

**Preisreduktion: Villa - 371m<sup>2</sup> Wohnfläche mit Pool, Spa & Panoramaterrasse**



**Objektnummer: 5675/512**

**Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	371,00 m²
<b>Zimmer:</b>	8,50
<b>Bäder:</b>	5
<b>WC:</b>	7
<b>Terrassen:</b>	6
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	250,00 m²
<b>Kaufpreis:</b>	2.340.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Julia Pauer**

VIEMMO Real Estate GmbH  
Wollzeile 1  
1010 Wien

H +43 676 55 33 478







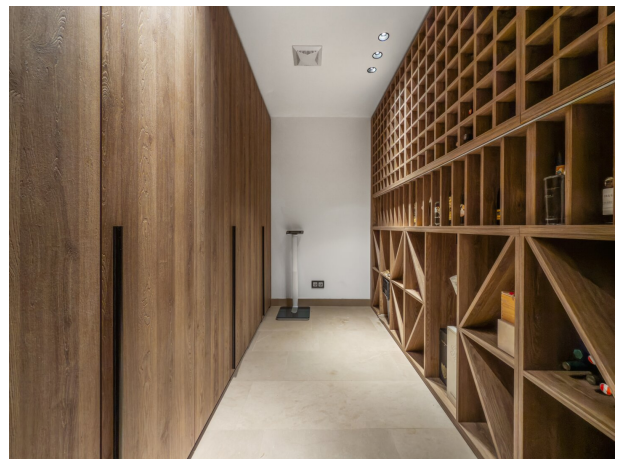




























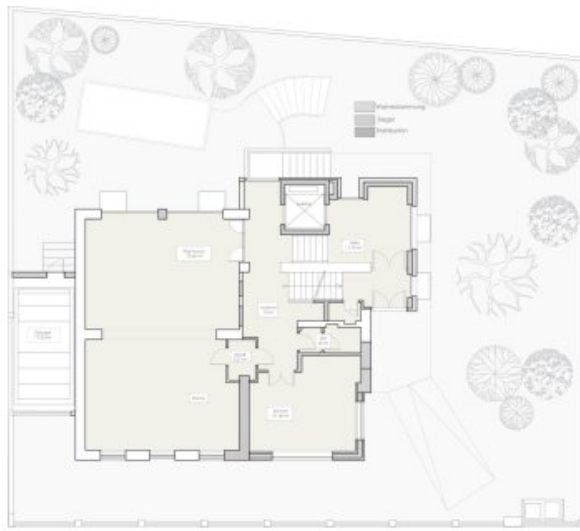












Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Souterrain - Keller



Dachdraufsicht



## Objektbeschreibung

### Preisreduktion: Villa - 371m<sup>2</sup> Wohnfläche mit Pool, Spa & Panoramaterrasse

—ENGLISH VERSION BELOW—

**Ein architektonisches Unikat auf fünf Ebenen – stilvoll revitalisiert, modern interpretiert.**

Inmitten der traditionsreichen Villenlage von Hietzing – zwischen dem kaiserlichen Flair Wiens und der grünen Noblesse des 13. Bezirks – präsentiert sich diese außergewöhnliche Villa als Wohnjuwel der Extraklasse.

Das ursprünglich historische Gebäude wurde unter Einbeziehung klassischer Elemente vollständig durch einen Neubau im Jahr 2022 erneuert und durch ein durchdachtes architektonisches Konzept auf ein exklusives Niveau gehoben. Fünf Etagen, die über einen Lift verbunden sind, bieten rund **371 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche** und großzügige **197 m<sup>2</sup> Terrassenflächen** – ein Ort, der weit mehr ist als nur ein Zuhause. Hier verschmelzen Ästhetik, Ruhe und intelligentes Design zu einem ganzheitlichen Lebensgefühl.

**Ein Statement für Individualisten – und jene, die sich das Besondere gönnen.**

### GARTENETAGE – DER SOMMER BEGINNT VOR DER HAUSTÜR

Das Herzstück des Außenbereichs ist zweifellos der **versenkbare Pool samt Whirlpool**, der sich auf Knopfdruck in eine ebene Terrasse verwandelt. Umrahmt von stilvollem Design und altem Baumbestand entsteht hier ein ganzjährig nutzbares Outdoor-Wohnzimmer – ideal für entspannte Stunden oder glamouröse Sommerfeste. Der elegante **BBQ-Pavillon** lädt zum Genießen ein, während sich Natur und Architektur harmonisch vereinen.

### WELLNESS- & FUNKTIONSETAGE – ENTSPANNUNG AUF HÖCHSTEM NIVEAU

Im Untergeschoss offenbart sich eine völlig neue Dimension von Lebensqualität:

Ein **lichtdurchfluteter Spa-Bereich** mit Design-Sauna und optionalem Fitness- oder Kinoraum sorgt für private Auszeiten, während der **klimatisierte Weinkeller** zur stilvollen Lagerung Ihrer Jahrgänge einlädt. Selbst der Hauswirtschaftsbereich fügt sich dezent und funktional in das hochwertige Gesamtbild ein.

### WOHN- & EMPFANGSETAGE – DESIGN TRIFFT FUNKTION

Das Erdgeschoss bildet den lebendigen Mittelpunkt des Hauses:

Eine großzügige **Wohnküche mit Designer-Insel**, raumhohe Glasfronten mit Übergang zur Terrasse, ein eleganter Kamin sowie durchdachte Lichtelemente erzeugen ein Ambiente, das inspiriert. Das integrierte **Home-Office**, zwei Gäste-WCs und eine Garage mit **Doppelparksystem** unterstreichen den hohen Anspruch an Funktionalität und Komfort.

## PRIVATEBENE – RÜCKZUG MIT STIL UND AUSBLICK

Das Obergeschoss beherbergt **drei Master-Suiten**, jeweils mit eigenem Badezimmer, Schrankraum und Zugang zu Terrassen oder Balkonflächen. Die wohldurchdachte Raumplanung ermöglicht flexible Nutzung – ob als Familienebene, Gästetrakt oder für den individuellen Lebensstil. Ein charmantes Detail: Das **Baumhaus mit Holzbrücke** – ein architektonisches Augenzwinkern, das Jung und Alt begeistert.

## PENTHOUSEEBENE – MASTER SUITE DELUXE

Der Dachbereich ist ganz Ihrer Erholung gewidmet:

Ein großzügiges **Schlafzimmer mit freistehender Badewanne, Toilette, Walk-In-Dusche** und zwei **Walk-In-Garderoben**, Kamin, Spa-Zone und zwei weitläufige Terrassen – eine davon mit **privatem Whirlpool** – machen dieses Geschoß zur persönlichen Wohlfühloase mit Weitblick.

## ROOFTOP-TERRASSE – WIEN LIEGT IHNEN ZU FÜSSEN

Der krönende Abschluss: Auf der **rund 74 m<sup>2</sup> großen Panoramaterrasse** eröffnet sich ein atemberaubender 360°-Blick über Wiens Dächer, Villen und Baumkronen. Ob Sonnenuntergang mit Freunden oder stiller Morgenkaffee – hier erleben Sie Stadt und Natur in perfekter Harmonie.

## Raumaufteilung im Detail

### Kellergeschoß (ca 111,75 m<sup>2</sup>):

- Vorraum 1 – ca 9,76 m<sup>2</sup>
- Abstellraum – ca 5,40 m<sup>2</sup>
- Technikraum – ca 13,29 m<sup>2</sup>
- Waschküche – ca 7,76 m<sup>2</sup>



- Vorraum 2 – ca 4,73 m<sup>2</sup>
- Spabereich – ca 28,92 m<sup>2</sup>
- Vorraum 3 – ca 3,03 m<sup>2</sup>
- Bad – ca 3,50 m<sup>2</sup>
- Küche – ca 3,73 m<sup>2</sup>
- Office/Gym – ca 20,00 m<sup>2</sup>
- Abstellraum – ca 11,63 m<sup>2</sup>
- Garage mit Hebeparksystem für 2 PKWs – ca 17,23 m<sup>2</sup>
- Aussenstellplatz PKW – ca 14,50 m<sup>2</sup>

**Erdgeschoß (ca 128,47 m<sup>2</sup>):**

- Garderobe – ca 4,38 m<sup>2</sup>
- Entree/Vorraum – ca 11,74 m<sup>2</sup>
- Podest – ca 5,98 m<sup>2</sup>
- Flur – ca 9,95 m<sup>2</sup>
- Abstellraum – ca 1,24 m<sup>2</sup>
- Eingang zu WC – ca 1,14 m<sup>2</sup>
- WC – ca 1,93 m<sup>2</sup>
- Dry Storage/Abstellraum – ca 2,27 m<sup>2</sup>
- Wohnküche – ca 70,66 m<sup>2</sup>
- Office – ca 19,18 m<sup>2</sup>
- Terrasse mit elektrisch versenkbarem Pool und Whirlpool – ca 60 m<sup>2</sup>

**Obergeschoß (ca 114,03 m²):**

- Flur – ca 3,10 m²
- Flur – ca 24,85 m²
- Podest – ca 14,89 m²
- Schrankraum – ca 8,70 m²
- Bad 1 – ca 9,07 m²
- Bad/WC 2 – ca 6,00 m²
- Bad/WC 3 – ca 6,00 m²
- WC – ca 2,00 m²
- Zimmer 1 – ca 14,59 m²
- Zimmer 2 – ca 12,25 m²
- Zimmer 3 – ca 12,58 m²
- Terrasse 1 – ca 5,28 m²
- Terrasse 2 – ca 13,77 m²
- Balkon – ca 3,20 m²

**Dachgeschoß (ca 70,47 m²):**

- Podest (Zwischengeschoss) – ca 13,41 m²
- Flur – ca 6,43 m²
- offenes Master Bedroom – ca 15,16 m²
- Zwei Walk-In-Kleiderschränke – ca 18,04 m²
- offenes Bad mit Dusche, freistehender Badewanne und WC – ca 16,43 m²
- Terrasse 1 – ca 27,80 m²



- Terrasse 2 – ca 13,41 m<sup>2</sup>
- Aufgang Dach – ca 1,00 m<sup>2</sup>

### **Rooftop Dachterrasse (ca 73,85 m<sup>2</sup>)**

## **TECHNIK & AUSSTATTUNG – ELEGANZ TRIFFT EFFIZIENZ**

- Luftwärmepumpe & Fußbodenheizung
- Klimakanalsystem in allen Wohnräumen
- Smart-Home-Steuerung für Licht, Temperatur, Musik und Sicherheit
- Hochwertige Naturmaterialien: französischer Fischgrätparkett, Naturstein, Glas
- Designer-Möblierung im Innen- und Außenbereich
- Energieeffizienzklasse: **Niedrigenergiehaus**

## **DIE LAGE – HJETZING VON SEINER SCHÖNSTEN SEITE**

Die **Jagdschlossgasse** zählt zu den begehrtesten Adressen Wiens. Ruhig, grün und doch hervorragend angebunden, liegt sie in direkter Nähe zum **Schlosspark Schönbrunn**, dem **Klimtviertel** und zahlreichen stilvollen Cafés. Internationale Schulen, medizinische Spitzenversorgung und gehobene Gastronomie – alles in unmittelbarer Umgebung.

## **KAUFPREIS**

**EUR 2.340.000,- (Teilmöbliert mit Küche, Badezimmer und Einbauschränken)**

### **Kaufnebenkosten:**

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % GB Eintragungsgebühr
- 3,0 % Vermittlungsprovision zzgl 20 % USt.

## **EIN HAUS WIE EINE HALTUNG**

Diese Villa ist ein architektonisches Statement für Menschen mit Stil, Vision und Wertschätzung für das Besondere.

**Exklusiv bei VIEMMO Real Estate.**

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage – und darauf, Ihnen dieses Meisterwerk persönlich zu präsentieren.

—ENGLISH VERSION—

Price Reduction: Villa – 371 m<sup>2</sup> of Living Space with Pool, Spa & Panoramic Terrace

An architectural one-of-a-kind spanning five levels – stylishly revitalized and reimagined with modern sophistication.

Nestled in Hietzing's historic villa district – where Vienna's imperial charm meets the green elegance of the 13th district – this extraordinary residence presents itself as a true jewel of refined living.

Originally a historic structure, the property was completely rebuilt in 2022, integrating classic elements into a contemporary architectural concept of the highest standard. Five lift-connected floors offer approx. 371 m<sup>2</sup> of living space and an expansive 197 m<sup>2</sup> of terrace areas – a place that is far more than just a home. Here, aesthetics, tranquility, and intelligent design merge into a holistic living experience.

A statement for individualists – and for those who reward themselves with the exceptional.

**GARDEN LEVEL – SUMMER BEGINS AT YOUR DOORSTEP**

The highlight of the outdoor area is undoubtedly the retractable pool with integrated whirlpool,



which transforms into a level terrace at the push of a button. Surrounded by elegant design elements and mature trees, this space becomes a year-round outdoor living room – ideal for relaxing afternoons or glamorous summer soirées.

The stylish BBQ pavilion invites you to indulge, while nature and architecture blend harmoniously.

## WELLNESS & UTILITY LEVEL – RELAXATION AT ITS FINEST

The lower ground floor unveils a new dimension of comfort:

A light-filled spa area with designer sauna and an optional fitness or cinema room provides private retreats, while the climate-controlled wine cellar offers the perfect environment for your finest vintages. Even the utility area integrates discreetly and functionally into the home's premium aesthetic.

## LIVING & ENTERTAINING LEVEL – WHERE DESIGN MEETS FUNCTION

The ground floor forms the vibrant heart of the house:

A generous living kitchen with designer island, floor-to-ceiling glass fronts extending onto the terrace, an elegant fireplace, and sophisticated lighting features create an inspiring atmosphere.

The integrated home office, two guest WCs, and a garage with double lift-parking system emphasize the high standards of comfort and functionality.

## PRIVATE LEVEL – REFINED RETREAT WITH A VIEW

The first floor houses three master suites, each with its own bathroom, walk-in wardrobe, and access to terraces or balconies. The thoughtful floor plan allows for flexible use – as a family level, guest wing, or tailored to an individual lifestyle.

A charming highlight: the treehouse with wooden bridge – an architectural wink that delights young and old alike.

## PENTHOUSE LEVEL – MASTER SUITE DELUXE

The top floor is dedicated entirely to relaxation:

A spacious bedroom with freestanding bathtub, toilet, walk-in shower, and two walk-in wardrobes, a fireplace, spa zone, and two expansive terraces – one featuring a private whirlpool – transform this floor into a personal sanctuary with sweeping views.

## ROOFTOP TERRACE – VIENNA AT YOUR FEET

The crowning finale: the approx. 74 m<sup>2</sup> panoramic rooftop terrace opens up a breathtaking 360° vista across Vienna's rooftops, villas, and tree canopies. Whether enjoying sunset cocktails with friends or a quiet morning coffee – this is where city and nature meet in perfect harmony.

### Floor Plan Details

#### Basement (approx. 111.75 m<sup>2</sup>)

- Antechamber 1 – approx. 9.76 m<sup>2</sup>
- Storage room – approx. 5.40 m<sup>2</sup>
- Technical room – approx. 13.29 m<sup>2</sup>
- Laundry room – approx. 7.76 m<sup>2</sup>
- Antechamber 2 – approx. 4.73 m<sup>2</sup>
- Spa area – approx. 28.92 m<sup>2</sup>
- Antechamber 3 – approx. 3.03 m<sup>2</sup>

- Bathroom – approx. 3.50 m<sup>2</sup>
- Kitchen – approx. 3.73 m<sup>2</sup>
- Office/Gym – approx. 20.00 m<sup>2</sup>
- Storage room – approx. 11.63 m<sup>2</sup>
- Garage with double lift-parking system – approx. 17.23 m<sup>2</sup>
- Outdoor parking space – approx. 14.50 m<sup>2</sup>

#### Ground Floor (approx. 128.47 m<sup>2</sup>)

- Wardrobe – approx. 4.38 m<sup>2</sup>
- Entrance hall – approx. 11.74 m<sup>2</sup>
- Landing – approx. 5.98 m<sup>2</sup>
- Hallway – approx. 9.95 m<sup>2</sup>
- Storage room – approx. 1.24 m<sup>2</sup>
- Entrance to WC – approx. 1.14 m<sup>2</sup>
- WC – approx. 1.93 m<sup>2</sup>
- Dry storage – approx. 2.27 m<sup>2</sup>



- Living kitchen – approx. 70.66 m<sup>2</sup>
- Office – approx. 19.18 m<sup>2</sup>
- Terrace with retractable pool and whirlpool – approx. 60 m<sup>2</sup>

First Floor (approx. 114.03 m<sup>2</sup>)

- Hallway – approx. 3.10 m<sup>2</sup>
- Hallway – approx. 24.85 m<sup>2</sup>
- Landing – approx. 14.89 m<sup>2</sup>
- Walk-in closet – approx. 8.70 m<sup>2</sup>
- Bathroom 1 – approx. 9.07 m<sup>2</sup>
- Bathroom/WC 2 – approx. 6.00 m<sup>2</sup>
- Bathroom/WC 3 – approx. 6.00 m<sup>2</sup>
- WC – approx. 2.00 m<sup>2</sup>
- Room 1 – approx. 14.59 m<sup>2</sup>
- Room 2 – approx. 12.25 m<sup>2</sup>
- Room 3 – approx. 12.58 m<sup>2</sup>

- Terrace 1 – approx. 5.28 m<sup>2</sup>
- Terrace 2 – approx. 13.77 m<sup>2</sup>
- Balcony – approx. 3.20 m<sup>2</sup>

#### Penthouse Level (approx. 70.47 m<sup>2</sup>)

- Intermediate landing – approx. 13.41 m<sup>2</sup>
- Hallway – approx. 6.43 m<sup>2</sup>
- Open master bedroom – approx. 15.16 m<sup>2</sup>
- Two walk-in wardrobes – approx. 18.04 m<sup>2</sup>
- Open bathroom with shower, freestanding bathtub, and WC – approx. 16.43 m<sup>2</sup>
- Terrace 1 – approx. 27.80 m<sup>2</sup>
- Terrace 2 – approx. 13.41 m<sup>2</sup>
- Rooftop access – approx. 1.00 m<sup>2</sup>

#### Rooftop Terrace (approx. 73.85 m<sup>2</sup>)

#### Technology & Features – Where Elegance Meets Efficiency

- Air-source heat pump & underfloor heating

- Ducted air conditioning throughout all living areas
- Smart home system for lighting, temperature, audio, and security
- High-quality natural materials: French herringbone parquet, natural stone, glass
- Designer furnishings indoors and outdoors
- Energy efficiency: Low-energy house

#### Location – HIETZING AT ITS FINEST

Jagdschlossgasse is one of Vienna's most sought-after addresses. Quiet, green, and excellently connected, it lies in immediate proximity to Schönbrunn Palace Gardens, the Klimt Villa, and numerous elegant cafés.

International schools, top-tier medical services, and fine dining – all within walking distance.

#### PURCHASE PRICE

EUR 2,340,000

(Partially furnished with kitchen, bathrooms, and built-in wardrobes)



Additional purchase costs:

- 3.5% land transfer tax
- 1.1% land registry fee
- 3.0% brokerage commission plus 20% VAT

## A HOME WITH A POINT OF VIEW

This villa is an architectural statement for people with style, vision, and an appreciation for the extraordinary.

Exclusively offered by VIEMMO Real Estate.

We look forward to your inquiry – and to presenting this masterpiece to you in person.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der

angebotenen Immobilie.

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 <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap