

## Exklusive Villa mit Panorama, Ruhe und Sonne in Bestlage



**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>B</b> 38,41 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>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

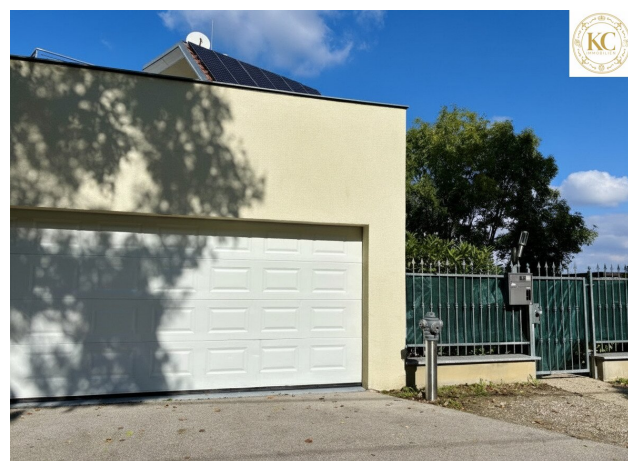












## Objektbeschreibung

In absoluter Ruhelage des begehrten 19. Bezirks präsentiert sich diese außergewöhnliche Villa als wahres Wohnjuwel mit beeindruckendem Blick über die Wiener Weinberge bis hin zur Stadt. Hier genießen Sie sonniges, uneinsehbares Wohnen in einer der exklusivsten Lagen Wiens – umgeben von Natur und dennoch bestens angebunden.

Das Haus erstreckt sich über vier Ebenen, bequem erschlossen mit einem Lift, und bietet großzügigen Raum für die ganze Familie. Durchdachte Grundrisse und zahlreiche Zimmer eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob Homeoffice, Atelier, Fitnessbereich, Gästezimmer oder private Rückzugsorte.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich bildet das Herzstück des Hauses und verbindet Offenheit, Großzügigkeit und Wohnkomfort auf harmonische Weise.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Dachterrasse mit freiem Panoramablick: der ideale Ort, um den Frühling über Wien zu genießen – bei einem Glas Wein, beim Sonnenuntergang oder bei geselligen Abenden mit Familie und Freunden. Ergänzt wird das Outdoor-Erlebnis durch mehrere Balkone und Terrassen, die ein fließendes Wohnen zwischen Innen- und Außenraum ermöglichen.

Der ruhige Garten mit direktem Zugang bietet Erholung im Grünen und ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsideen – ein Pool kann bei Bedarf realisiert werden.

Moderne, nachhaltige Haustechnik wie Erdwärme und Photovoltaik sorgt für zukunftsorientierten Wohnkomfort. Eine Garage für zwei Fahrzeuge, ein zusätzlicher Stellplatz sowie weitere Parkmöglichkeiten in der ruhigen Sackgasse runden dieses attraktive Angebot ab.

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

**Ein Zuhause mit besonderem Lebensgefühl – ankommen, aufatmen und Wien von seiner schönsten Seite erleben.**

**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