Grandiose Luxusvilla mit Pool - Ihr Rückzugsort Nähe Wienerberg



Objektnummer: 5207

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2023
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	534,11 m²
Nutzfläche:	788,01 m²
Bäder:	4
WC:	4
Balkone:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	7
Heizwärmebedarf:	B 40,82 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	7.000.000,00 €

Provisionsangabe:

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


YouTube
LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES

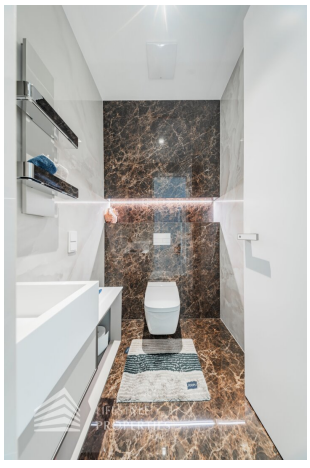

LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES




LIFESTYLE
PROPERTIES

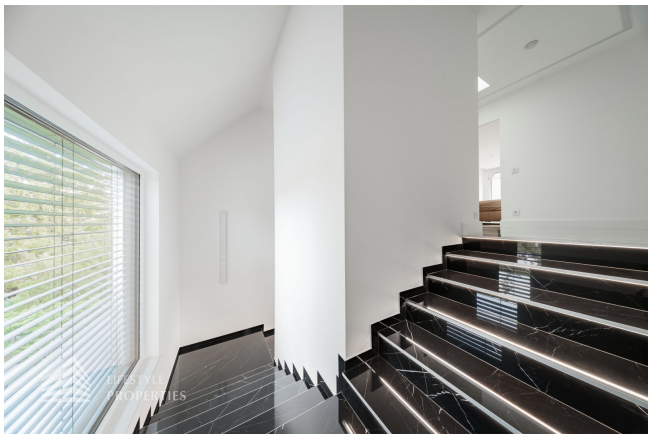

LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES

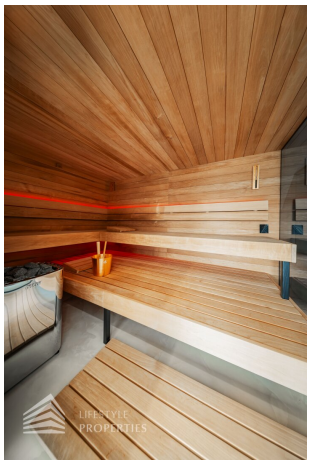

LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES

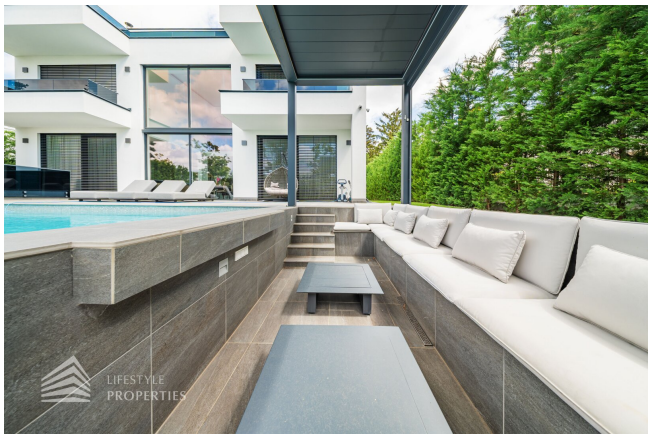

LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES

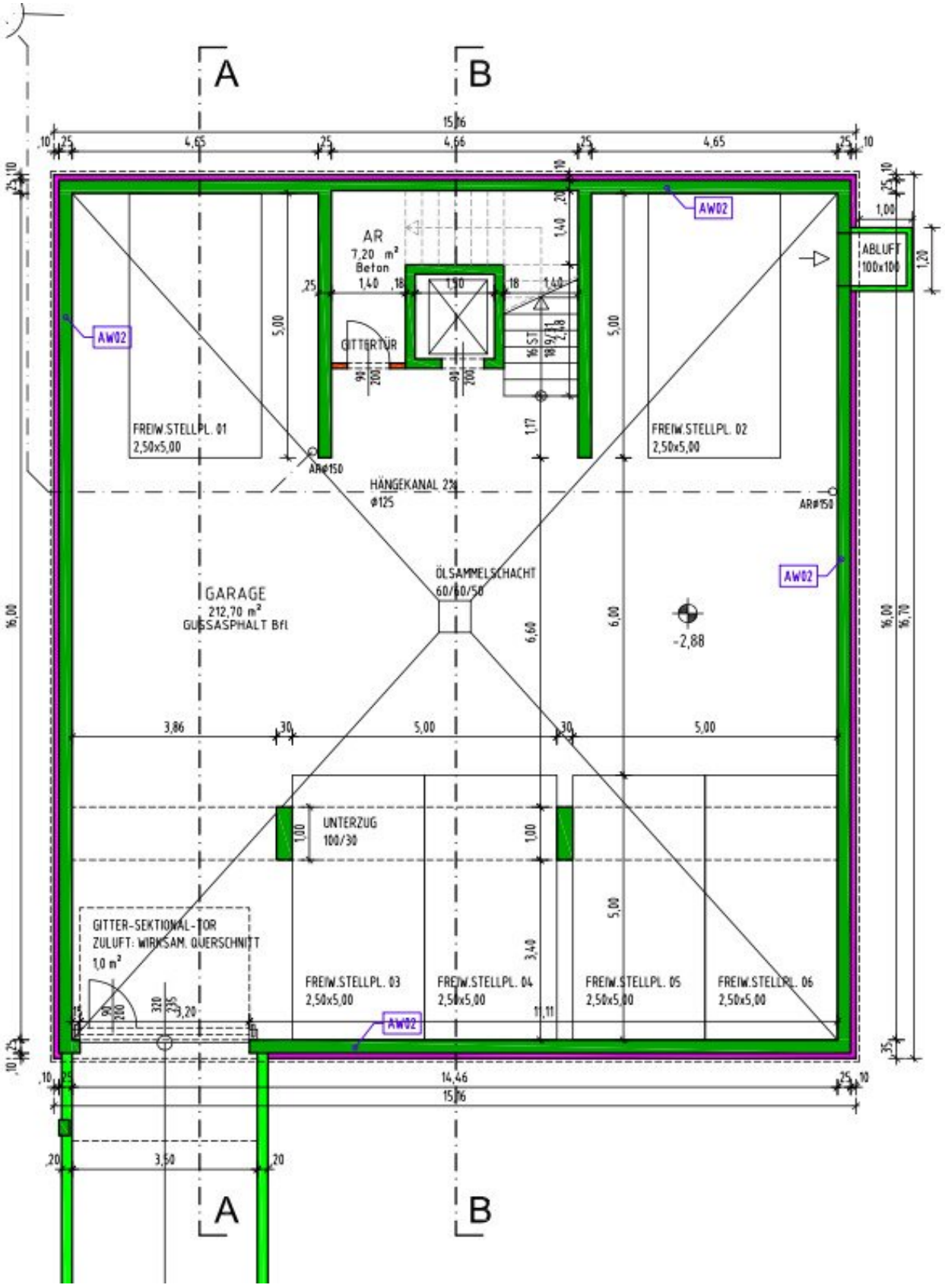

LIFESTYLE
PROPERTIES

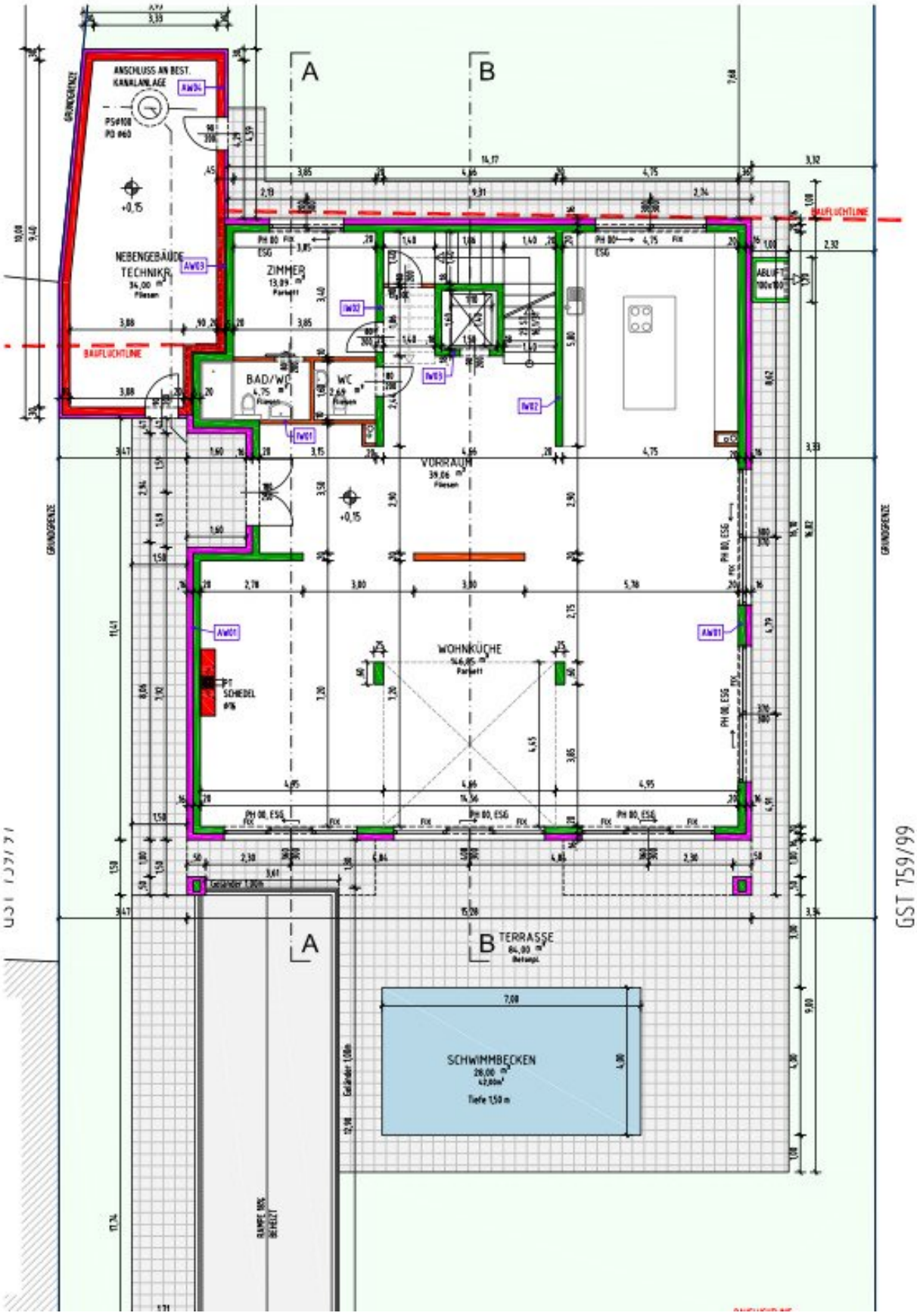

LIFESTYLE
PROPERTIES

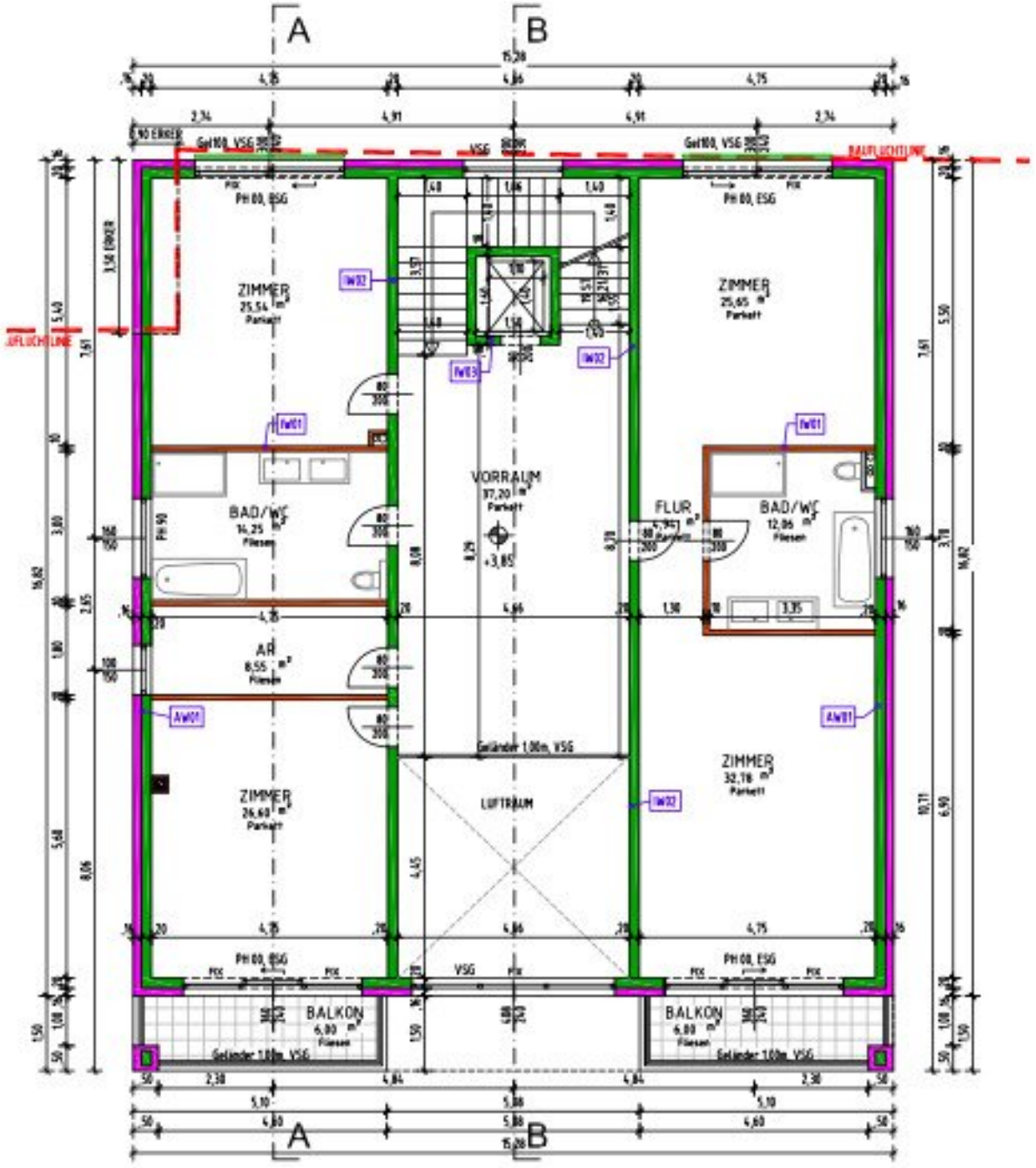

LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES

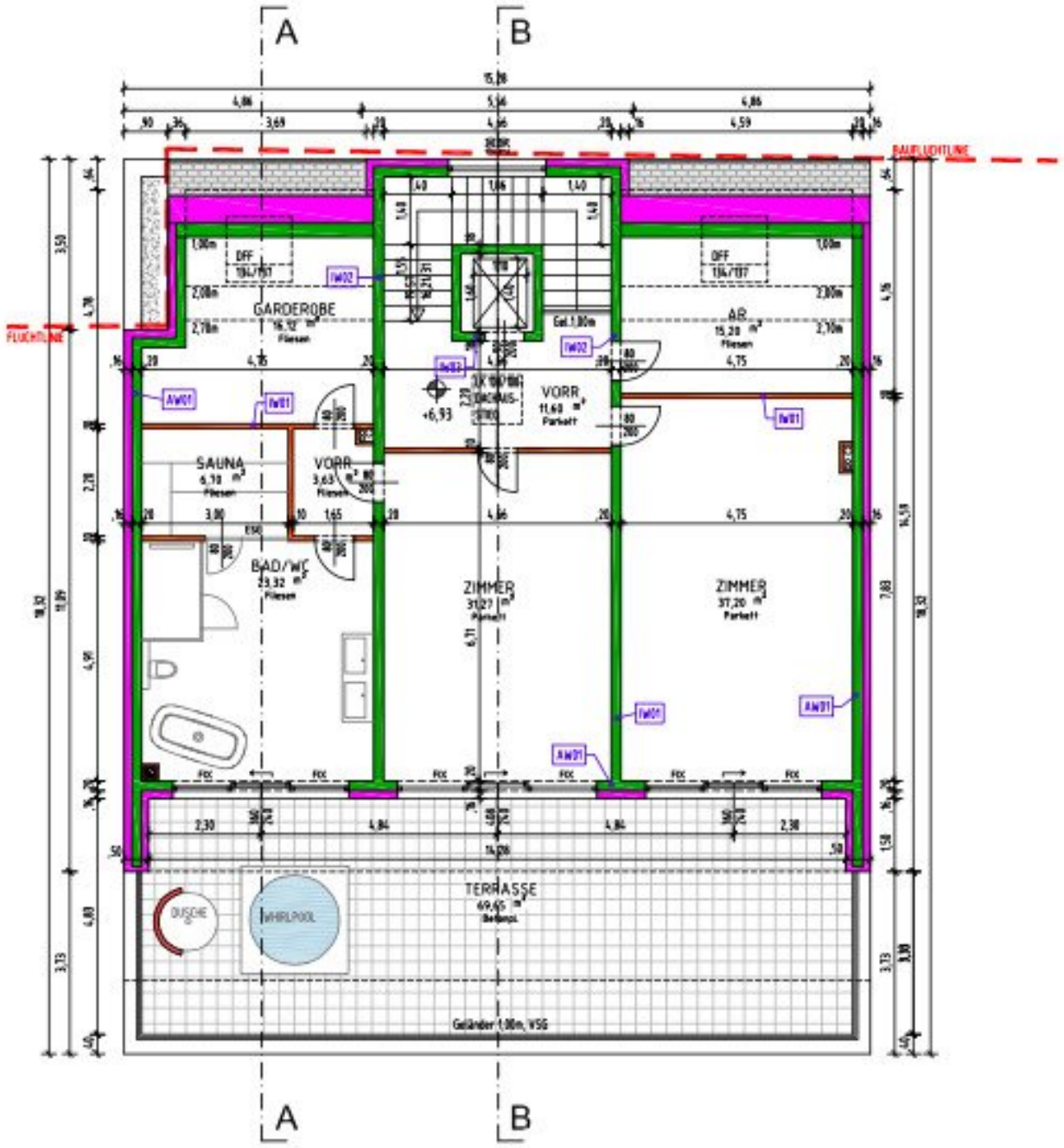

A
B
15,76
4,65
4,66
4,65
AR
7,20 m²
Beton
1,40
1,50
1,40
AW02
ABLUFT
100x100
1,00
1,20
GITTERTÜR
16 ST
18/11
2,88
5,00
FREIW.STELLPL. 01
2,50x5,00
FREIW.STELLPL. 02
2,50x5,00
AR⌀150
HÄNGEKANAL 2St
⌀125
ÖLSAMMELSCHACHT
60/60/50
GARAGE
212,70 m²
GUSSASPHALT BFl
-2,88
16,00
16,70
6,60
6,00
3,86
30
5,00
UNTERZUG
100/30
1,00
GITTER-SEKTIONAL-TOR
ZULUFT: WIRKSAM. QUERSCHNITT
1,0 m²
90
200
320
235
3,20
FREIW.STELLPL. 03
2,50x5,00
FREIW.STELLPL. 04
2,50x5,00
FREIW.STELLPL. 05
2,50x5,00
FREIW.STELLPL. 06
2,50x5,00
3,40
11,11
14,46
3,50
A
B


ANSCHLUSS AN BEST. KANALANLAGE
PS#100
PD 060
+0,15
NEBENGEBÄUDE TECHNIKR.
34,00 m²
Fliesen
ZIMMER
13,89 m²
Parkett
BAD/WC
4,75 m²
Fliesen
WC
2,69 m²
Fliesen
VORRAUM
39,06 m²
Fliesen
WOHNKÜCHE
46,85 m²
Parkett
SCHIEBEL
6%
TERRASSE
84,00 m²
Betonpl.
SCHWIMMBECKEN
28,00 m³
42,00m²
Tiefe 1,50 m
Geländer 1,00m
RAMPE 16%
BEHEIZT
BAULEITLINIE
GRUNDGRENZE
A
B
GST 759/99

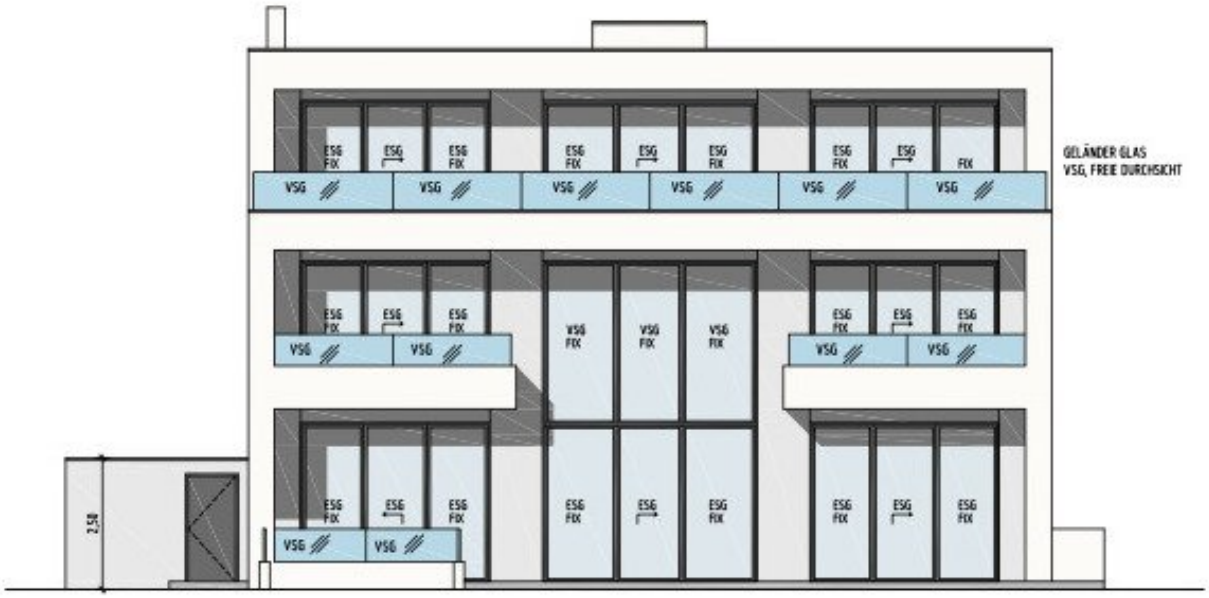


1. OBERGESCHOSS

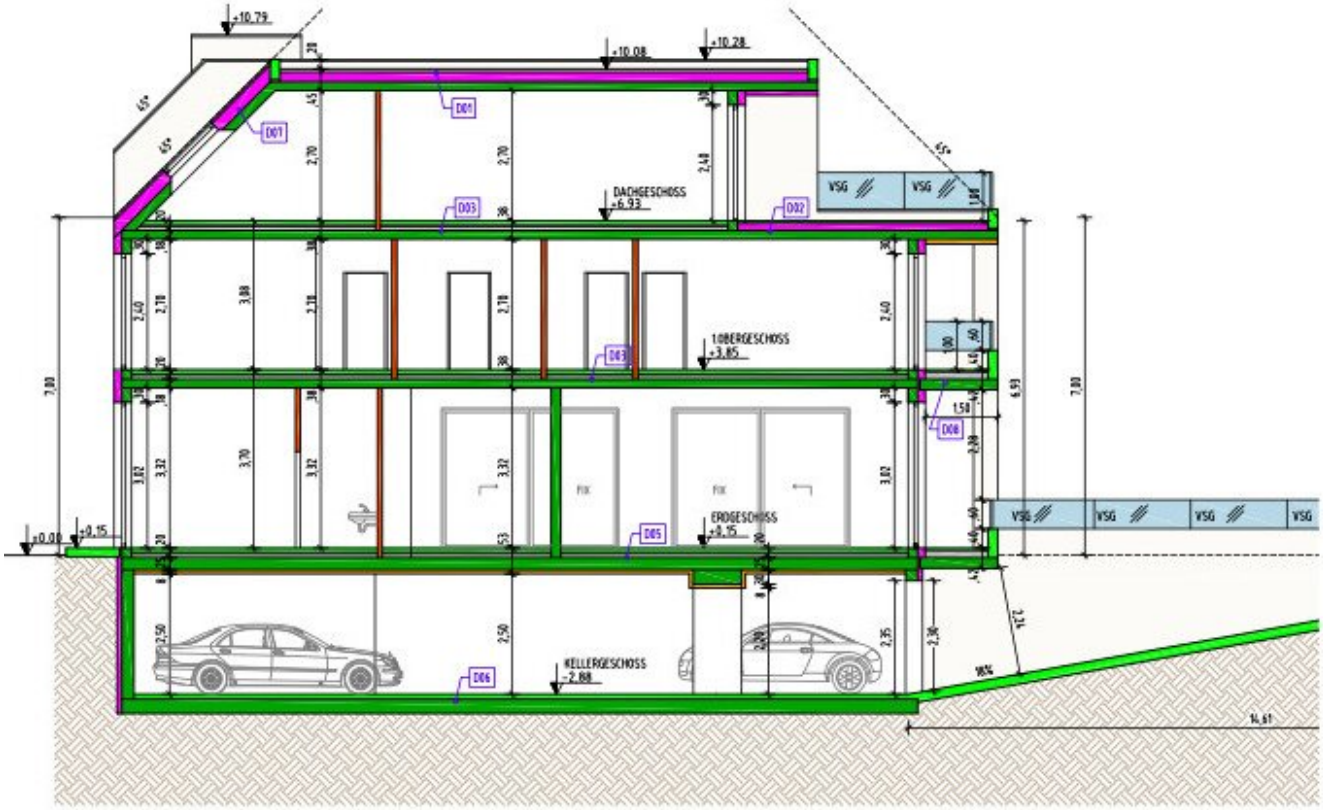
M 1:100



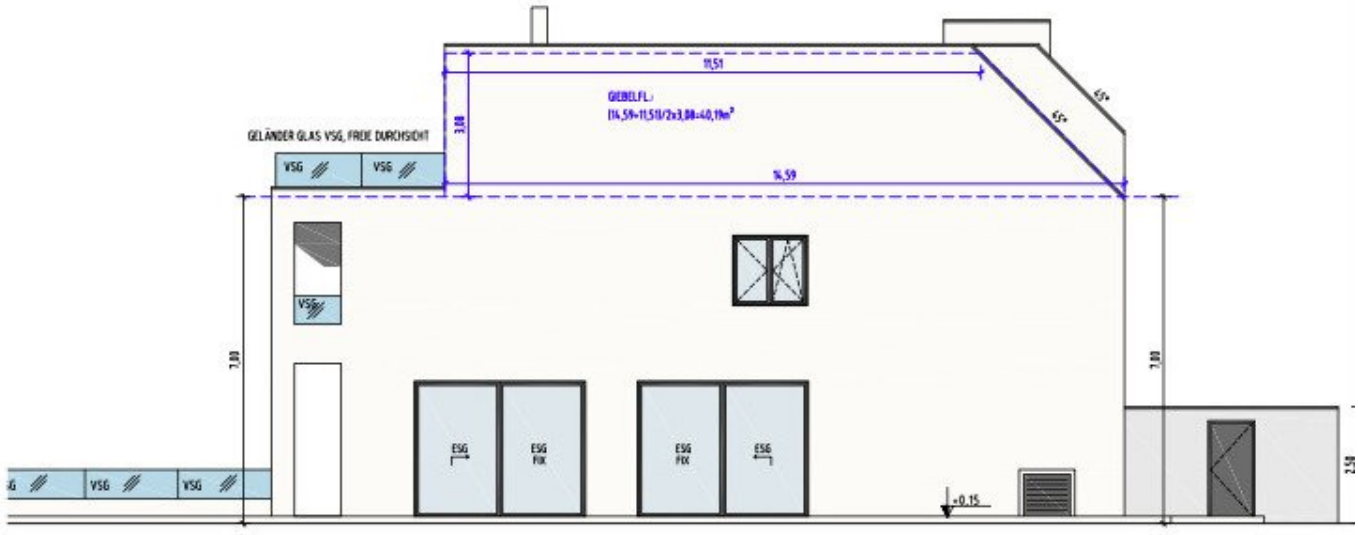
DACHGESCHOSS
M 1:100



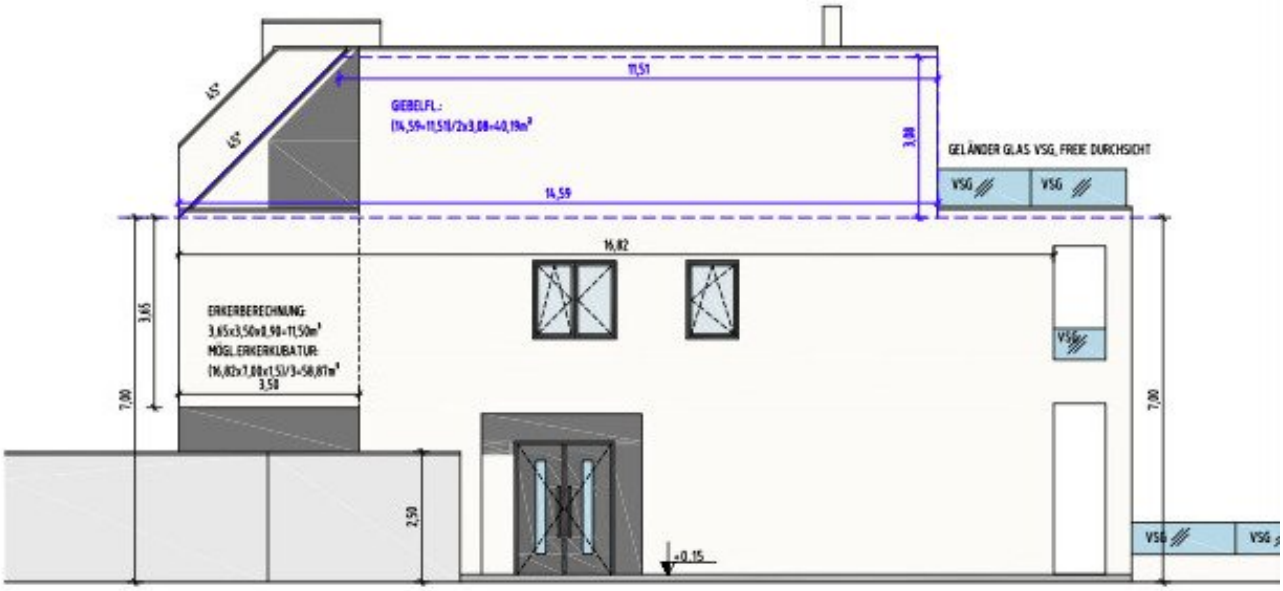
SÜDWEST-ANSICHT
M 1:100



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 m² großen, parkähnlich gestalteten Grundstück. Das viergeschossige Anwesen strotzt vor kompromissloser Bauqualität in massivem Dichtbeton mit modernster Gebäudetechnologie und repräsentativer Großzügigkeit. Mit rund 534 m² Wohnfläche, großzügigen Terrassen- und Balkonflächen, einer beeindruckenden Garagenfläche von rund 213 m² 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

international - Tel: +43 660 652 5500

e-mail: 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