

# **Luxusvilla in absoluter Ruhelage mit traumhafter Aussicht**



**Objektnummer: 1963/47**

**Eine Immobilie von Katja Cruz Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien, Hernals
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	440,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	440,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	5
<b>WC:</b>	6
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Garten:</b>	375,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 31,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	3.490.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Katja Cruz**

Katja Cruz Immobilien  
Liechtensteinstraße 58/18  
1090 Wien







# Objektbeschreibung

## Ein Refugium für Generationen

Diese exklusive Villa erfüllt höchste Ansprüche an luxuriöses Familienwohnen und liegt eingebettet in eine ruhige, grüne Idylle – ein Rückzugsort, der Privatsphäre, Komfort und Großzügigkeit auf einzigartige Weise vereint. Auf rund **440 m<sup>2</sup> Nutzfläche**, verteilt auf **vier Ebenen**, eröffnet sich ein Wohnkonzept, das Raum für Individualität, Entfaltung und generationsübergreifendes Leben bietet – ein echtes Zuhause für Menschen mit Anspruch.

Bereits beim Betreten wird klar: Hier wurde an alles gedacht. Großzügige Raumproportionen, durchdachte Grundrisse und lichtdurchflutete Bereiche schaffen eine Atmosphäre von Ruhe und Eleganz. Der Aufzug verbindet alle Ebenen des Hauses komfortabel – vom Untergeschoss bis hinauf zur Dachterrasse – und unterstreicht den kompromisslosen Anspruch an modernes Luxuswohnen.

Das **Hauptgeschoß mit ca. 130 m<sup>2</sup>** bildet das Herzstück des Hauses: ein weitläufiger Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit offenen Blickachsen und bodentiefen Fensterflächen. Die südwestliche Ausrichtung sorgt ganztägig für Sonne und ein angenehmes Wohngefühl. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse mit Garten und Pool – ein privater Rückzugsort, der zu entspannten Familienmomenten, geselligen Abenden und stilvollem Outdoor-Living einlädt.

Die Innenraumgestaltung lässt Ihnen völlige Freiheit, Ihren persönlichen Wohnstil zu verwirklichen. Als Inspiration steht bereits ein exklusives Wohnkonzept zur Verfügung, das die Möglichkeiten dieses Hauses eindrucksvoll aufzeigt.

Im **ersten Dachgeschoß** befinden sich drei Zimmer sowie zwei elegante Bäder – ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitsräume. Ein besonderes Highlight dieser Ebene ist der Zugang zu einem kleinen, privaten Garten auf der Rückseite des Hauses – ein stiller Ort für Ruhe und Rückzug.

Das **zweite Dachgeschoß** beherbergt zwei weitere Schlafzimmer mit Dachschrägen, jeweils mit eigenem Bad sowie Zugang zu einem rund **10 m<sup>2</sup> großen Balkon**. Diese Ebene eignet sich perfekt als separater Bereich für Teenager, Gäste oder eine zweite Generation.

Die Dachgeschosse insgesamt bieten außergewöhnliche Flexibilität: Ob großzügiges Familienleben, Homeoffice-Konzepte oder Mehrgenerationenwohnen – hier findet jeder seinen Platz, ohne auf Privatsphäre verzichten zu müssen.

Ein absolutes Highlight ist die **großzügige Dachterrasse**, die einen beeindruckenden Weitblick eröffnet. Hier oben genießen Sie Sonne, Ruhe und Weite – ein Ort zum Durchatmen, Entspannen und Genießen.

Auch das **Kellergeschoß** überzeugt durch Qualität und Nutzbarkeit: Dank natürlichem Lichteinfall über einen Lichtschacht entsteht hier kein klassischer Nebenbereich, sondern wertvoller Lebensraum. Ob exklusive Wellness-Oase, Fitnessbereich, stilvoller Weinkeller oder Freizeitfläche – selbst Tischtennis findet hier problemlos Platz. Abgerundet wird dieser Bereich durch eine **ca. 73 m<sup>2</sup> große Garage**, die komfortabel Platz für mehrere Fahrzeuge bietet und – wie alle Ebenen – direkt mit dem Lift erschlossen ist.

Die Villa befindet sich in **Neuwaldegg**, einer der begehrten Wohnlagen Wiens, malerisch gelegen an der Höhenstraße. Die Wiener Innenstadt erreichen Sie in rund 20 Minuten mit dem Auto. Die **American International School** liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Direkt vor der Haustür beginnen idyllische Spazier- und Wanderwege durch den Wienerwald – Naturgenuss auf höchstem Niveau.

Der Kaufpreis beinhaltet die **schlüsselfertige Ausführung** inklusive hochwertiger Parkettböden, eleganter Bäder, Pool u.v.m. Aktuell haben Sie noch die Möglichkeit, Materialien und Ausstattungsdetails individuell mitzugesten.

Eine detaillierte Bau- und Ausstattungsbeschreibung übermitteln wir Ihnen gerne auf Anfrage. Die Abwicklung erfolgt komfortabel nach Bauträgervertrag.

**Willkommen in einem Zuhause, das Luxus, Familie und Lebensqualität perfekt vereint. ?**

#### **Raumeinteilung:**

EG: Wohnküche, VR, WC/DU, Garten, Pool

1. DG: 3 Zimmer, 2 Bäder mit WC, Garten

2. DG: 2 Zimmer, 2 Bäder mit WC, Balkon

KG: Kellerraum, Wellness, Technikraum, Waschraum, AR, WC, Garage

**Fertigstellung:** 2026

Das **Wohnkonzept** für das Erdgeschoß wurde von der Firma **DOMUS Einrichtungen**, Währingerstraße, 1090 Wien und der **Tischlerei Stadler**, Gewerbepark 1, 3552 Lengenfeld entwickelt. Die bereits ausgearbeiteten Entwürfe lassen wir Ihnen gerne zukommen. Selbstverständlich beraten wir Sie für alle Detailfragen persönlich.

**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 <2.500m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <3.500m  
Post <2.500m  
Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.500m  
Straßenbahn <2.500m  
Bahnhof <4.500m  
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap