

**Neues Jahr, neues Heim – großartige Aussicht im 19.  
Bezirk**



**Objektnummer: 1963/46**

**Eine Immobilie von Katja Cruz Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2010
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	383,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	338,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 38,41 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,91
<b>Kaufpreis:</b>	2.980.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

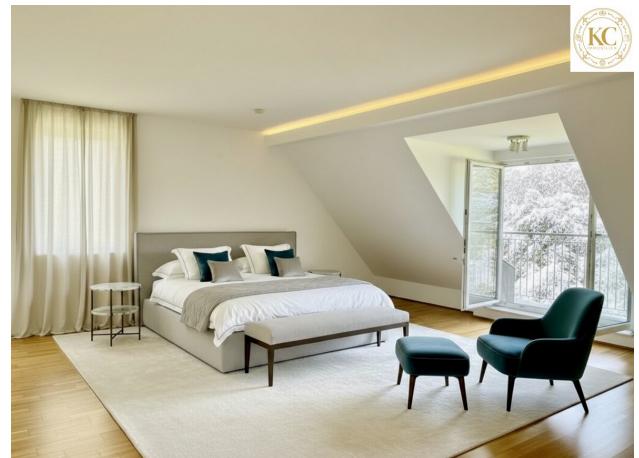
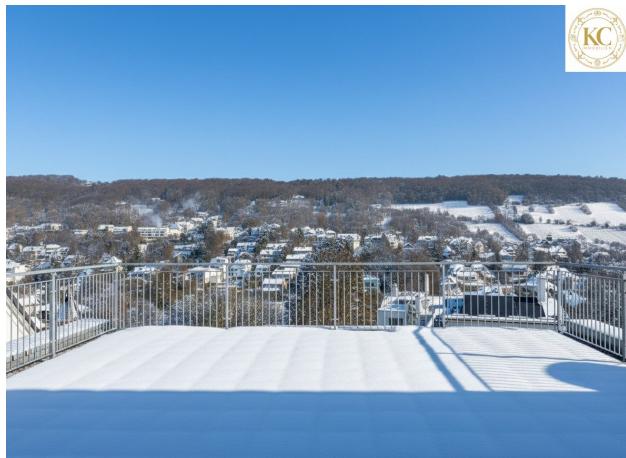
## Ihr Ansprechpartner

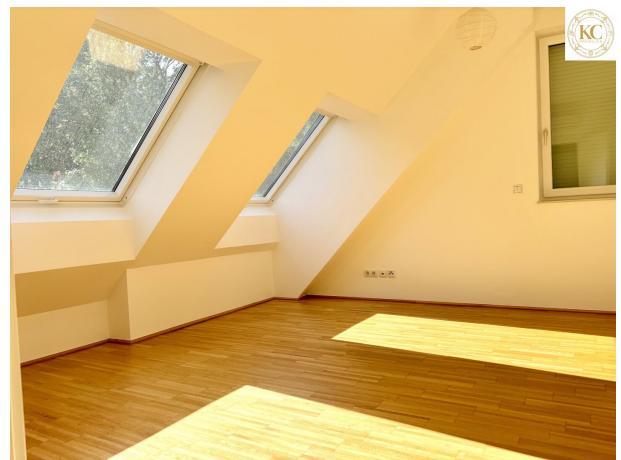


**Katja Cruz**

Katja Cruz Immobilien













# Objektbeschreibung

In **bester Ruhelage des 19. Bezirks** präsentiert sich diese außergewöhnliche Villa als echtes Wohnjuwel mit **beeindruckender Traumaussicht auf die Wiener Weinberge und die Stadt**. Hier wohnen Sie ruhig, sonnig und uneinsehbar – in einer der begehrtesten Lagen Wiens.

Das Haus erstreckt sich über **vier Ebenen mit Lift** und bietet **großzügigen Platz für die ganze Familie** sowie ideale Voraussetzungen für **Homeoffice, Atelier, Fitness, Gäste oder persönliche Rückzugsorte**. Der weitläufige Wohnbereich überzeugt mit viel Licht und Offenheit, ergänzt durch viele Räume mit flexibler Nutzungsmöglichkeit.

Ein besonderes Highlight ist die **großzügige Dachterrasse mit freiem Panoramablick** – perfekt für entspannte Stunden, ein Glas Wein, gesellige Abende oder einfach, um den Blick schweifen zu lassen. Zusätzlich stehen im gesamten Haus **mehrere Balkone und Terrassen** zur Verfügung, die das Leben drinnen und draußen harmonisch verbinden.

Der **ruhige Garten mit direktem Zugang** bietet Erholung im Grünen; ein Pool kann bei Bedarf errichtet werden. Nachhaltige Haustechnik wie **Erdwärme und Photovoltaik, Garage und Stellplatz** sowie weitere Parkmöglichkeiten in der Sackgasse unterstreichen den hohen Wohnkomfort.

Hinweis: Die dargestellte Möblierung ist KI-generiert und dient der besseren Vorstellung.

Ein Zuhause mit außergewöhnlichem Lebensgefühl – **ankommen, durchatmen und Wien von seiner schönsten Seite genießen**.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://katja-cruz.service.immo/registrieren/de) - <https://katja-cruz.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <2.500m  
Post <1.000m  
Polizei <3.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.500m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <3.500m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap