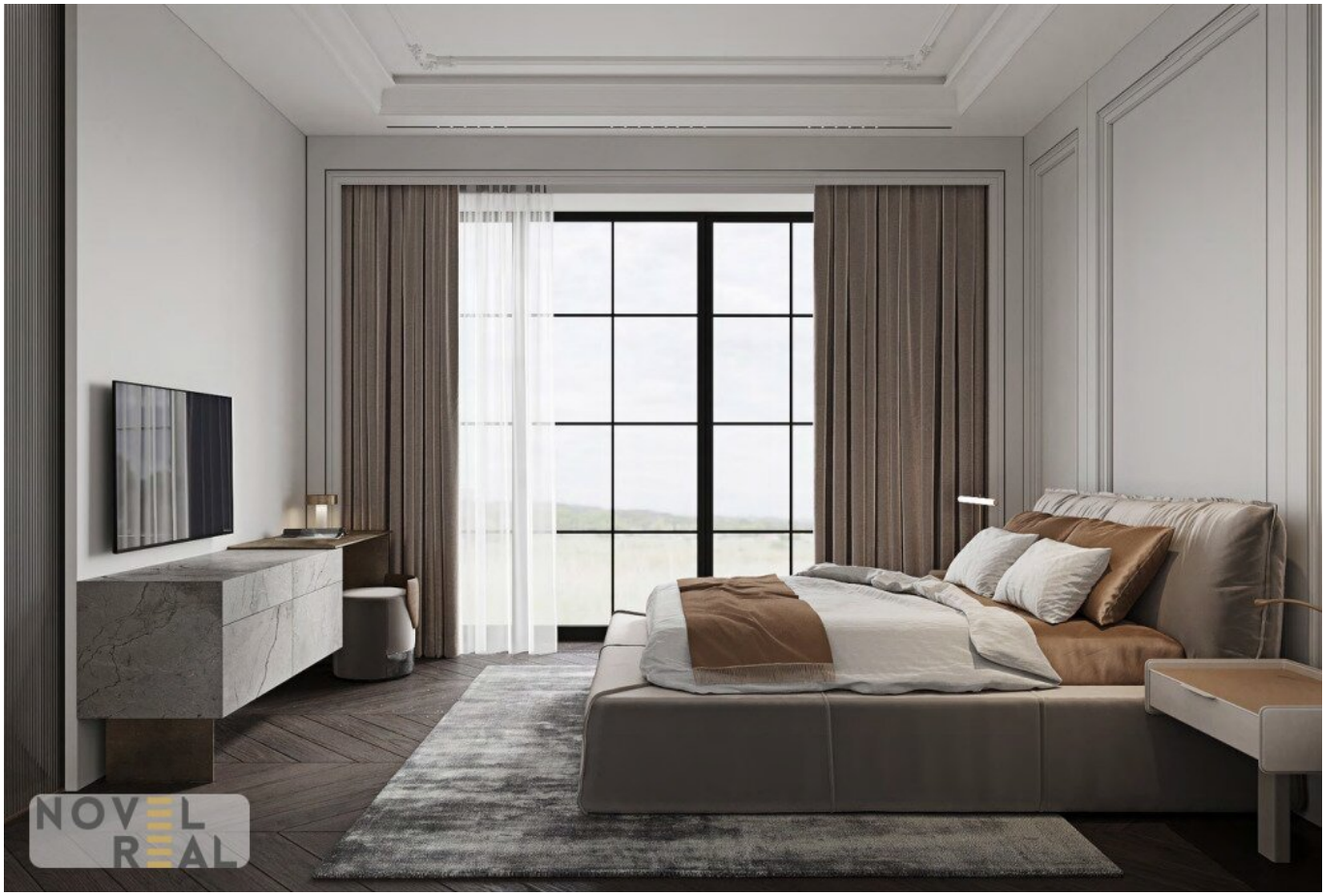


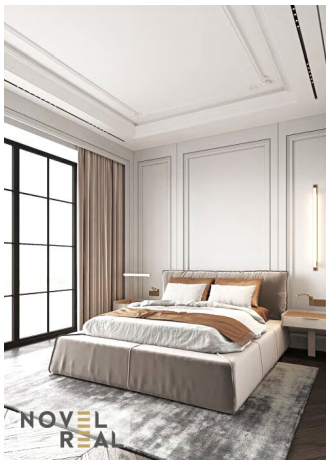




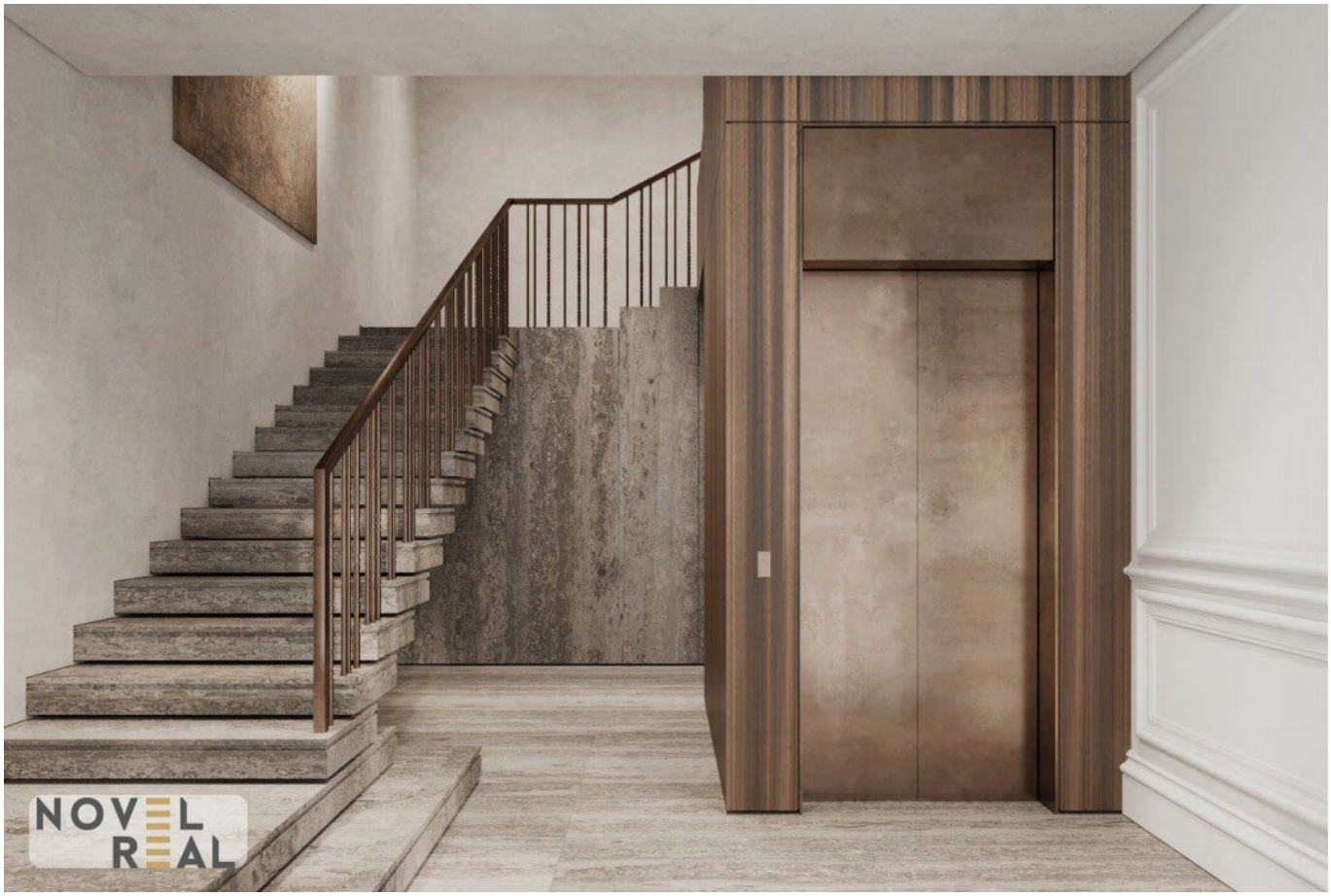














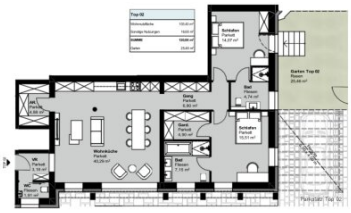



NOVEL
REAL

1. UG



0. EG








Es handelt sich hier um eine unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung infolge von Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen sind vorbehalten.
Alle Maße, sofern nicht anders angegeben. Türkolen sind Durchgangslichten. Höhenangaben beziehen sich nach FOK. Längen- , Höhen - und Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen.
Abweichungen der Wohnnutzfläche bis zu +/ - 3% bauüblicher Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar.
Es sind die Naturmaße erforderlich. Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt.

NOVEL REAL

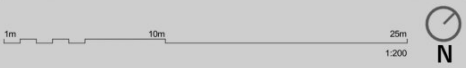
TOP 02

3 Zimmer
3 Badezimmer
103,43 m² Wohnfläche
25,46 m² Freifläche

1. UG, 0. EG

WOHNKÜCHE	40,29m²
2 x ZIMMER	14,07m²/15,51m²
2 x BAD	4,74m²/7,15m²
GANG	6,80m²
2 x AR	16,65m²/4,88m²
VORRAUM	3,18m²
WC	1,91m²
GARDEROBE	4,90m²
GARTEN	25,46m²





Objektbeschreibung

"Elida 9" ist ein Statement von Pracht — ein Wahrzeichen architektonischer Meisterschaft und zweifellos eines der außergewöhnlichsten Anwesen am Donauufer.

Diese prächtige Residenz erstreckt sich über eine außergewöhnlich großzügige bebaute Fläche und erhebt sich majestätisch auf dem größten privaten Grundstück der Region – **ein Anblick, der wahrlich den Atem raubt.**

Tauchen Sie ein in puren Luxus: Dieses architektonische Meisterwerk wird im Jahr 2026 revitalisiert und verbindet auf einzigartige Weise moderne Baukunst mit zeitloser Eleganz. Jedes Detail zeugt von außergewöhnlichem Handwerk und Hingabe, um höchsten Komfort und makellose Funktionalität zu gewährleisten.

Erleben Sie eine harmonische Symbiose aus Prestige, Privatsphäre und einem unvergesslichen Ambiente.

Dieses Anwesen ist mehr als nur ein Zuhause – es verkörpert den Inbegriff eines erlesenen Lebensstils.

Architektonische Eleganz auf höchstem Niveau

Diese exklusive Residenz besticht durch ihre zeitlos-klassische Architektur mit modernen Akzenten. Die stilvolle Fassadengestaltung wird durch symmetrisch angeordnete, bodentiefe Fenster mit feinen Sprossen stilvoll betont. Großzügige Fensterflächen durchfluten die Innenräume mit Tageslicht und schaffen eine warme, einladende Atmosphäre.

Die klare Linienführung und die harmonischen Proportionen verleihen dem Gebäude eine ruhige, repräsentative Ausstrahlung. Hochwertige Stilelemente wie zurückgesetzte Säulen, fein gearbeitete Gesimse und eine dezent integrierte Fassadenbeleuchtung unterstreichen den exklusiven Charakter dieser Immobilie – sowohl bei Tag als auch in stimmungsvoller Abendbeleuchtung.

Ein architektonisches Highlight bildet der elegante Eingangsbereich mit überdachtem Portikus und massiver Holztür, der Gästen ein würdiges Willkommen bereitet. Die mit Naturstein eingefasste Zufahrt zur Tiefgarage rundet das Gesamtkonzept dieser stilvollen Villa ab und verbindet anspruchsvolle Ästhetik mit praktischer Raffinesse.

Von der beeindruckenden Architektur bis hin zu den exquisit gestalteten Innenräumen erfüllt jedes Element dieses einzigartigen Anwesens höchste Ansprüche. Hier verschmelzen zeitlose Eleganz und moderner Luxus zu einem Rückzugsort, der die Essenz des raffinierten Lebens einfängt.

Die Donau, Europas zweitlängster Fluss, prägt das Stadtbild Wiens auf unvergleichliche Weise. Sie durchzieht die Stadt majestätisch und bietet nicht nur eine malerische Kulisse, sondern auch eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten.

Erleben Sie das Privileg, in unmittelbarer Nähe zur Natur zu leben – mit einem atemberaubenden Blick auf den Fluss.

Exklusive Wohneinheiten

Unsere **fünf erlesenen Residenzen** mit Wohnflächen zwischen 115 und 440 Quadratmetern vereinen großzügigen Lebensraum mit höchstem Wohnkomfort – ein stilvoller Rückzugsort für Sie und Ihre Familie.

Top 1 **"Garden Residence"** - Triplex Untergeschoß + Erdgeschoß+1.Obergeschoss

Top 2 **"Smart Suite"** - Erdgeschoss

Top 3 **"Grand Suite"** - Duplex Untergeschoss + Erdgeschoss + Outdoorpool

Top 4 **"Sky Duplex"** - 1.Obergeschoss

Top 5 **"Penthouse"** - Duplex 1.Obergeschoss +1.Dachgeschoss

Mit einer Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt, wurden diese Wohnungen mit höchster Sorgfalt gestaltet. Edle Parkettböden, moderne Einbauküchen, großzügige Terrassen und Balkone und herrliche Grünflächen sind nur einige der Highlights, die Ihren Wohnkomfort perfekt machen. Einige Tops bieten eine herausragende Besonderheit wie z.B. eine Sauna, Hobbyraum, Fitness oder Wellnessbereich! Alles vorhanden was das Herz begehrt oder von dem man nur träumen kann!

Genießen Sie die Ruhe und Schönheit der Natur direkt vor Ihrer Haustür, ohne auf den Luxus und die Eleganz einer anspruchsvollen Wohnumgebung verzichten zu müssen. Ob als Rückzugsort in der Natur oder als repräsentativer Ort für gesellschaftliche Anlässe – diese Wohnungen vereinen beides und bieten Ihnen ein Zuhause, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Garagenplätze stehen zum Kauf um € 65.000,- zur Verfügung!

Historische Einzigartigkeit

Kaisermühlen, dessen Wurzeln bis ins 17. Jahrhundert zurückreichen, versprüht mit seinen historischen Schiffmühlen am Kaiserwasser eine zeitlose Eleganz. Heute hat sich der Stadtteil zu einer modernen, **diplomatischen Wohngegend** entwickelt, die von der Nähe zur renommierten UNO-City geprägt ist. Dieses bedeutende Zentrum der Vereinten Nationen steht für kosmopolitischen Austausch und internationale Exzellenz.

Freizeit und Erholung in direkter Nähe

Genießen Sie die traumhafte Lage: Vom Donauturm mit seiner spektakulären Aussicht bis hin zu den idyllischen Grünflächen des Donauparks – hier trifft Freizeitvergnügen auf Naturgenuss. Die Alte Donau lädt zu Spaziergängen, Bootsfahrten und entspannten Sommertagen ein, während elegante Restaurants entlang des Wassers mit Urlaubsflair und kulinarischen Highlights verwöhnen. In unmittelbarer Umgebung liegen sowohl ein Segelklub als auch ein Ruderklub.

Exklusive Infrastruktur und Shopping

Dank der erstklassigen Verkehrsanbindung – mit der U-Bahn-Linie U1 direkt ins Zentrum – erreichen Sie den Stephansplatz und die Oper in kürzester Zeit. Für Shoppingbegeisterte bietet das nahegelegene Donauzentrum mit über 260 Geschäften und einem pulsierenden Freizeitbereich unbegrenzte Möglichkeiten.

Ihre grüne Oase in Wien

Die Umgebung beeindruckt durch weitläufige Grünflächen, die Natur und urbanes Leben perfekt verbinden. Eine harmonische Mischung aus Ruhe, Exklusivität und vitaler Lebensqualität.

Dieses außergewöhnliche Angebot macht die Immobilie zu einer unwiderstehlichen Investition und einem Zuhause, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. **Ein Ort, an dem Tradition, Moderne und Luxus verschmelzen**

Die Gegend ist aufstrebend und beliebt, insbesondere wegen der gut ausgebauten Infrastruktur, der vielfältigen sozialen Strukturen, der Nähe zur Diplomaten-Community sowie der zahlreichen Grün- und Freizeitflächen!

Top 2

Beschreibung:

Diese stilvolle Wohnung beeindruckt durch ihre klare Raumaufteilung und sorgfältig durchdachten Details. Der **Vorraum** bildet den zentralen Zugangspunkt der Wohnung und verbindet die verschiedenen Bereiche miteinander. Von hier aus gelangt man direkt in die **Wohnküche**, die in ihrer Nähe und Funktionalität harmonisch integriert sind und eine gemütliche Atmosphäre schafft.

Ein weiterer **Flur** führt vom Vorraum aus zu den privaten Räumen der Wohnung. Dieser verbindet die **Zimmer** und **Badezimmer**, sodass ein nahtloser Übergang zwischen den Wohn- und Schlafbereichen gewährleistet ist. Die Schlafzimmer, die sich separat durch den Flur erreichen lassen, bieten eine angenehme Privatsphäre und haben direkten Zugang zu den angrenzenden Badezimmern. Das Masterbedroom mit En-Suite-Bad hat einen direkten Ausgang in den Garten. Das ergibt einen herrlich entspannten Ausblick!

Der **Schrankraum**, strategisch zwischen den Schlafzimmern gelegen, sorgt für zusätzlichen Stauraum und erleichtert den Alltag.

Diese Wohnung ist ein Beispiel für eine gelungene Symbiose aus Funktionalität und Komfort – ideal für ein modernes und entspanntes Wohnen.

Fakten:

Wohnbereich

- **Wohnküche (40,29 m²):** Offener und zentraler Bereich mit Platz für Küche, Essbereich und Wohnzimmer – ideal für gemeinsames Kochen und entspannte Abende.

Zimmer

- **Zimmer 1 mit En-Suite-Bad und Gartenzugang (15,51 m²):** Eignet sich hervorragend als **Schlafzimmer** oder **Elternzimmer**, mit ausreichend Platz für Bett und Kleiderschrank.

- **Zimmer 2 (14,07 m²):** Gut als **Kinderzimmer**, **Gästezimmer** oder **Büro** nutzbar – flexibel nach Bedarf.

Badezimmer

- **Bad 1 (7,15 m²):** Geräumigeres Bad mit Möglichkeit für Dusche oder Badewanne – ideal als Familienbad.

- **Bad 2 (4,74 m²):** Kompaktes Bad – praktisch für Gäste oder Kinderbereich.

Nebenräume und Flure

- **Gang (6,80 m²):** Zentraler Verbindungskorridor zwischen den Räumen.

- **Vorraum (3,18 m²):** Kleiner Eingangsbereich – funktional für Schuhe und Taschen.

- **Garderobe (4,90 m²):** Separater Bereich für Jacken, Mäntel und Aufbewahrung – sorgt für Ordnung.

- **WC (1,91 m²):** Eigenständiges Gäste-WC – diskret und praktisch gelegen.

Abstellräume (AR)

- **AR 1 (16,65 m²):** Großzügiger Raum – bestens geeignet als Lagerfläche, Hauswirtschaftsraum oder Hobbyraum.

- **AR 2 (4,88 m²):** Für alltägliche Dinge wie Vorräte oder Reinigungsgeräte.

Außenbereich

- **Garten (25,46 m²):** Schöner Außenbereich – Platz für Entspannung.

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. 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.

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

Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Frau **Tatiana Hanzl** telefonisch unter **+43 677 6195 9633** oder per E-Mail: **th@novel-real.at**

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap