

## **Elegante Traumvilla in Neustift am Walde – Luxus und Ruhe in traumhafter Weinbergkulisse**



**Objektnummer: 1945/65**

**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	286,69 m²
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	415,00 m²
<b>Keller:</b>	104,35 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,59
<b>Kaufpreis:</b>	4.900.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Merima Petronijevic**

Hyatt Immobilien GmbH



**HYATT**  
IMMOBILIEN  
MENSCH • EXPERTISE • VISION



**HYATT**  
IMMOBILIEN



**HYATT**  
IMMOBILIEN  
MENSCH • EXPERTISE • VISION

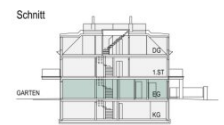
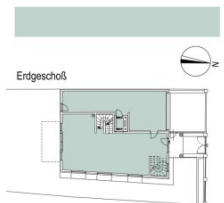








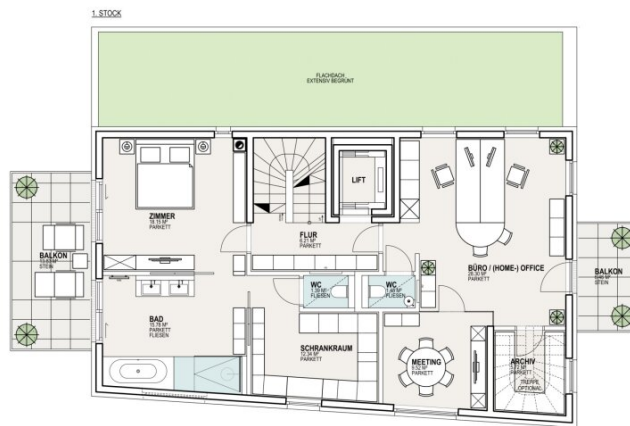
0 1 2 3 4 5



VILLA	
Erdgeschoss	
1. Obergeschoss	
Dachgeschoss	
Dachterrasse	
Keller	
7 Zimmer	
Wohnnutzfläche gesamt	ca. 286,99 m²
Balkone	ca. 22,29 m²
Terrassen	ca. 87,35 m²
Keller	ca. 114,35 m²
Gänge	ca. 55,11 m²
Grundstück	ca. 714,00 m²
Raumhöhe	ca. 2,52 m

Planstand 04.06.2023

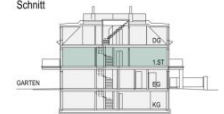
Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattungen laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbel verwendbar - Naturmaße erforderlich! Abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe), Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.



1. Obergeschoß



Schnitt



**VILLA**

1. Obergeschoß  
Dachgeschoss  
Keller

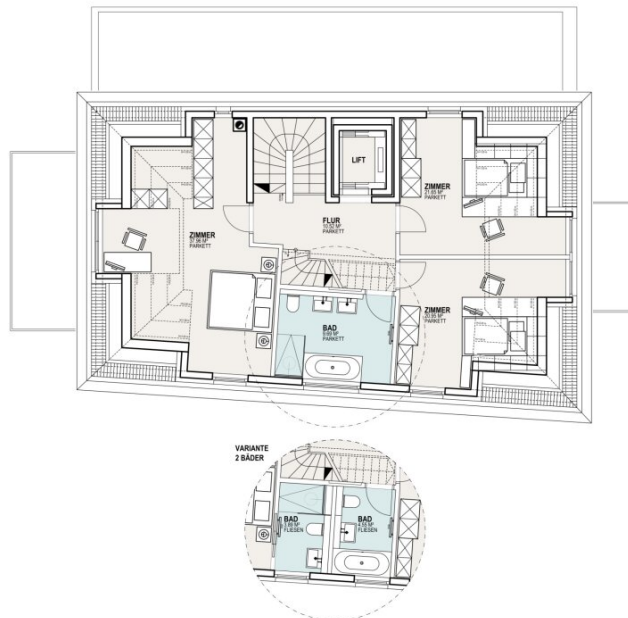
**7 Zimmer**

Wohnnutzfläche gesamt	ca.	286,99 m²
Balkone	ca.	20,29 m²
Terrassen	ca.	87,35 m²
Keller	ca.	114,35 m²
Gänge	ca.	55,11 m²
Grundstück	ca.	714,00 m²
Raumhöhe	ca.	2,52 m

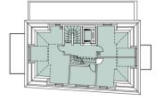


Planstand 04.06.2023

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattungen laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbel verwendbar - Naturmaße erforderlich! Abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe), Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.



Dachgeschoss



Schnitt



#### VILLA

Erstgeschoss  
1. Obergeschoss  
Dachgeschoss  
Dachterasse  
Keller

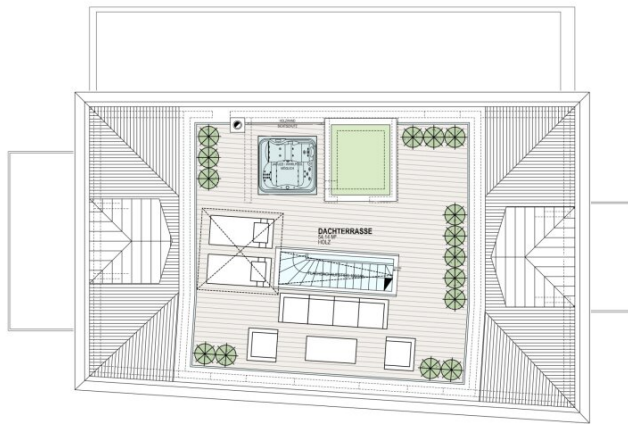
#### 7 Zimmer

Wohnnutzfläche gesamt	ca.	286,99 m²
Balkone	ca.	29,29 m²
Terrassen	ca.	87,35 m²
Keller	ca.	114,35 m²
Gänge	ca.	55,11 m²
Grundstück	ca.	714,00 m²
Raumhöhe	ca.	2,52 m

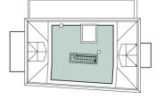
Planstand 04.06.2023

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattungen laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbel verwendbar - Naturmaße erforderlich! Abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe), Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.

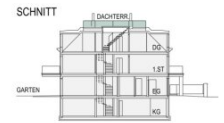




DACHTERRASSE



SCHNITT



**VILLA**

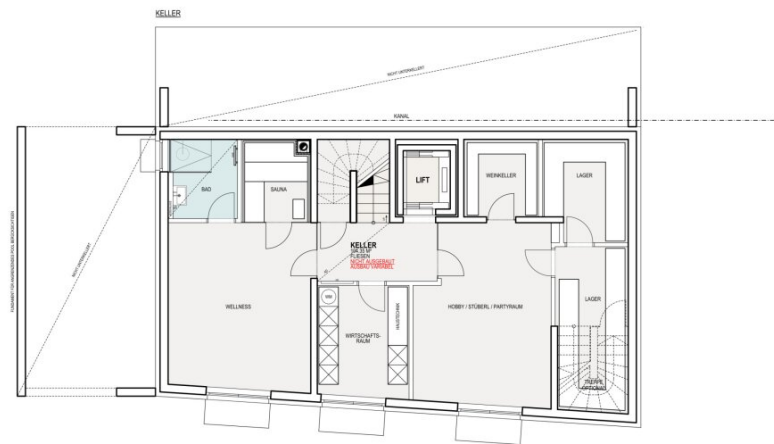
Erstgesch.  
1. Obergesch.  
Dachgeschoss  
Dachterrasse  
Keller

**7 Zimmer**

Wohnnutzfläche gesamt	ca.	286,99 m²
Balkone	ca.	25,29 m²
Terrassen	ca.	87,35 m²
Keller	ca.	114,35 m²
Gänge	ca.	55,11 m²
Grundstück	ca.	714,00 m²
Raumhöhe	ca.	2,52 m

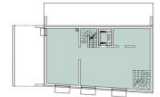
Planstand 04.06.2023

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattungen laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung.  
Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbel verwendbar - Naturmaße erforderlich! Abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe), Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.

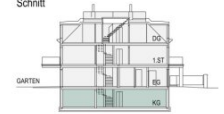


0 1 2 3 4 5

Keller



Schnitt



**VILLA**

Erstgesch.  
1. Obergesch.  
Dachgesch.  
Keller

**7 Zimmer**

Wohnnutzfläche gesamt	ca.	286,99 m²
Balkone	ca.	22,29 m²
Terrassen	ca.	87,35 m²
Keller	ca.	114,35 m²
Gänge	ca.	55,11 m²
Grundstück	ca.	714,00 m²
Raumhöhe	ca.	2,52 m

Planstand 04.06.2023

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattungen laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbel verwendbar - Naturmaße erforderlich! Abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe), Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.

## Objektbeschreibung

Diese luxuriöse Villa liegt auf einem großzügigen, 714 m<sup>2</sup> großen Grundstück in der idyllischen Weinregion „Neustift am Walde“. Das Anwesen bietet eine Wohnfläche von 287 m<sup>2</sup> und erstreckt sich über vier Etagen. Der Wohnbereich im Erdgeschoss beeindruckt mit einem offenen, lichtdurchfluteten Konzept, das die Küche, das Esszimmer und das Wohnzimmer harmonisch vereint. Von hier aus gelangt man auf die 87 m<sup>2</sup> große Terrasse, die sich nahtlos an den 415 m<sup>2</sup> großen Garten anschließt. Diese grüne Oase ist der perfekte Rückzugsort für Ruhe und Erholung.

Im ersten Stock erwartet die zukünftigen Bewohner ein luxuriöser Masterbereich von über 90 m<sup>2</sup>. Dieser Raum umfasst ein weitläufiges Schlafzimmer, eine private Ankleide, ein ensuite Badezimmer und ein Büro. Die bodentiefen Fenster und die hochwertige Ausstattung schaffen eine helle, offene Atmosphäre. Im Dachgeschoss sind drei Kinderzimmer, jeweils mit eigenen Bädern, vorgesehen, die ebenfalls von der großzügigen Tageslichtgestaltung profitieren.

Ein weiteres Highlight dieser Villa ist die weitläufige Dachterrasse, von der aus sich ein beeindruckender Blick über die angrenzenden Weingärten eröffnet. Der vollunterkellerte Bereich des Hauses bietet mit 104 m<sup>2</sup> viel Raum für die Haustechnik, zusätzlichen Stauraum, einen Weinkeller sowie die Möglichkeit, einen Wellnessbereich zu gestalten.

Abgerundet wird dieses exklusive Angebot durch eine 55 m<sup>2</sup> große Doppelgarage, die Platz für zwei Autos bietet. Zwei zusätzliche Stellplätze sorgen für noch mehr Komfort. Die Villa wird in hochwertiger, massiver Bauweise errichtet und bietet durch ihre flexible Grundrissgestaltung die Möglichkeit, individuelle Wohnräume zu verwirklichen. Die Fertigstellung erfolgt etwa 16 Monate nach Baubeginn.

Diese Immobilie vereint höchste Ansprüche an Wohnkomfort mit einer malerischen Lage im Grünen und ermöglicht das Wohnen in einer der begehrtesten Gegenden Wiens.

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet. Es gelten die Bestimmungen der beiliegenden Immobilienmaklerverordnung; des Weiteren wurde die Übersicht der zu erwartenden Nebenkosten gem. KSchG übermittelt. Gemäß § 6 Abs. 4 dritter

Satz MaklerG und § 30b KSchG weist der Immobilienmakler auf ein bestehendes wirtschaftliches Naheverhältnis zu dem Verkäufer aufgrund regelmäßiger geschäftlicher Tätigkeit hin. Es besteht jedoch keinerlei gesellschaftsrechtliche Verbindung zum Verkäufer. Dieses Angebot ist ausschließlich für den Adressaten bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen, in Schriftform übermittelten, Zustimmung gestattet. Hinweis: Seit 1.1.2009 besteht für den Verkäufer bzw. den Vermieter einer Immobilie die Verpflichtung zur Vorlage eines gültigen Energieausweises. Im Falle der Nichtvorlage gilt eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

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 <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <2.500m  
Post <1.500m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**



Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap