Grand Suite – Großzügiges Wohnen mit drei Masterbedrooms und Gartenpool



Objektnummer: 5959

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Wohnfläche:	440,63 m²
Nutzfläche:	440,63 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	5
WC:	3
Terrassen:	3
Garten:	434,85 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



















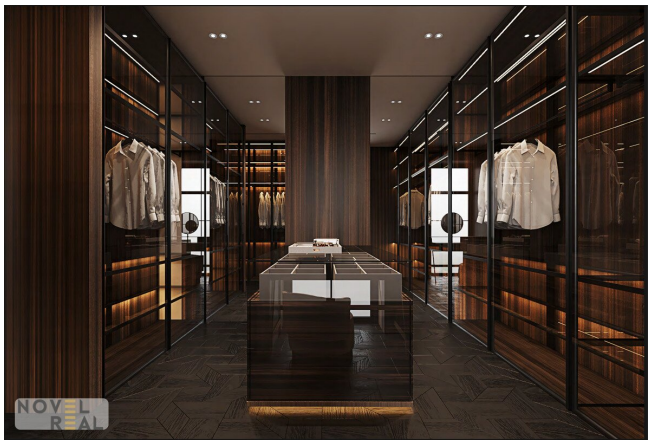




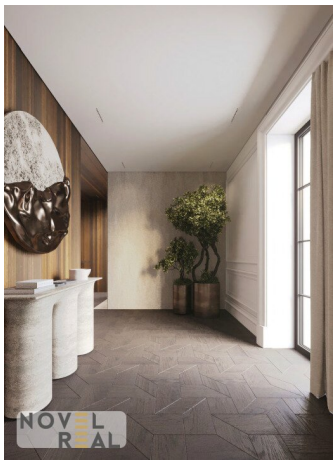


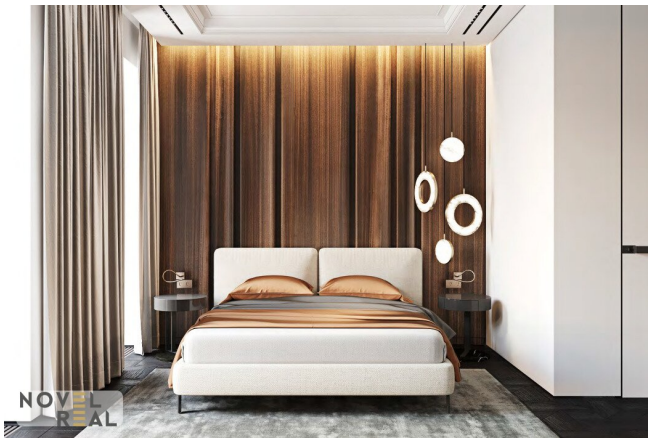










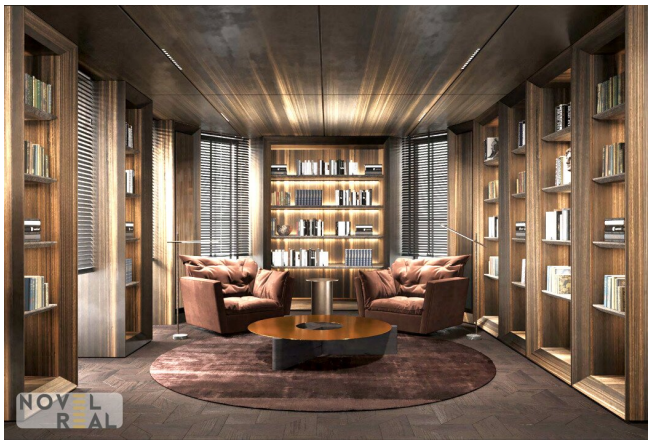




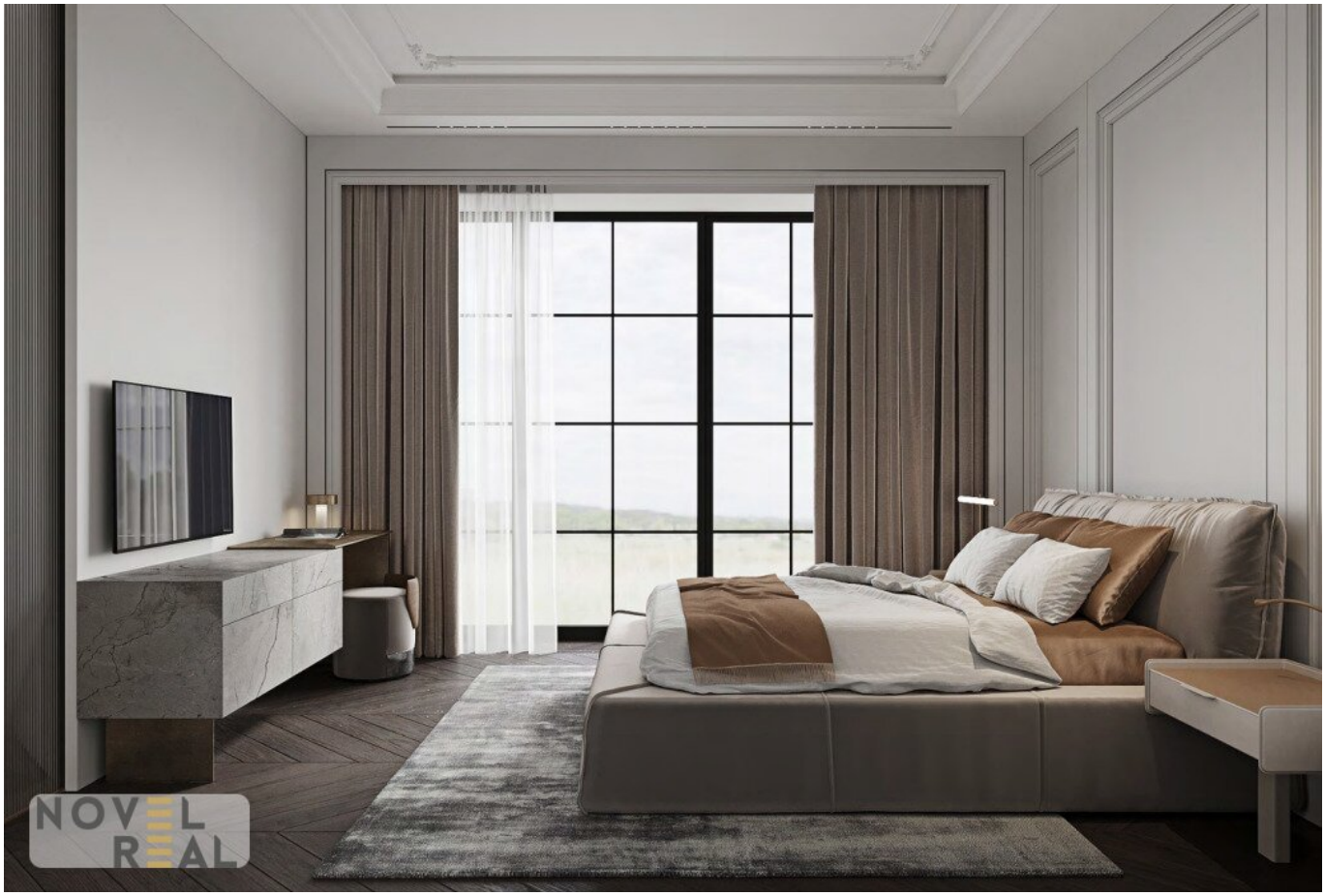


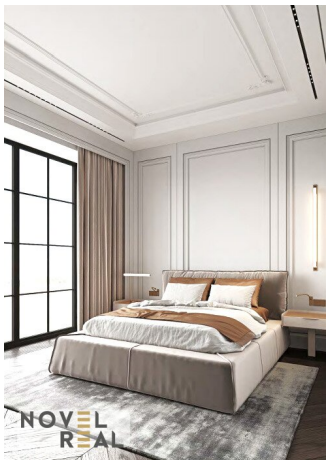




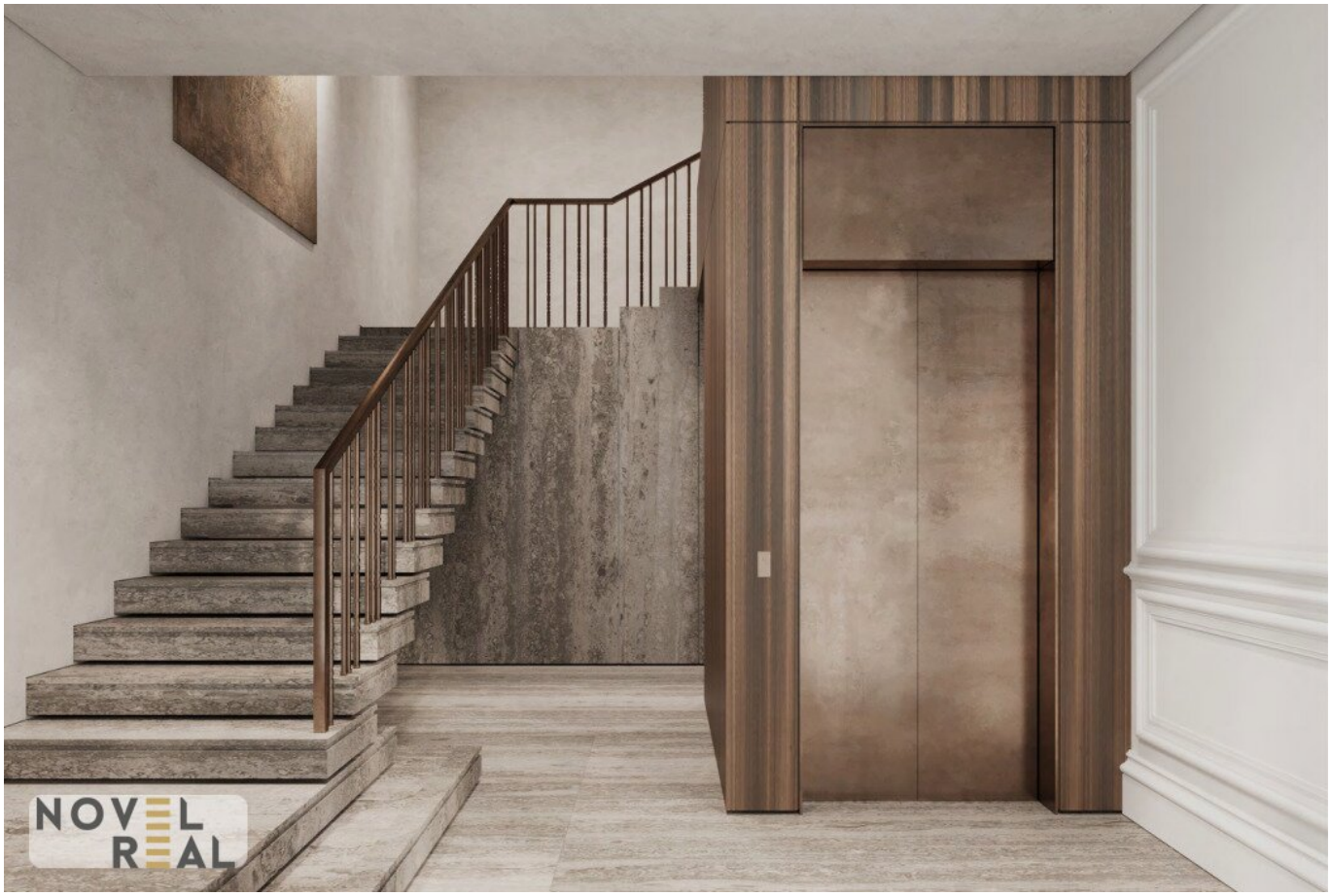

















NOVEL
REAL





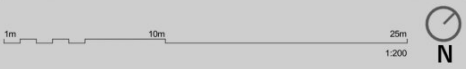
TOP 03

5 Zimmer
5 Badezimmer
234,82 m² Wohnfläche
434,85 m² Freifläche

1. UG, 0. EG

WOHNKÜCHE	110,38m²
4 x ZIMMER	26,35m²/17,54m²/18,17m²/12,48m²
4 x BAD	4,43m²/8,50m²/4,68m²/4,75m²
GANG	28,52m²
3 x AR	8,47m²/28,73m²/19,25m²
GÄSTKÜCHE	19,16 m²
3 x VORRAUM	20,60m²/12,05m²/13,37m²
3 x WC	4,03m²/1,59m²/1,93m²
SONSTIGE NUTZ.	144,70m²
3 x TERRASSE	100,41m²/30,73m²/13,03m²
2 x GARTEN	378,15m²/56,70m²





Es handelt sich hier um eine unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung infolge von Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen sind vorbehalten.
Alle Maße sind in Metern, sofern nicht anders angegeben. Türkoten sind Durchgangslichten. Höhenangaben beziehen sich nach FOK. Längen - , Höhen - und Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen.
Geringfügige 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.

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 um € 65.000,- zum Kauf 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 3 - „Grand Suite“

Beschreibung: EG

Beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Flur, der nicht nur praktischen Stauraum bietet, sondern auch mit seiner Helligkeit und Offenheit beeindruckt. Der Wohnbereich ist das Herzstück der Wohnung – ein Raum voller Licht und Gemütlichkeit, ideal für entspannte Abende oder gesellige Momente mit Familie und Freunden. Die angrenzende Küche ist ein wahres Highlight: modern ausgestattet und großzügig gestaltet, bietet sie alles, was das kulinarische Herz begehrt.

Die Masterbedroom mit En-Suite-Bad garantieren Erholung und Ruhe, jedes individuell geschnitten und mit viel Platz für Ihre persönliche Einrichtungsideen. Besonders hervorzuheben sind die Bäder, die mit ihrer hochwertigen Ausstattung und raffinierten Details zu einer privaten Wellness-Oase werden.

Die Immobilie bietet darüber hinaus praktische Extras wie Garderobenräume und geschickt platzierte Abstellflächen. Die Architektur und Raumaufteilung schaffen ein Ambiente, das nicht nur funktional ist, sondern ein wahres Zuhause bietet.

Gönnen Sie sich den Luxus und das Wohlfühlambiente dieser außergewöhnlichen Wohnfläche. Ein Ort, der sowohl Stil als auch Komfort vereint!

Das absolute Highlight ist der eigene Außenpool im Garten, der für Ihren privaten Badespaß sorgt und für ein frisches Urlaubsgefühl!

Fakten: EG

- Wohnzimmer: Geräumig und lichtdurchflutet, ideal für gesellige Abende oder entspannte Stunden.
- Küche: Modern ausgestattet mit viel Platz für kulinarische Entfaltung.
- 3 Masterbedroom mit En-Suit-Bad: Ruhige Rückzugsorte, individuell geschnitten für maximalen Komfort.
- Badezimmer 1 + 2: Stilvoll und hochwertig ausgestattet, eine persönliche Wellness-Oase.
- Badezimmer 3: Ergänzend mit viel Funktionalität und modernen Armaturen.

- Garderobe: Praktisch und großzügig, ideal zur Organisation und Aufbewahrung.
- Flur: Offen und einladend, ein zentrales Element der Raumgestaltung.
- Gästezimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer: Perfekt, um Freunde oder Familie willkommen zu heißen.
- 2 Terrassen
- 2x Garten
- POOL - absolutes Highlight für Ihren privaten Badespaß!!

Beschreibung UG

Diese einzigartige Immobilie vereint modernes Design, großzügige Raumaufteilung und durchdachte Funktionalität, um höchsten Wohnansprüchen gerecht zu werden. Schon beim Betreten beeindruckt der einladende Flur, der die verschiedenen Bereiche miteinander verbindet und ein Gefühl von Offenheit schafft.

Der Wohnbereich bildet das Herzstück der Immobilie und lädt mit seiner Größe und Lichtdurchflutung zum Verweilen ein. Hier finden Sie ausreichend Platz für gemütliche Stunden mit der Familie sowie für gesellige Abende mit Freunden. Der angrenzende Hobbyraum ein perfekter Ort für Kreativität.

Hervorzuheben ist der eigene Fitnessraum!

Praktische Räumlichkeiten wie Garderoben, Waschraum, Vorraum runden das Raumkonzept ab und bieten zusätzlichen Komfort.

Neben dem Hobbyraum befindet sich ein kleiner Flur mit einen Treppenaufgang in das Obergeschoß und den weiteren Wohnräumen.

Diese Immobilie ist weit mehr als nur ein Wohnraum – sie ist ein Ort, der Stil und Funktionalität mit einem Höchstmaß an Behaglichkeit verbindet. Ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt.

Fakten UG

- **Hobbyraum:** Ein großzügiger und lichtdurchfluteter Raum perfekt für entspannte Abende oder gesellige Treffen. Bietet Platz für komfortable Sitzmöglichkeiten und Unterhaltungssysteme.
- Wohnzimmer
- Gäste-WC: Ein kompaktes Badezimmer, ideal für Gäste.
- Eingangsbereich
- **Fitnessraum (Gym):Perfekt für sportliche Aktivitäten zu Hause**
- Arbeitszimmer: Ein ruhiger Raum für produktives Arbeiten oder Lernen.
- Badezimmer : Ein kompaktes Badezimmer in direkter Nähe zum Fitnessraum.
- Kleiderschrank: ausreichend Platz für Kleidung und persönliche Gegenstände.
- Vorraum mit Zugang zur Garage
- Terrasse

Zusammengefasste Fakten: UG, 0. EG

Wohnbereich

- Wohnküche (110,38 m²): Ein außergewöhnlich großzügiger Hauptwohnbereich, ideal für offene Raumgestaltung mit Wohn-, Ess- und Küchenzone – perfekt für gesellige Treffen und entspanntes Familienleben.

- Gäste-Küche (19,16 m²): Separater Kochbereich – ideal für Gäste, Caterings oder als zusätzliche Küchenzeile für größere Haushalte.

Zimmer

- Zimmer 1 mit En-Suite-Bad (26,35m²): Eignet sich hervorragend als Masterbedroom mit Ankleide oder Loungebereich.

- Zimmer 2 mit En-Suit Bad (17,54 m²): Perfekt als Kinder- oder Jugendzimmer mit viel Platz zum Spielen und Lernen.

- Zimmer 3 mit En-Suit Bad (18,17m²): Gut nutzbar als Arbeitszimmer, Bibliothek oder Gästezimmer.

- Zimmer 4 (12,48 m²): Kompaktes Kinderzimmer, Hobbyraum oder auch Homeoffice.

Bäder

- Bad 1+2 : Geräumiges Hauptbad – mit Platz für Wanne, Dusche und Doppelwaschbecken.

- Bad 3 : Funktionales Gästebad oder zusätzliches Familienbad.

- Bad 4 : Kompaktes Bad für die Nutzung in einem separaten Bereich oder Gästezimmer.

WC

- Drei separate WCs mit 4,03 m², 1,59 m² und 1,93 m² – ideal auf verschiedene Zonen der Wohnung verteilt, für komfortable Nutzung ohne Wartezeit.

Nebenflächen & Flure

- Gang (28,52 m²): Großzügiger Verbindungsbereich zwischen den einzelnen Wohnzonen – bietet viel Gestaltungsspielraum.

- Vorraum 1 (20,60 m²), Vorraum 2 (12,05 m²), Vorraum 3 (13,37 m²): Empfangs- und Übergangsbereiche mit Platz für Garderobe, Spiegel, Sitzbank etc.

- Garderobenmöglichkeiten sind hier optimal unterzubringen.

Abstellräume (AR)

- AR 1 (8,47 m²): Klassischer Lagerraum für Haushaltsgeräte und Vorräte.

- AR 2 (28,73 m²): Ideal als Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschine, Trockner und viel Stauraum.

- AR 3 (19,25 m²): Flexibel nutzbar für Hobby, Werkstatt oder saisonale Lagerung.

Sonstige Nutzung (144,70 m²)

- Dieser Bereich lässt sich je nach Raumstruktur vielseitig nutzen – z. B. für Fitnessraum, Heimkino, Wellnessbereich oder Atelier. Falls du eine Aufschlüsselung davon hast, kann ich das noch weiter konkretisieren.

Außenbereiche

- **Terrassen (100,41 m² / 30,73 m² / 13,03 m²): Insgesamt über 144 m²** – Raum für Outdoor-Dining, Lounge, Sonnendeck oder Begrünung.

- Garten 1 (378,15 m²): Großflächiger Außenbereich – perfekt für Familien, Poolbereich, großzügige Bepflanzung.

    - extra Garten 2 (56,70 m²): – kleiner Garten, ideal als Rückzugsort, Gemüsegarten oder Spielbereich

    - **POOL im eigenen Garten!!**

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