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



Objektnummer: 1945/65

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	286,69 m²
Zimmer:	7
Bäder:	4
WC:	4
Balkone:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	415,00 m²
Keller:	104,35 m²
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	4.900.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sia Hyatt

Hyatt Immobilien GmbH







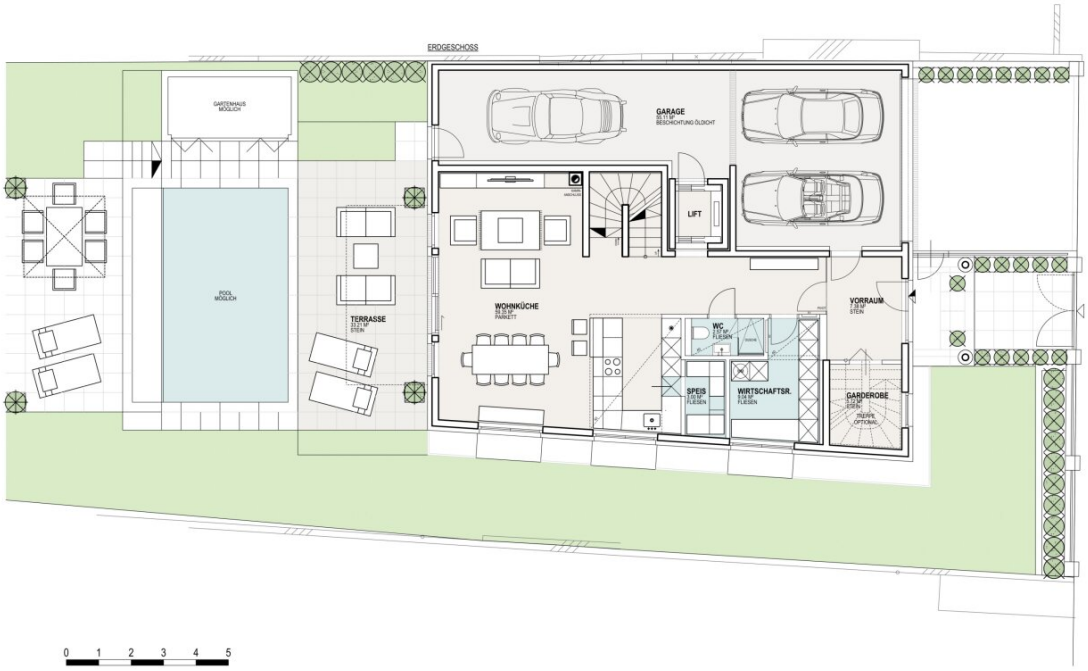

I ONLY DRINK
CHAMPAGNE
ON TWO OCCASIONS
WHEN I'M IN LOVE
AND WHEN I'M NOT
PARIS
CHANEL
HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION

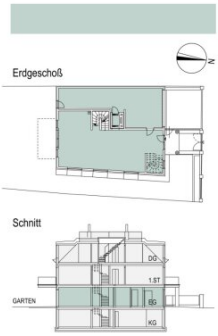

HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION


HYATT
IMMOBILIEN


HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION


HYATT
IMMOBILIEN





VILLA

Erdgeschoß
1. Obergeschoß
Dachgeschoß
Dachterrasse
Keller

7 Zimmer

Wohnnutzfläche gesamt	**ca.**	**286,69 m²**
Balkone	ca.	20,29 m²
Terrassen	ca.	87,35 m²
Keller	ca.	104,35 m²
Garage	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.

HYATT IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION

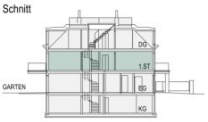
1. STOCK



1. Obergeschoß



Schnitt



VILLA

Erdgeschoß
1. Obergeschoß
Dachgeschoß
Dachterrasse
Keller

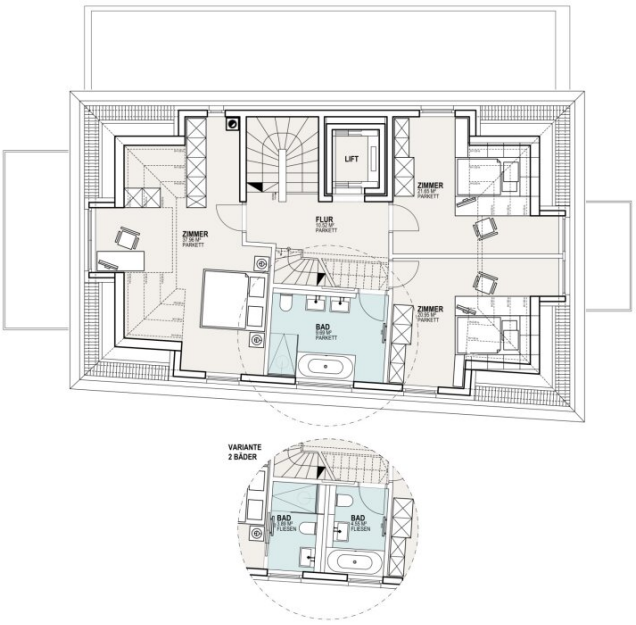
7 Zimmer

Wohnnutzfläche gesamt	**ca.**	**286,69 m²**
Balkone	ca.	20,29 m²
Terrassen	ca.	87,35 m²
Keller	ca.	104,35 m²
Garage	ca.	55,11 m²
Grundstück	ca.	714,00 m²
Raumhöhe	ca.	2,52 m

0 1 2 3 4 5

Planstand 04.06.2023

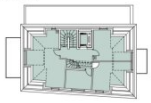
Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattungen laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen 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.



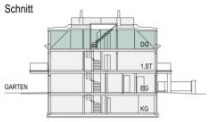


N

Dachgeschoß



Schnitt



VILLA

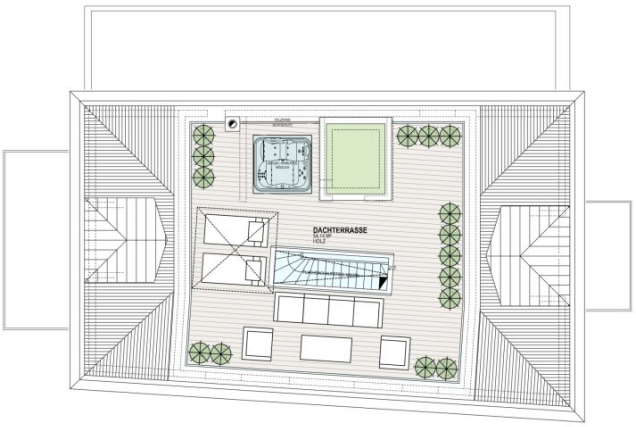
Erdgeschoß
1. Obergeschoß
Dachgeschoß
Dachterrasse
Keller

7 Zimmer

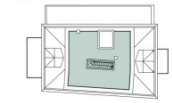
Wohnnutzfläche gesamt	**ca.**	**286,69 m²**
Balkone	ca.	20,29 m²
Terrassen	ca.	87,35 m²
Keller	ca.	104,35 m²
Garage	ca.	55,11 m²
Grundstück	ca.	714,00 m²
Raumhöhe	ca.	2,52 m

Planstand 04.06.2023

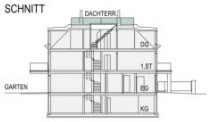
Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattungen laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen 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

Erdgeschoß
1. Obergeschoß
Dachgeschoß
Dachterrasse
Keller

7 Zimmer

Wohnnutzfläche gesamt	**ca.**	**286,69 m²**
Balkone	ca.	20,29 m²
Terrassen	ca.	87,35 m²
Keller	ca.	104,35 m²
Garage	ca.	55,11 m²
Grundstück	ca.	714,00 m²
Raumhöhe	ca.	2,52 m

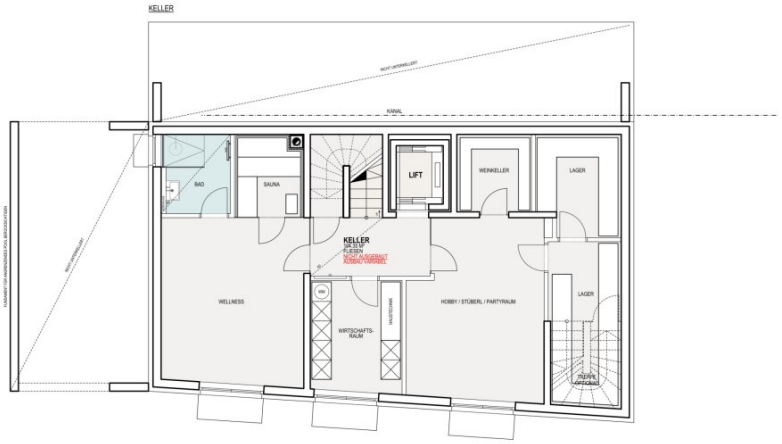
0 1 2 3 4 5

Planstand 04.06.2023

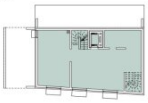
Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattungen laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen 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.

HYATT IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION

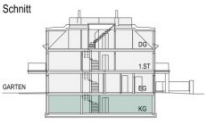
KELLER



Keller



Schnitt



VILLA

Erdgeschoß
1. Obergeschoß
Dachgeschoß
Dachterrasse
Keller

7 Zimmer

Wohnnutzfläche gesamt	**ca.**	**286,69 m²**
Balkone	ca.	20,29 m²
Terrassen	ca.	87,35 m²
Keller	ca.	104,35 m²
Garage	ca.	55,11 m²
Grundstück	ca.	714,00 m²
Raumhöhe	ca.	2,52 m

0 1 2 3 4 5

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 m² großen Grundstück in der idyllischen Weinregion „Neustift am Walde“. Das Anwesen bietet eine Wohnfläche von 287 m² 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 m² große Terrasse, die sich nahtlos an den 415 m² 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 m². 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 m² viel Raum für die Haustechnik, zusätzlichen Stauraum, einen Weinkeller sowie die Möglichkeit, einen Wellnessbereich zu gestalten.

Abgerundet wird dieses exklusive Angebot durch eine 55 m² 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 Wohnträume 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