

# Grandiose Luxusvilla mit Pool - Ihr Rückzugsort Nähe Wienerberg



**Objektnummer: 5207**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	534,11 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	788,01 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	7
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 40,82 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,78
<b>Kaufpreis:</b>	7.000.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Aleksandar Mihajlovic**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien







LIFESTYLE  
PROPERTIES



LIFESTYLE  
PROPERTIES



LIFESTYLE  
PROPERTIES

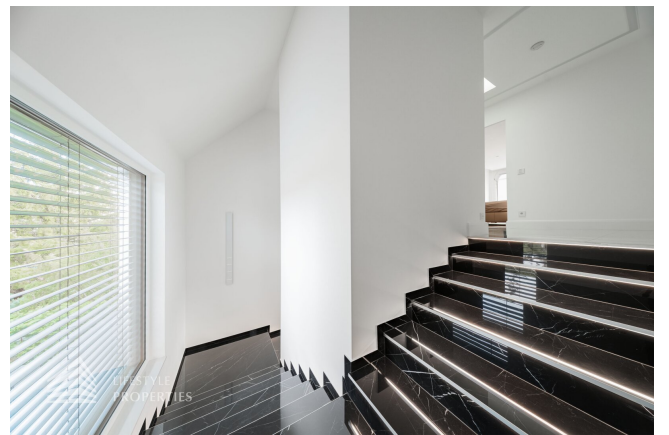














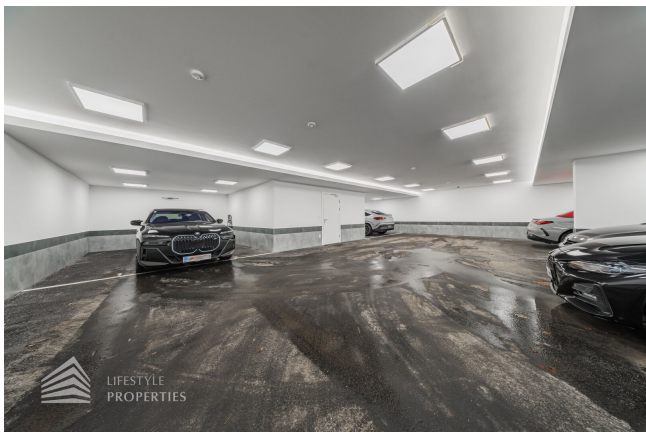




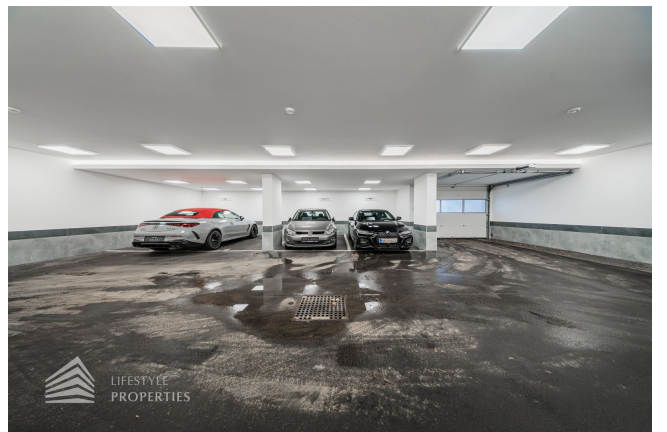




 LIFESTYLE  
PROPERTIES

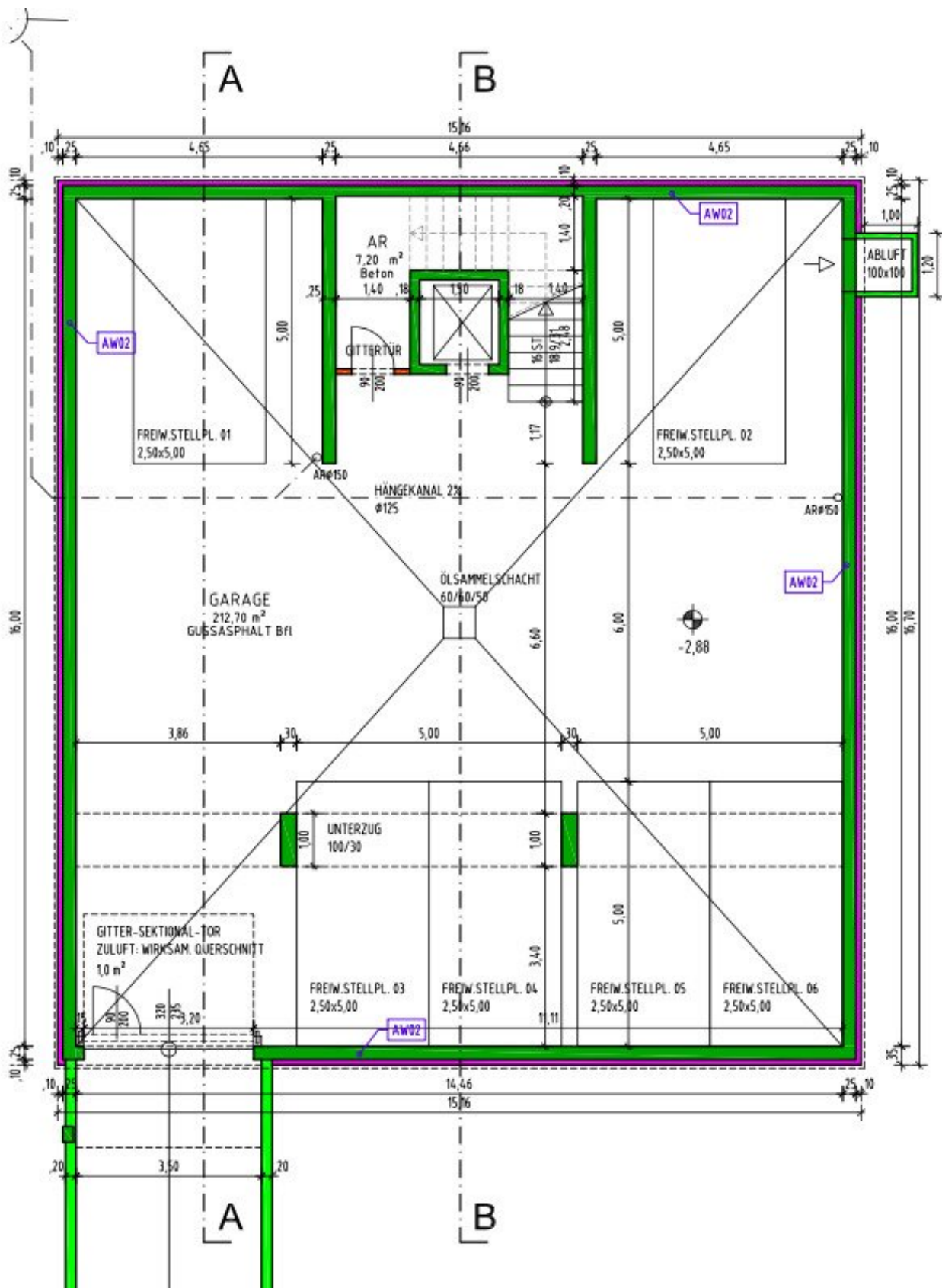


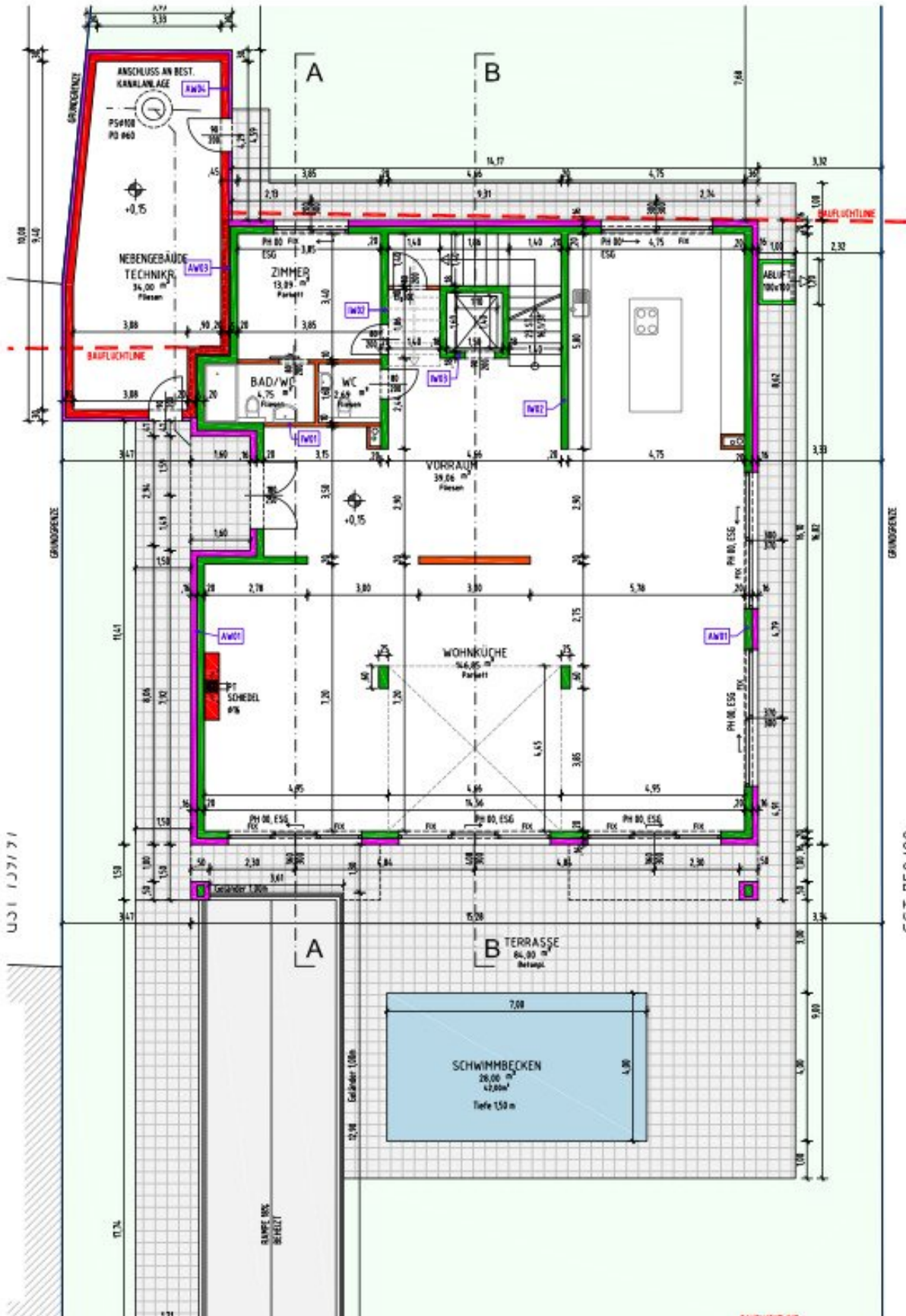
 LIFESTYLE  
PROPERTIES

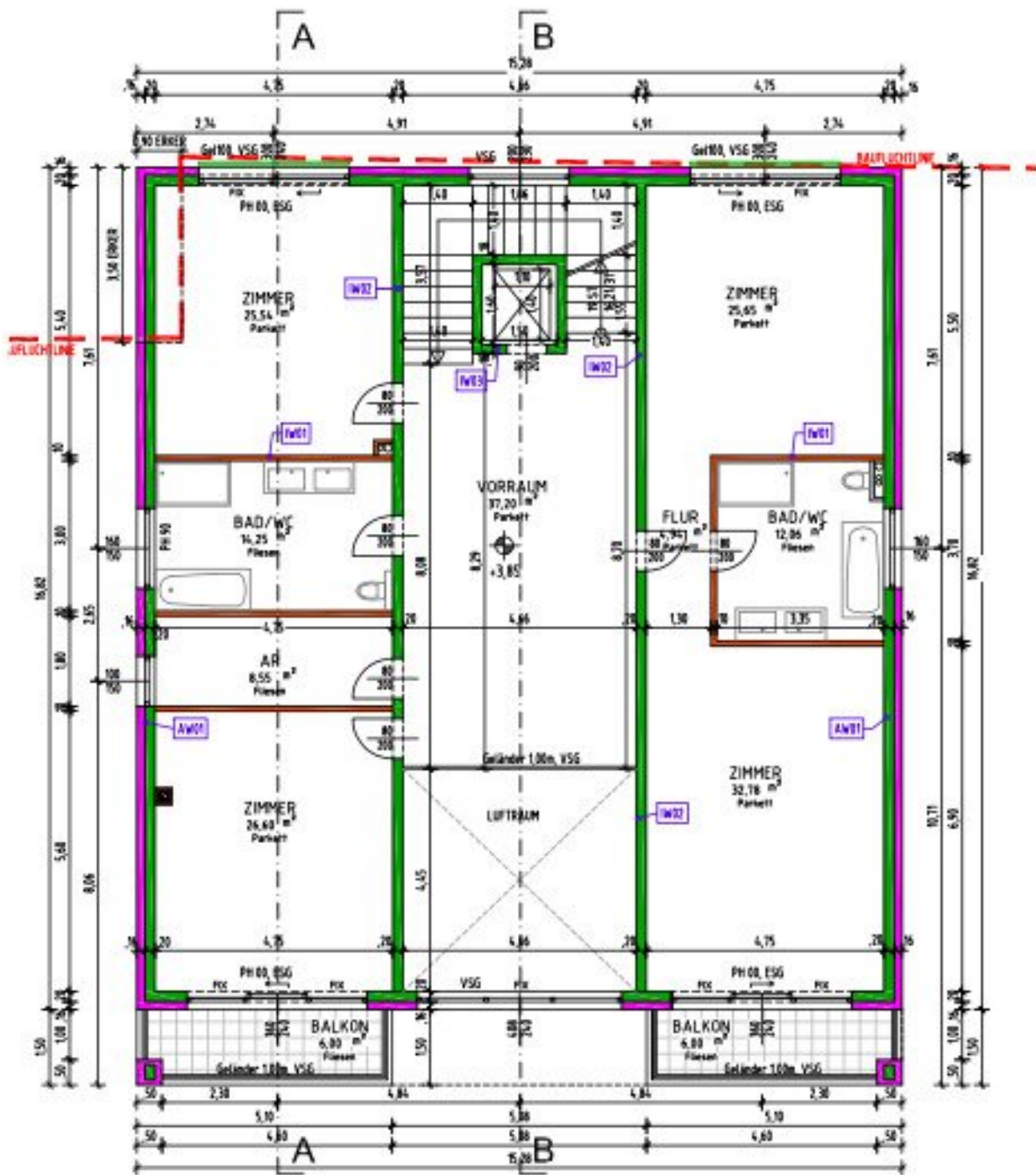


 LIFESTYLE  
PROPERTIES

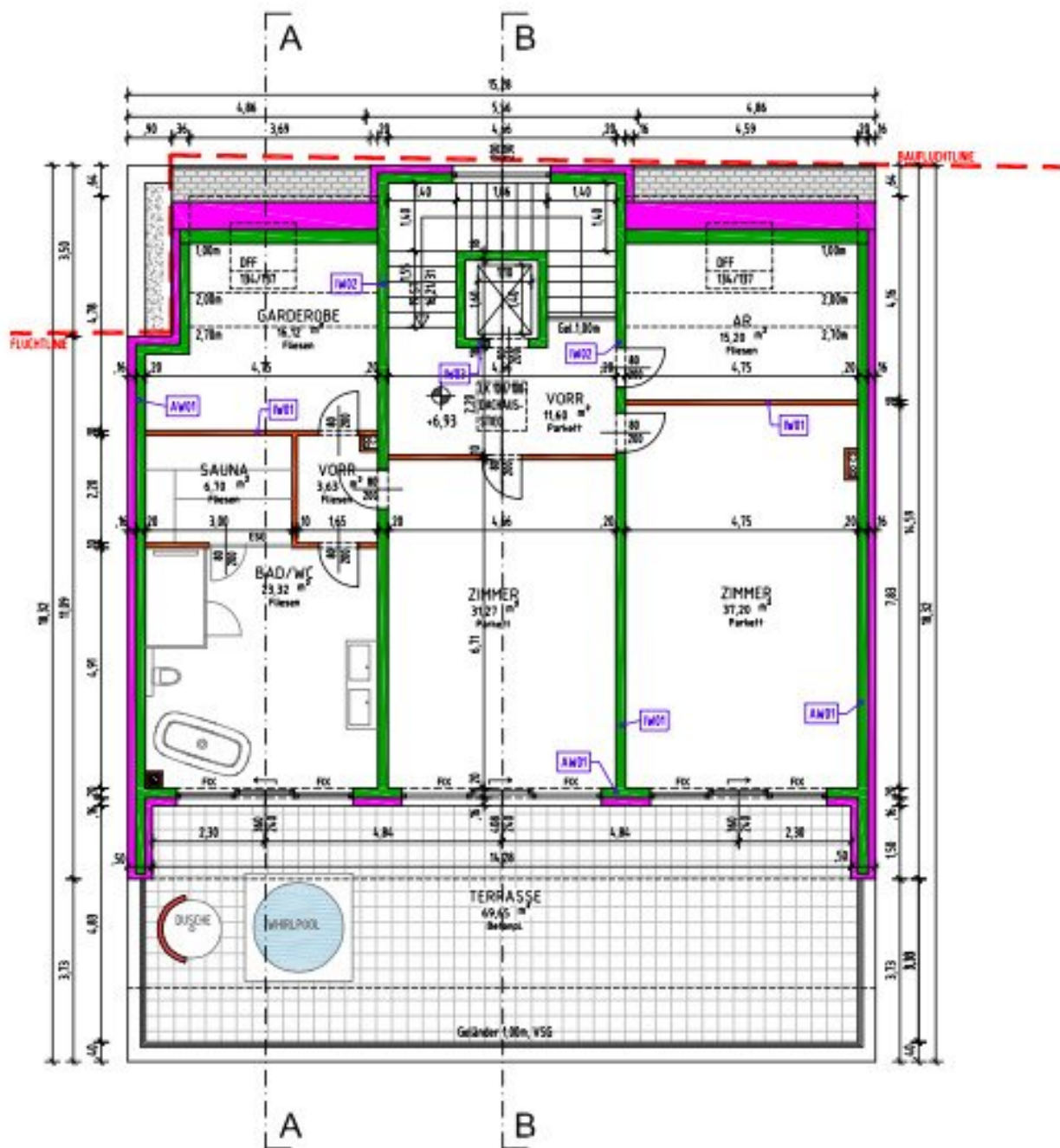




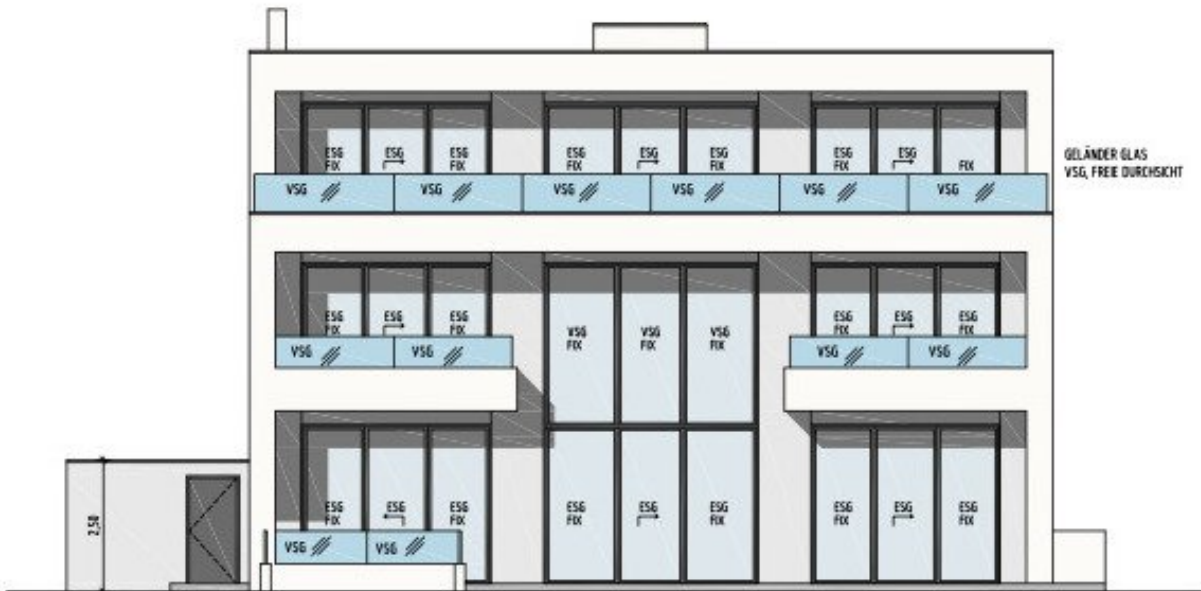




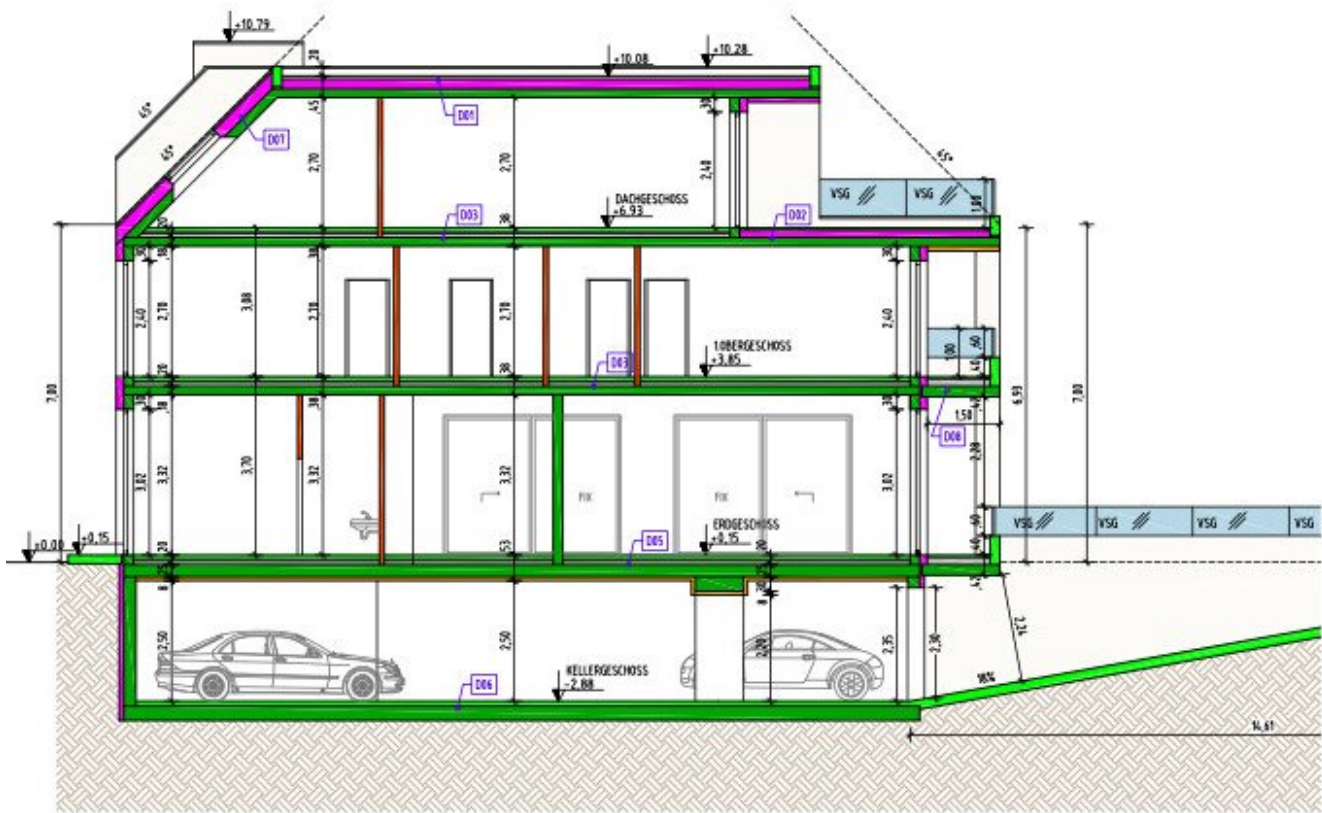
1. OBERGESCHOSS  
M 1:100



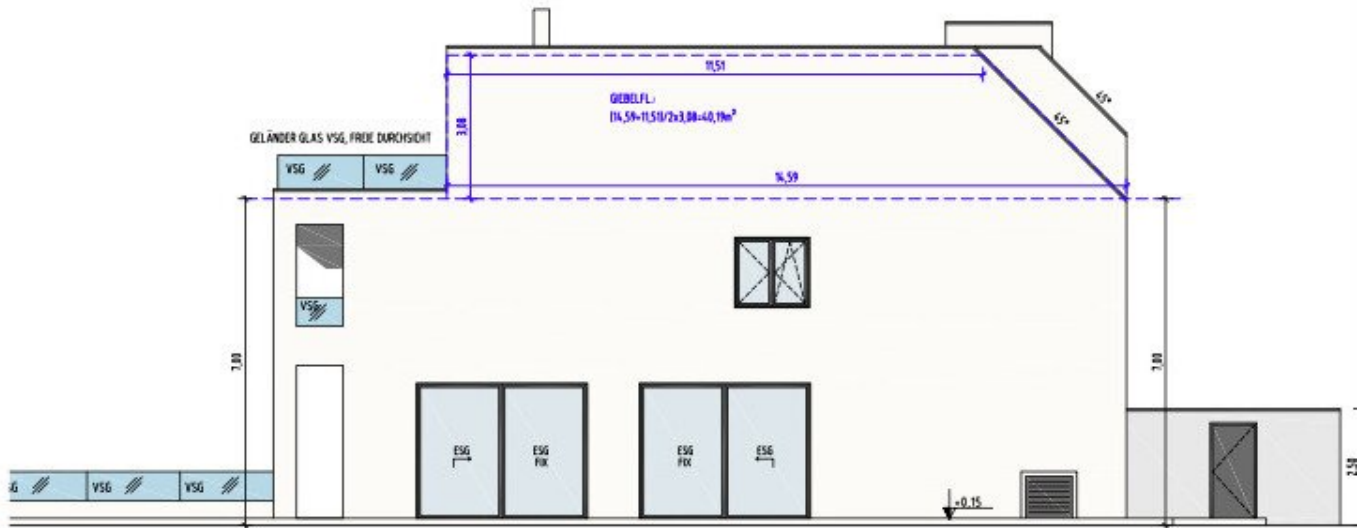
DACHGESCHOSS  
M 1:100



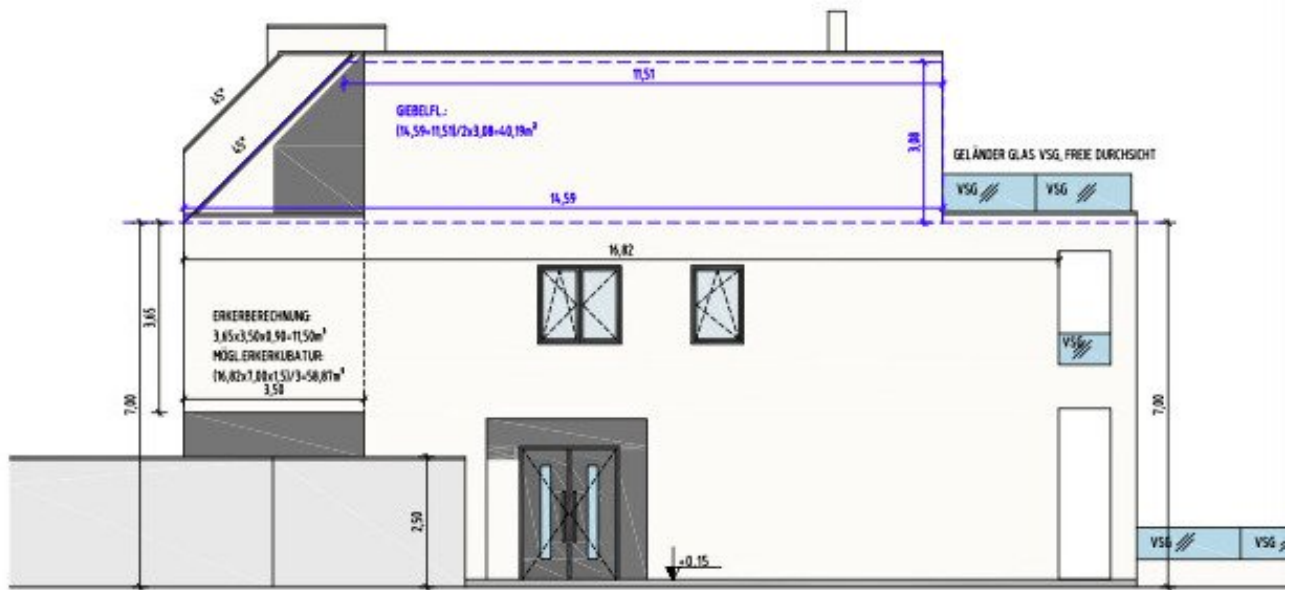
SÜDWEST-ANSICHT  
M 1:100



SCHNITT A-A  
M 1:100



SÜDOST-ANSICHT  
M 1:100



NORDWEST-ANSICHT  
 M 1:100



NORDST-ANSICHT  
M 1:100

## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf gelangt eine außergewöhnliche Luxusvilla in begehrter Grünruhelage, nahe dem weitläufigen Wienerberg-Erholungsgebiet.

Als architektonisches Statement von Substanz, Eleganz und technischer Perfektion überzeugt die Villa auf einem rund 965 m<sup>2</sup> großen, parkähnlich gestalteten Grundstück. Das viergeschossige Anwesen strotzt vor kompromissloser Bauqualität in massivem Dichtbeton mit modernster Gebäudetechnologie und repräsentativer Großzügigkeit. Mit rund 534 m<sup>2</sup> Wohnfläche, großzügigen Terrassen- und Balkonflächen, einer beeindruckenden Garagenfläche von rund 213 m<sup>2</sup> sowie acht Zimmern bietet dieses Anwesen eine Dimension, die selbst im Wiener Luxussegment Seltenheitswert besitzt. Diese Villa ist mehr als ein Zuhause – sie ist ein repräsentatives Refugium für Persönlichkeiten, die Raum, Qualität, technische Perfektion und Privatsphäre in einer der attraktivsten Grünlagen Wiens vereinen möchten.

Mit insgesamt acht großzügig dimensionierten Zimmern eröffnet die Villa vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von repräsentativen Wohnsalons über exklusive Master-Suiten bis hin zu stilvollen Office- oder Gästebereichen. Die Architektur folgt einer klaren, zeitlosen Formensprache und setzt auf Licht, Raumwirkung und hochwertige Materialien in internationaler Qualität.

Bereits die Ankunft unterstreicht die Exklusivität dieses Anwesens: Eine außergewöhnlich großzügige Tiefgarage mit Platz für bis zu acht Fahrzeuge inklusive zweier E-Ladestationen bietet eine in Wien seltene Dimension. Der elegante Lift mit transparenter Glastüre von KONE verbindet sämtliche Ebenen komfortabel und stilvoll.

Im Innenbereich verschmelzen edelste Materialien zu einem harmonischen Gesamtbild. Fenster- und Portalsysteme von Josko mit elektrischen Raffstores, maßgefertigtes Schweizer Sonderparkett in 2,5 cm Stärke sowie großformatige italienische Designfliesen im Format 1,5 x 3 Meter setzen ein klares Zeichen kompromissloser Qualität. Zwei exklusive Designküchen mit internationalen Markenmöbeln von Natuzzi und Joop! unterstreichen den gehobenen

Lifestyle-Charakter dieser Residenz.

Der repräsentative Wohnbereich wird von einem großen Designkamin mit Natursteinverkleidung stilvoll inszeniert und öffnet sich harmonisch zur großzügigen Terrassenlandschaft. Innen- und Außenbereich gehen fließend ineinander über und schaffen ein Wohnerlebnis auf Resort-Niveau.

Der private Wellnessbereich bietet eine Sauna, einen Indoor-Jacuzzi für zwei Personen sowie einen großzügigen Outdoor-Jacuzzi für bis zu neun Personen. Der 8 x 5 Meter große Außenpool inklusive Reinigungsroboter, zwei bioklimatische Pergolen, eine voll ausgestattete Outdoor-Küche sowie eine repräsentative Gartensitzgruppe schaffen ein exklusives Ambiente für stilvolle Empfänge oder entspannte Stunden im privaten Refugium.

Technologisch befindet sich die Villa auf höchstem Stand: Eine leistungsstarke Wärmepumpe von Dimplex, eine Photovoltaikanlage mit 34 Panels und 14 kW Speicherbatterie, ein umfassendes Klimasystem von Daikin mit 13 Innengeräten, Smart-Home-Steuerung via iPad auf jeder Etage sowie ein Sicherheitssystem mit 13 Kameras, Großdisplay und Alarmanlage garantieren Komfort, Effizienz und maximale Diskretion.

Das parkähnliche Grundstück mit rund 160 Zypressen, vier Olivenbäumen, automatischer Bewässerung, Rasenroboter und dekorativer Außenfontäne vermittelt mediterranes Flair und außergewöhnliche Privatsphäre – eine seltene Kombination aus urbaner Nähe und naturnahem Wohnen.

Die Infrastruktur ergänzt diese Wohnqualität auf ideale Weise: Öffentliche Verkehrsanbindungen sind bequem erreichbar und gewährleisten eine rasche Verbindung in die Wiener Innenstadt. Schulen, Kindergärten sowie Nahversorgungsmöglichkeiten befinden sich in komfortabler Nähe und unterstreichen die Familienfreundlichkeit dieser exklusiven Lage.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser atemberaubenden Immobilie.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Herr Aleksandar Mihajlovic, MSc

national - Tel: [0660 652 5500](tel:06606525500)

international - Tel: [+43 660 652 5500](tel:+436606525500)

e-mail: [mihajlovic@lifestyle-properties.at](mailto:mihajlovic@lifestyle-properties.at)

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap