

Architektonisches Meisterwerk in Grinzinger Bestlage



genügend Platz für Gäste...

Objektnummer: 4760/694

Eine Immobilie von Per.Fact Immo E.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2014
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	610,00 m ²
Nutzfläche:	900,00 m ²
Zimmer:	9,50
Bäder:	3
WC:	6
Terrassen:	2
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	B 27,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	10.900.000,00 €
Betriebskosten:	41,00 €
Heizkosten:	194,25 €
USt.:	27,17 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

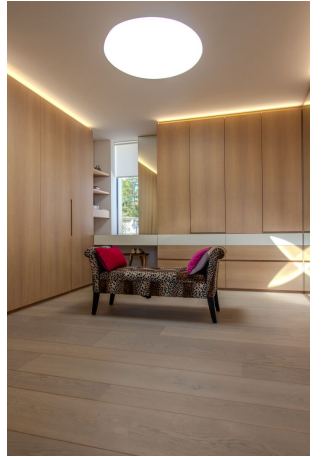
Ihr Ansprechpartner



Barbara Reithofer









Objektbeschreibung

Dieses Haus ist mehr als ein Gebäude - es ist wie ein Versprechen eines harmonischen und repräsentativen Lebens!

Die großzügige Liegenschaft mit einer Größe von mehr als 600 m² Wohnnutzfläche lässt bereits beim Betreten des Gebäudes die Souveränität spüren. Von außen diskret und nahezu unauffällig, offen und großzügig - sobald Sie das Innere betreten.

Zeitloses Design und erstklassige Materialien bringen Offenheit und Privatsphäre in Einklang - ohne Kompromisse.

Highlights der Immobilie:

- **Lichtdurchflutetes Raumkonzept:**

Die Villa wurde so konzipiert, dass der natürliche Lichteinfall optimal auf den Tagesablauf abgestimmt ist.

Großzügige Glasflächen und **Raumhöhen von bis zu 4,40 m** schaffen ein unvergleichliches Gefühl von Weite und Freiheit.

- Die **Küche** bildet das kommunikative Zentrum und geht offen in den Ess- und Wohnbereich über. Von hier aus schweift der Blick durch die großzügige Terrassentür in den gepflegten, weitläufigen Garten, der unmittelbar und nahezu uneinsehbar an die idyllischen Weingärten grenzt.

- **Exklusives Master-Refugium:**

Das gesamte Dachgeschoss ist als private Master-Suite mit Ankleide, edlem Bad, Büro und eigener Terrasse gestaltet – und das mit phantastischem Blick über die Stadt.

- **Wellness & Garten:**

- Im Erdgeschoß wird ein modernst ausgestatteter Fitnessraum, eine großzügige Sauna sowie das Wellness-Bad zur privaten Kraftquelle. Dieser Bereich ist - wie das gesamte Haus - mit edlen Materialien ausgestattet und verspricht Regeneration und sportlichen Ausgleich.

- Der prachtvolle gewachsene und perfekt gärtnergepflegte Garten bietet mit seinem **Outdoor-Pool**, einer **weitläufigen Terrasse** mit Sunsquare-Sonnensegel und einer **voll ausgestatteten Outdoor-Küche** inkl. Grillplatz die **perfekte Kulisse** für Entspannung und gehobenes Socialicing.

- **Technik auf höchstem Niveau:**

- Das Sicherheitskonzept umfasst eine moderne **Alarmanlage** sowie zusätzliche **Kameras am Dach**, um Ihre Privatsphäre und Sicherheit jederzeit zu gewährleisten.

- Der interne großzügige Aufzug führt Sie geräuschlos in alle Ebenen.

- Eine integrierte **Zentralstaubsauger-Anlage** sorgt für maximalen Komfort.

- **exklusivste Materialien:**

Die Holzböden aus geräucherter Eiche ziehen sich durch das gesamte Haus und finden sich in den maßgefertigten Möbeln wieder. Die vom Tischler handgefertigte Küche ist mit hochwertigen Gaggenau-Geräten ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Ein besonderes Highlight ist die ‚Pocket-Door‘-Front, hinter der die Küche bei Bedarf komplett verschwindet. Die Kücheninsel verwandelt sich zudem in einen stilvollen Bartresen.

- **Nachhaltigkeit:**

- Geothermische Beheizung sowie Sonnenkollektoren für Pool und Warmwasser garantieren eine effiziente Energienutzung.

- Eine innovative Sommerkühlfunktion über die Bodenflächen sorgt auch an heißen

Tagen für ein perfektes Raumklima.

- **Praktikabilität:**

Beim Bau des Hauses wurde nicht nur auf Design und Hochwertigkeit gesetzt - auch die tägliche Abläufe wurden perfekt durchdacht:

- Beim Eintreten des Hauses über einen mit Brunnen und Bäumen gestalteten Vorplatz erreichen Sie das Untergeschoß, wo Sie zur Begrüßung die großzügige Garderobe vorfinden. Sie können das Gebäude auch über die in dieser Ebene befindliche Garage betreten - hier bietet sich eine "Küchenzeile ohne Herd", dafür mit großem Waschbecken an, nicht nur die Hände zu reinigen. Auf dieser Ebene liegen auch die Technikräume sowie ein großer, trockener Kellerraum. Den Weinkeller in erreichen Sie über eine gemütliche, stylische "Stube" mit einer diskreten Küchenzeile zur Zubereitung der passenden Häppchen.

- Der Wellnessbereich im Erdgeschoß ist diskret zugebar und hat - neben dem Raum mit Geräten die neue errichtete Sauna und ein kleines Badezimmer zu bieten. Zwei Schlafzimmer sowie zwei identische Kinderzimmer befinden sich ebenfalls auf dieser Ebene.

- Ein Stock höher befindet sich der repräsentative Wohnebene mit Küche, einem Arbeitszimmer (büro= sowie einem Media-Room (alternative Nutzung möglich).

- Ergänzend zu diesen Räumen befindet sich in der obersten Ebene neben Master-Bedroom, Ankleide und einem hellen großen Badezimmer ein weiterer Raum, der sowohl als Büro oder als separates Schlafzimmer genutzt werden kann.

- Auf allen Ebenen haben Sie Zugang zu Freiflächen oder direkten Ausgang zum Garten.

- Diese Gartenflächen werden automatisch bewässert und werden natürlich von einem Gärtner gepflegt (dieser kann weiterhin engagiert bleiben).

Flächen & Daten im Überblick:

ca. 610 m²

- **Wohnfläche:**

ca. 900 m²

- **Nutzfläche:**

ca. 1.640 m²

- **Grundstück:**

10 (davon 5-6
Schlafzimmer)

- **Zimmer:**

Platz für bis zu 4 Autos

- **Garage:**

€ 10.900.000,00

- **Kaufpreis:**

Objekthighlights auf einen Blick

- **Lage:** Exklusive Bestlage in Grinzing (1190 Wien), ruhig und grün mit Blick stadteinwärts.
- **Architektur & Licht:**
 - Beeindruckende **Raumhöhen von bis zu 4,40 m.**
 - **Lichtdurchflutete Räume** durch ein speziell auf den Tagesablauf abgestimmtes Lichtkonzept.
 - Großflächige Glasfronten für fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenraum.
- **Technik & Sicherheit:**
 - **Hausstaubsauger-Anlage** für höchsten Wohnkomfort.
 - Umfassendes Sicherheitssystem: **Alarmanlage** und **Kameras am Dach.**
 - **Personenlift** in alle vier Wohnebenen.
- **Wellness & Außenanlagen:**

- Großzügiger, gewachsener Garten mit **Outdoorpool**.
- Riesige Terrassenflächen mit elektrischem **Sunsquare-Sonnensegel** und Grillplatz.
- Eigener **Fitnessraum (Gym)** sowie Saunamöglichkeit

- **Nachhaltige Haustechnik:**

- **Geothermische Heizung** und Sonnenkollektoren für Warmwasser.
- **Bodenheizung mit Sommerkühlfunktion** (Kühlung über die Bodenflächen).
- Klimaanlage im Weinkeller und im gesamten Dachgeschoss.

- **Parken:** Garage für **bis zu 4 Autos** .

Die hochwertige Möblierung und Einrichtung bleibt bis auf wenige Objekte im Haus.
Kunstwerke ausgenommen.

This home is more than a building – it is the promise of a harmonious and prestigious lifestyle!

This expansive property, boasting over 600 m² of living space, conveys a sense of effortless authority from the moment you step inside. Discreet and almost inconspicuous from the outside, it reveals an open and generous interior.

Timeless design and premium materials harmonize openness with privacy – without compromise.

Property Highlights:

Light-Filled Spatial Concept:

The villa was designed to optimize natural light according to the daily rhythm of the sun. Large glass facades and ceiling heights of up to 4.40 m create an incomparable sense of space and freedom. The kitchen serves as the communicative heart, flowing seamlessly into the dining and living areas. From here, the view drifts through expansive terrace doors into the lush, secluded garden, which borders directly on idyllic Viennese vineyards.

Exclusive Master Retreat:

The entire top floor is designed as a private master suite, featuring a dressing room, an elegant bathroom, an office, and a private terrace – complete with a fantastic view over the city.

Wellness & Garden:

- **Ground Floor:** A state-of-the-art fitness room, a sauna and a wellness bath serve as a private sanctuary for health and regeneration.
- **Outdoor Living:** The mature, perfectly landscaped garden features an outdoor pool, a large terrace with a Sunsquare sail, and a fully equipped outdoor kitchen with a BBQ area – the perfect backdrop for relaxation and high-end socializing.

Top-Tier Technology:

- **Security:** A modern alarm system and rooftop cameras ensure total privacy and safety.
- **Comfort:** A spacious internal elevator provides silent access to all levels. An integrated central vacuum system offers maximum convenience.

Exquisite Materials:

Smoked oak flooring runs throughout the house and is mirrored in the custom-made furniture. The handcrafted kitchen features high-end Gaggenau appliances and a "pocket door" front that allows the kitchen to vanish completely when desired. The kitchen island also transforms into a stylish bar counter.

Sustainability:

- Geothermal heating and solar collectors for hot water ensure efficient energy use.
- An innovative summer cooling function via the floor surfaces maintains a perfect indoor climate even on hot days.

Practical Sophistication:

The layout was meticulously planned for daily life:

- **Entrance & Lower Ground Floor:** Access via a courtyard with a fountain and trees leads to the "basement" level with a generous cloakroom. Entry via the 4-car garage offers a utility kitchenette with a large sink. This level also houses the technical rooms, a large dry cellar, and a stylish wine cellar with a discrete kitchenette for snacks.
- **Ground Floor:** Features the discrete wellness area, gym, sauna, and two bedrooms.
- **First Floor:** One floor above is the prestigious living level featuring the kitchen, a study/office, and a media room (alternative uses possible).
- **Top Floor:** In addition to the master bedroom, dressing room, and a large, bright bathroom, the top level includes a further room that can be used as either an office or a separate bedroom.
- **Outdoor Space:** You have access to terraces or direct access to the garden from all levels.
- **Maintenance:** These garden areas are automatically irrigated and are, of course,

maintained by a gardener (who can continue to be employed).

Facts & Figures:

- Living Space:	approx. 610 m ²
- Total Usable Area:	approx. 900 m ²
- Plot Size:	approx. 1,640 m ²
- Rooms:	10 (including 5-6 bedrooms)
- Garage:	Space for up to 4 cars
- Purchase Price:	€ 10,900,000.00

Key Features at a Glance:

- **Location:** Prime exclusive location in Grinzing (1190 Vienna), quiet and green with city views.
- **Architecture:** Ceiling heights up to 4.40 m and a professional lighting concept.
- **Safety & Tech:** Elevator, central vacuum, and comprehensive security system.
- **Wellness:** Outdoor pool, gym, and sauna.
- **Climate:** Geothermal heating, floor cooling, and air conditioning in the wine cellar and attic.

The high-quality furnishings and fittings will remain in the house (with a few exceptions; artworks are excluded).

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 <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap