

Frühling über den Wiener Weinbergen – Exklusive Villa mit Panorama, Ruhe und Sonne in Bestlage



Objektnummer: 1963/46

Eine Immobilie von Katja Cruz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Katja Cruz

Katja Cruz Immobilien

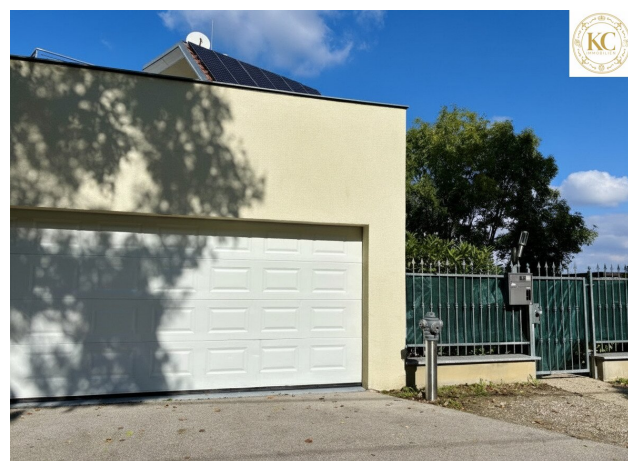












Objektbeschreibung

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