Großzügige High-End-Familienvilla der Extraklasse. - Spacious, high-end family villa of the highest class.



Objektnummer: 4035

Eine Immobilie von ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	447,51 m²
Nutzfläche:	596,74 m²
Zimmer:	12
Bäder:	5
WC:	7
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	149,23 m²
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	2.999.000,00 €

Provisionsangabe:

107.964,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

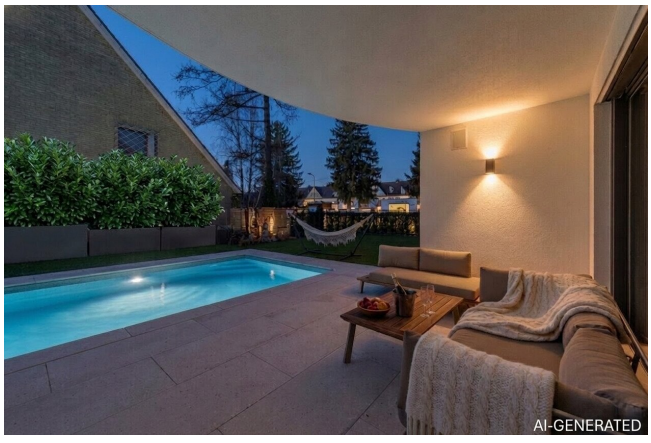


Mag. Alexandra Wagner, MSc.

ANOBIS IMMOBILIEN GmbH


AI-GENERATED


Mit Klimaanlage
AI-GENERATED


AI-GENERATED


AI-GENERATED


AI-GENERATED


AI-GENERATED




AI-GENERATED


AI-GENERATED

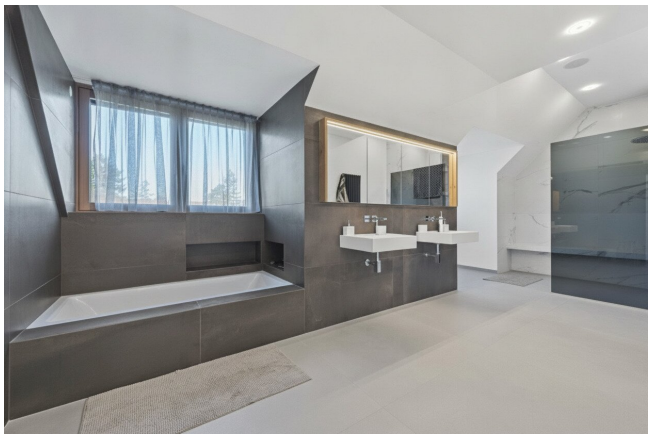






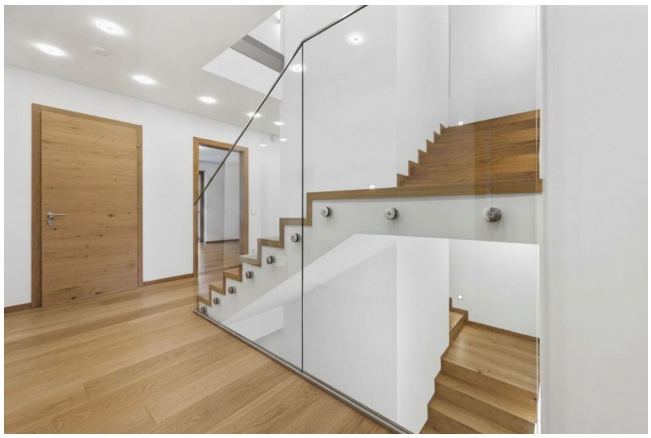



AI-GENERATED

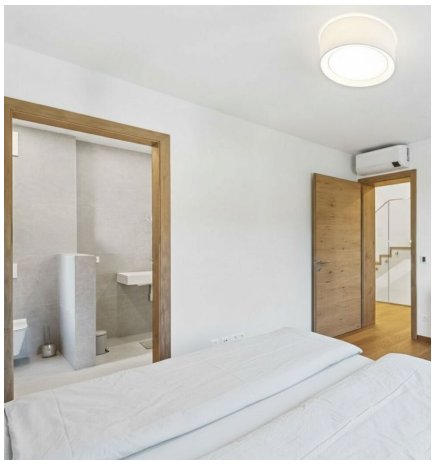













AI GENERATED






AI-GENERATED













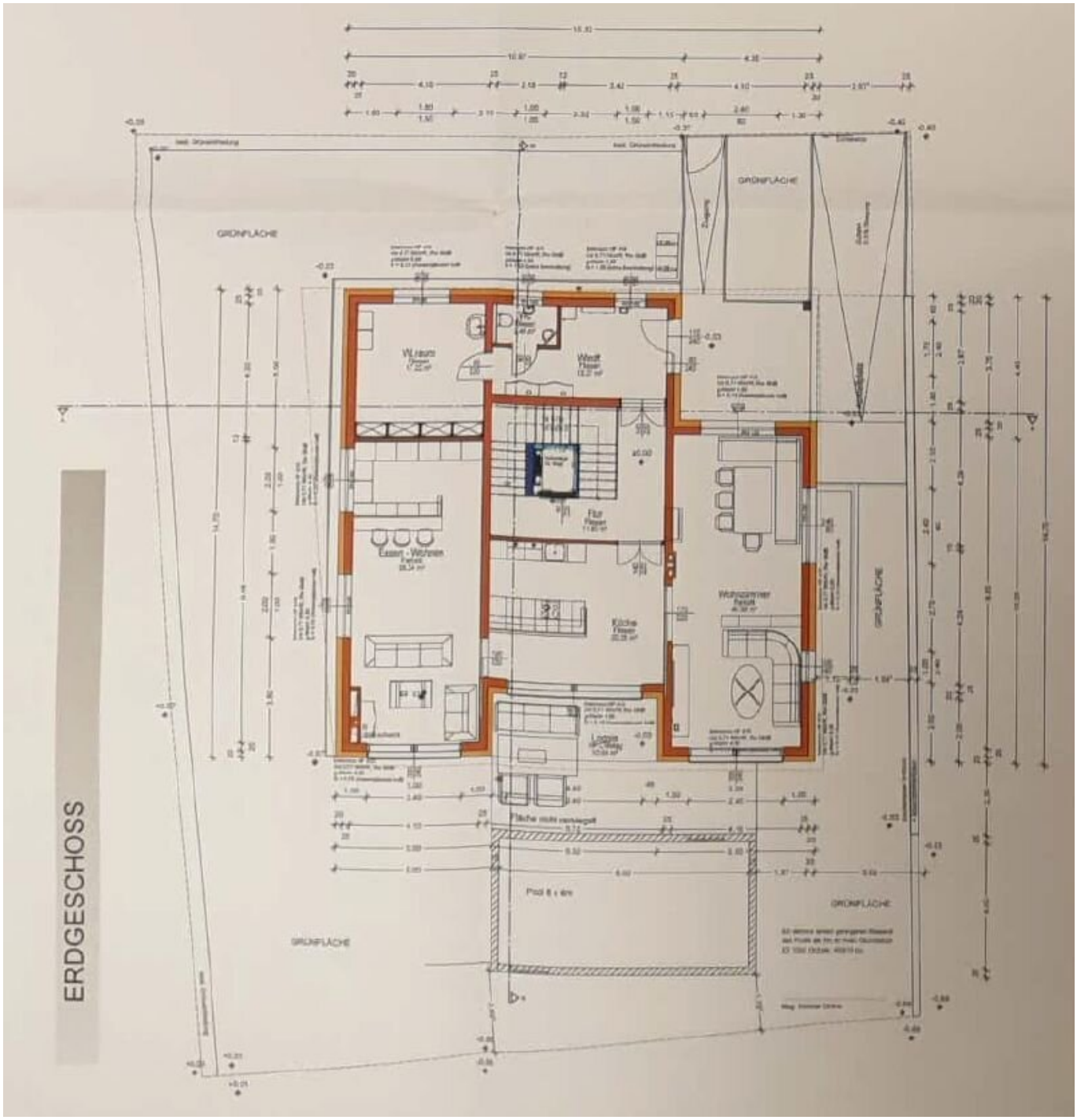


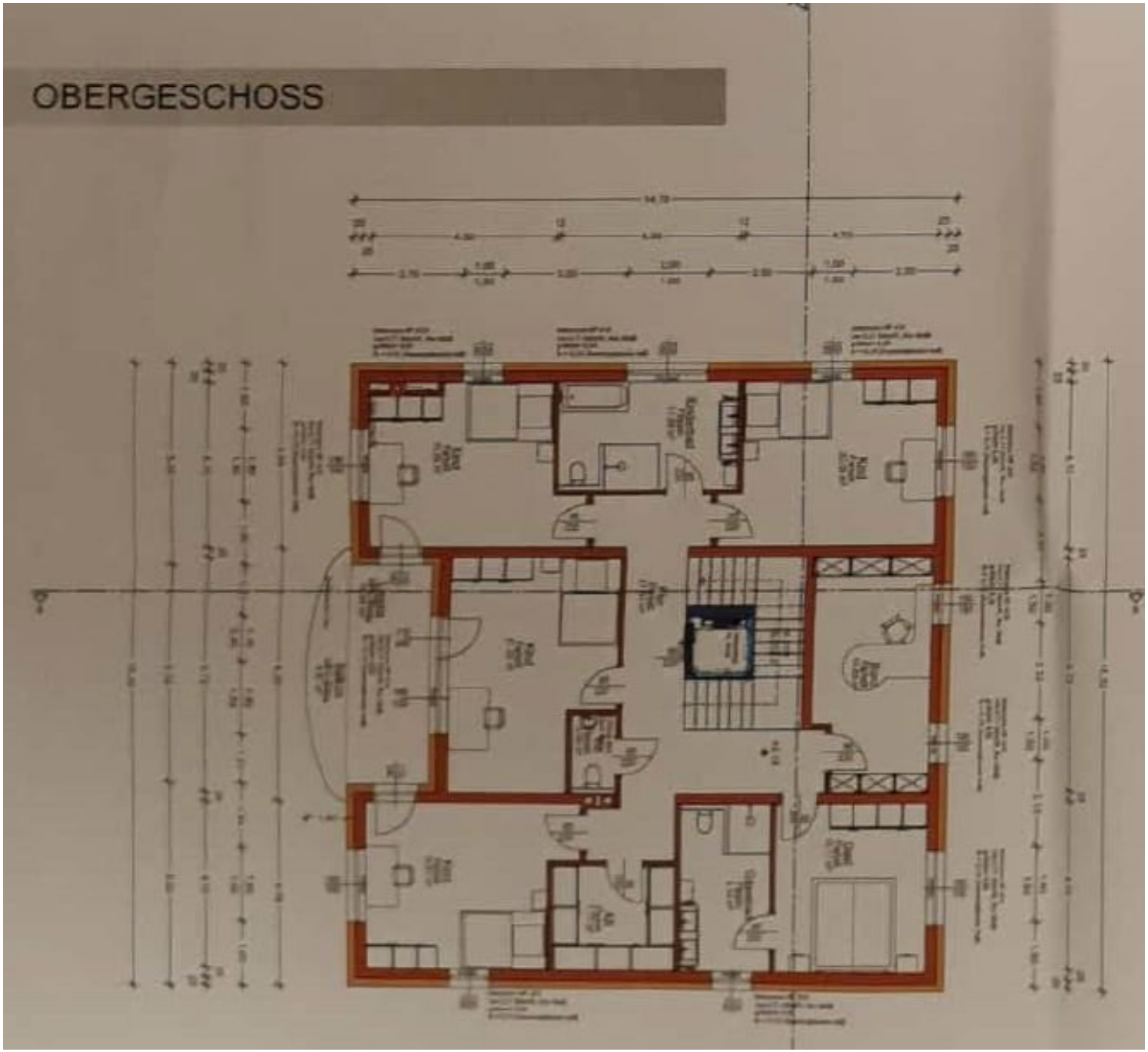


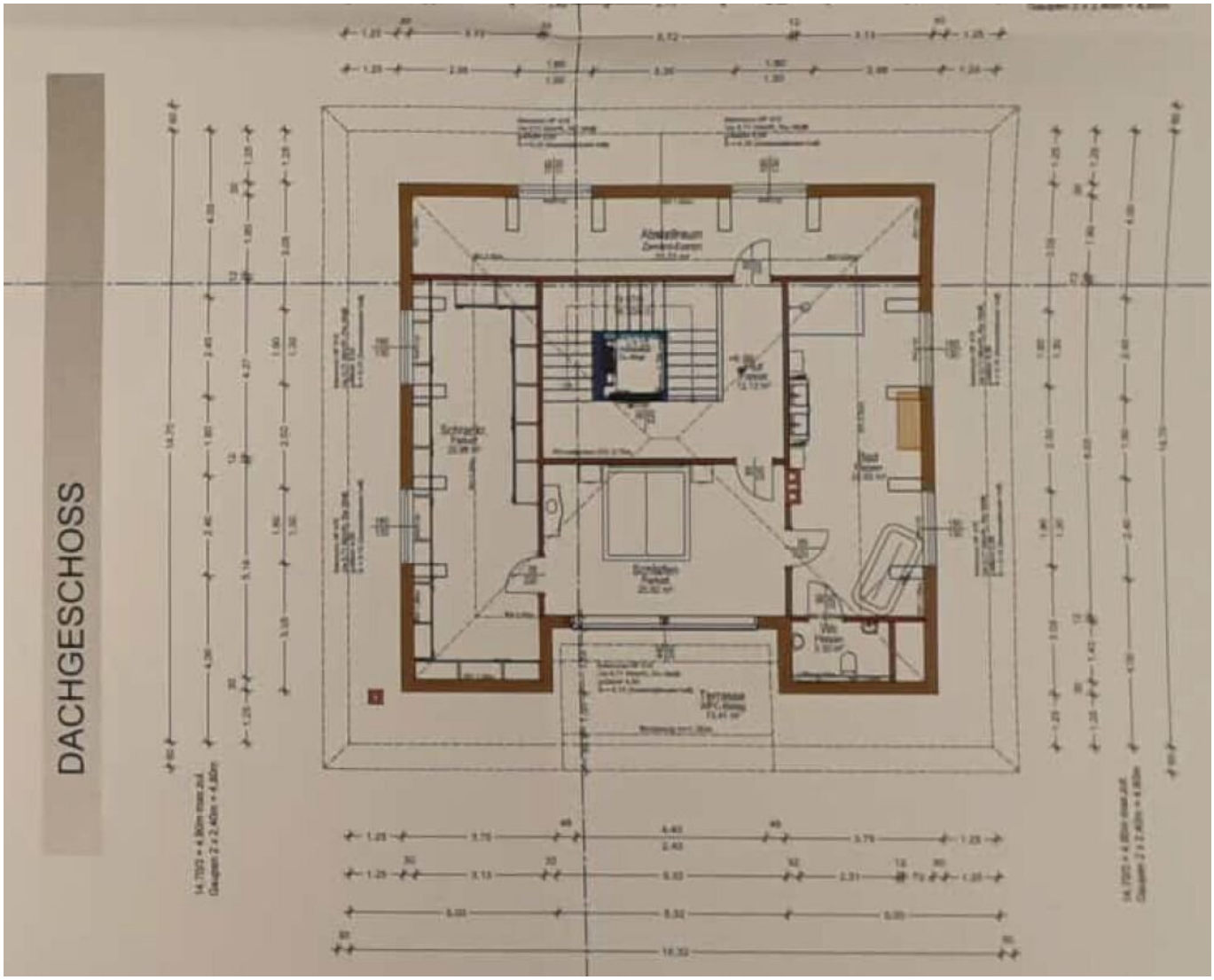


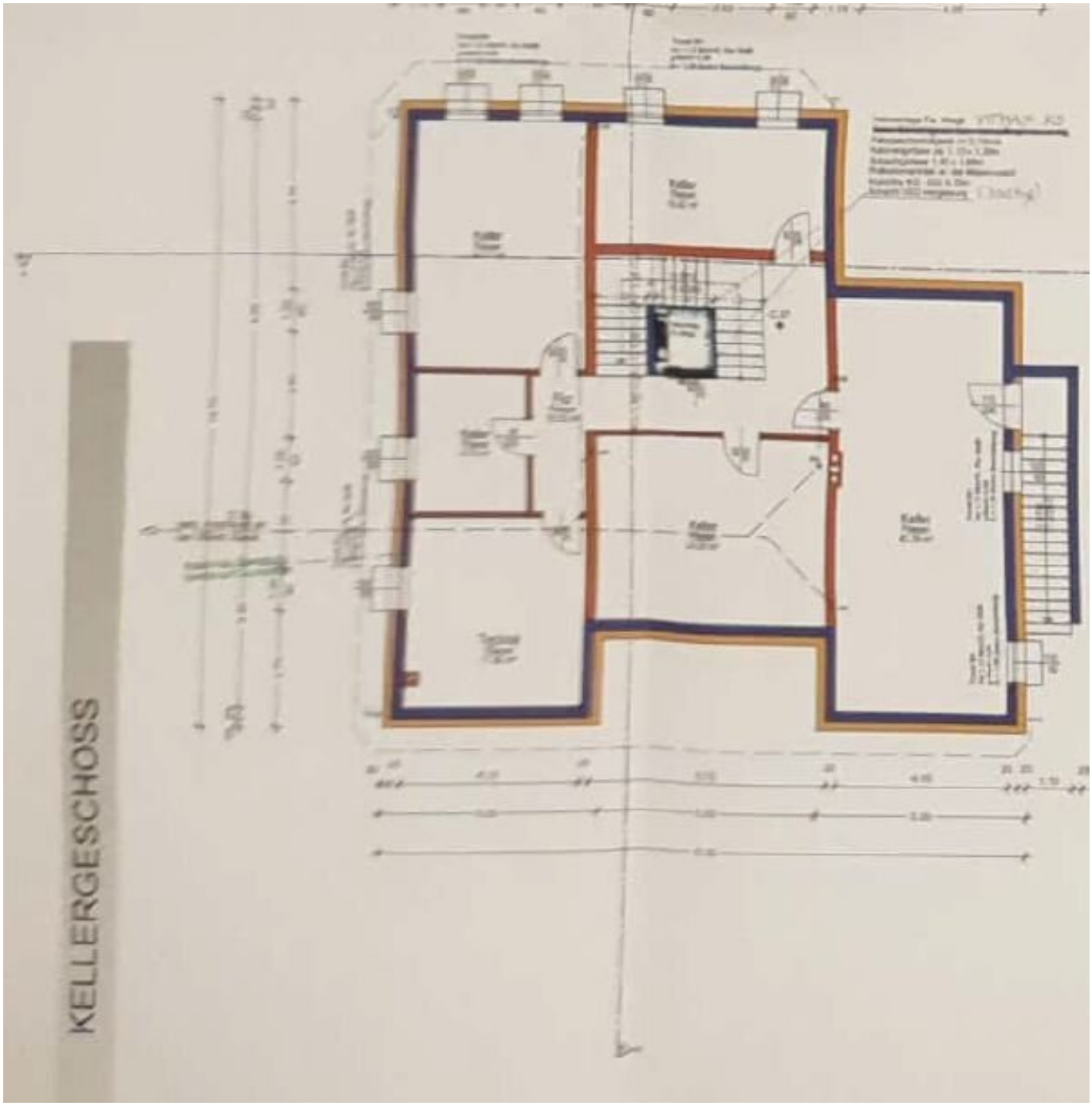

IMMY 2025 SILBER
Makler
ANOBIS IMMOBILIEN GmbH


IMMOBILIENCARD
Berufsausweis für Immobilientreuhänder
ANOBIS IMMOBILIEN
CONSULTING | VERMITTLUNG
Mag. Alexandra Wagner, MSc.
Vorname/Name
ANOBIS IMMOBILIEN GMBH
Name des Unternehmens/Immobilientreuhänder
gültig bis
Geschäftsführung
Stellung im Unternehmen
Wien
Standort
12/2027
AT01007403
Treuhänder-Nummer
46762v
Firmenbuchnummer
WKO


ERDGESCHOSS
GRÜNFLÄCHE
GRÜNFLÄCHE
GRÜNFLÄCHE
GRÜNFLÄCHE
W.raum
Wintf
Flur
Essen - Wohnen
Wohnzimmer
Küche
Loggia
Fläche nicht verkaufsgut
Pool 6 x 4m


OBERGESCHOSS

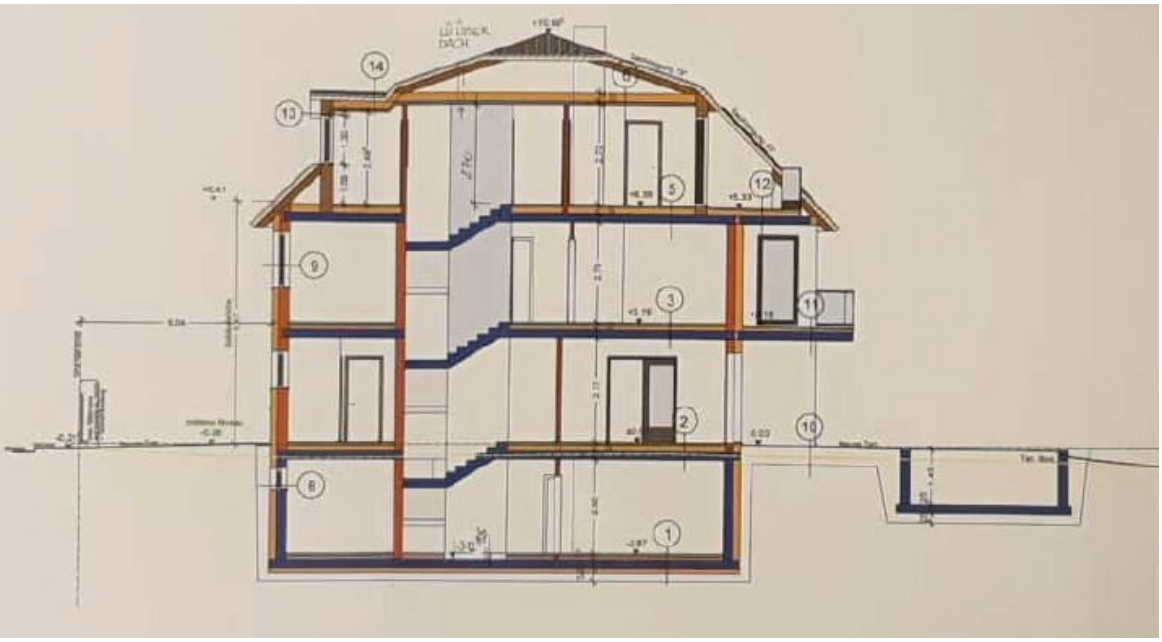

DACHGESCHOSS


KELLERGESCHOSS

SCHNITT A - A



SCHNITT B - B



Objektbeschreibung

Großzügiges Familienrefugium der Extraklasse - ein perfekter Ort zum Leben!

Dieses beeindruckende Familiendomizil **befindet sich beim Schloss Schönbrunn** - direkt an der Grenze vom 13. und 12. Bezirk und vereint auf in Summe **596 m² Nutzfläche bzw. 447 m² Wohnfläche** luxuriöses Wohnen mit modernster Ausstattung, viel Platz für die ganze Familie und einer hervorragenden Lage.

Die moderne Villa beeindruckt mit **12 lichtdurchfluteten Zimmern**, die sich ideal für individuelles Wohnen und **kreative Gestaltungsmöglichkeiten** eignen. Ob als **Rückzugsort für die ganze Familie**, als **repräsentatives Zuhause für gesellschaftliche Anlässe** oder zum **Wohnen & Arbeiten** – diese Villa erfüllt all Ihre Wünsche.

Das **Baujahr 2020**, die **eingesetzte High-End-Technik** und die **bedachtsame Auswahl von hochwertigsten Materialien** sind die Garanten für puren Wohnkomfort. Der Einsatz von High-End-Technik **erleichtert nicht nur das tägliche Leben**, er bewirkt auch **zugleich geringe Energiekosten.**

Die **moderne, offene Wohnküche mit Hochtisch und 2 angeschlossenen Wohnzimmern** bietet den **perfekten Ort für kulinarische Abenteuer** und **gesellige Abende.** Die Fußbodenheizung sorgt für behagliche Wärme in allen Räumen, die **Klimatisierung** sowie die Raffstores in allen Räumen für angenehme Kühle an heißen Tagen. Das **Smart-Home-System mit integrierter Musikanlage** spielt im wahrsten Sinn des Wortes alle Stücke. Durch den **Personenaufzug** gelangen Sie bequem in alle Etagen und **genießen höchsten Komfort.** Hier erleben Sie urbanes Leben in vollen Zügen, während Sie gleichzeitig die Ruhe und den Komfort Ihres eigenen Zuhauses genießen.

BESONDERHEIT: Fixzinskredit mit einer Restlaufzeit von 20 Jahren und 1,25% FIXZINS kann übernommen werden! Details auf Anfrage!

A spacious family retreat of the highest caliber – a perfect place to live!

This impressive family residence is located near Schönbrunn Palace, right on the border of the 12th and 13th districts, and combines luxurious living with state-of-the-art amenities, ample space for the whole family, and a prime location **across a total of 596 m² of usable space and 447 m² of living space.** The modern villa boasts **12 light-filled rooms, ideal for individual living and creative design possibilities.** Whether as a retreat for the whole family, a prestigious home for social events, or for combining living and working – this villa

fulfills all your desires.

Built in 2020, the high-end technology employed, and the thoughtful selection of premium materials guarantee pure living comfort. The use of high-end technology not only makes daily life easier but also results in low energy costs.

The **modern, open-plan kitchen with a high table and two adjoining living rooms** offers the perfect setting for **culinary adventures and convivial evenings.** Underfloor heating ensures comfortable warmth throughout, while **air conditioning** and blinds throughout provide a pleasant coolness on hot days. **The smart home system with integrated sound system** truly offers a full range of entertainment options. A **passenger elevator** provides convenient access to all floors, **ensuring maximum comfort.** Here, you can experience urban living to the fullest while enjoying the peace and comfort of your own home.

Die Familien-Villa erstreckt sich über die folgenden Ebenen:

EG - 3 Zimmer:

- Großzügiges Entree mit Garderobe
- Gäste-WC mit Waschbecken
- Zugang zum Personenlift
- Treppenaufgang
- **Wohnküche mit Hochtisch als Herzstück des Hauses mit links und rechts Zugang zu den Wohnzimmern**
- **Großzügiges Wohnzimmer mit Essbereich für mind. 12 Personen**
- **2. Wohnzimmer mit Anschlüssen für einen Barbereich** (Bild ist eine Visualisierung)
- Gartenausgang auf die gemütliche Loggia mit Blick auf den Pool, Terrasse

- Zimmer Nr. 3: Praktischer Wirtschaftsraum mit Einbauschränken, 2 Waschmaschinen-Anschlüssen, Platz für einen Wäschetrockner, etc.

1. Obergeschoß - 6 Zimmer:

- **5 Schlafzimmer** - 3 davon mit Ausgang auf den gemeinsamen Balkon, ein Schlafzimmer wird aktuell als begehbare Garderobe genutzt.

- 1 Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Badewanne, Bodengleiche Dusche, WC und Fenster

- Separates WC mit Waschbecken

- **Gästebereich/Nanny: 6. Schlafzimmer mit ensuite Badezimmer inkl. WC**

- Abstellraum/Begehbare Garderobe

- **Südwestseitiger Balkon**

Dachgeschoß - 3 Zimmer:

- **Masterbedroom mit Ausgang auf die süd-westseitige Dachterrasse**

- **Großzügiger Masterbathroom** mit Doppelwaschbecken, bodengleicher Dusche, Badewanne und WC

- **Zimmer Nr. 11,** das akteull als Schrankraum genutzt wird

- **Zimmer Nr. 12,** das aktuell als Büro genutzt wird, mit angeschlossenem Badezimmer mit bodengleicher Dusche und WC

UG:

- Zweite vollständig ausgestattete Küche - Partyküche/Vorbereitungsküche bei Events
- Fitnesszimmer
- Badezimmer mit WC
- Weiteres Zimmer z.B. als Weinkeller nutzbar
- Fahrradraum mit direktem Zugang in den Garten
- Technikraum

Pool/Garten/Terrasse/Stellpätze:

- Überlauf-Pool im Format 7,50 m x 4,00 m mit schwimmender Poolabdeckung und zusätzlich kindersicherer Abdeckung - elektrisch bedienbar
- Gegenstromanlage
- Poolbeleuchtung
- Vollautomatische Pool-Technikanlage

- Wärmepumpe, um stets eine konstante Temperatur zu bieten
- Steinplatten rund um das Haus und auf der Loggia vor dem Wohnessbereich
- 2 PKW-Abstellplätze

The family villa extends over the following levels:

Ground Floor - 3 Rooms:

- Spacious entrance hall with cloakroom
- Guest WC with washbasin
- Access to the elevator
- Staircase
- Eat-in kitchen with a high table as the heart of the house, with access to the living rooms on either side
- Spacious living room with dining area for at least 12 people
- Second living room with connections for a bar area (picture is a visualisation)
- Access to the garden and the cozy loggia overlooking the pool and terrace
- Room No. 3: Practical utility room with two washing machine connections, space for a

tumble dryer, etc.

First Floor - 6 Rooms:

- 5 bedrooms - 3 of which have access to the shared balcony;
- one bedroom is currently used as a walk-in closet.
- 1 bathroom with double vanity, bathtub, walk-in shower, toilet, and window
- Separate toilet with sink Storage room
- Guest area/Nanny: 6th bedroom with en-suite bathroom including toilet
- Southwest-facing balcony

Attic - 3 rooms:

- Master bedroom with access to the southwest-facing roof terrace
- Spacious master bathroom with double vanity, walk-in shower, bathtub, and toilet
- Room No. 11, currently used as a dressing room
- Room No. 12, currently used as an office, with en-suite bathroom with walk-in shower and toilet

Basement:

- Second fully equipped kitchen - party kitchen/preparation kitchen for events

- Fitness room
- Bathroom with toilet
- Bicycle storage room with direct access to the garden
- Additional room, e.g., usable as a wine cellar Utility room

Pool/Garden/Terrace/Parking spaces:

- Infinity pool measuring 7.50 m x 4.00 m with floating pool cover and additional childproof cover - electric
- User-friendly Counter-current system
- Pool lighting
- Fully automatic pool equipment system Heat pump to maintain a constant temperature
- Stone slabs around the house and on the loggia in front of the living/dining area
- 2 parking spaces

Top-Ausstattung.

- **Im Zuge der Errichtung wurden ausschließlich hochwertigste Materialen, Top-Marken-Produkte und modernste Technik in allen Bereichen verarbeitet.**

- **Tischler-Maßküche mit Barelement und Steinplatte, integrierter Kaffeemaschine,** Miele-Geräten wie Dampfgar-Backrohr, Wärmelade, Liebherr-Kühlschrank etc. und Barhockern macht nicht nur das Frühstück zum puren Genuss.

- **Edler Eichen Landhausdielenboden im Format 35cm x 5m mit flächenbündigen Sesselleisten in der gesamten Villa**

- **Top-Marken-Sanitärausstattung von Dornbracht bzw. Calco im Sanitärbereich/Küchenbereich**

- Alle Badezimmer mit **bodengleicher Dusche und Rainshower** bzw. **Badewanne**

- **Großformatiges Feinsteinzeug im Format 60x120 cm bzw. 120x120 cm**

- Besonders hohe - 2,20 m - Holzinnentüren, teilweise Glastüren

- **Hochwertige 3-fachverglaste Holz-Alufenster** (Lärche) der Marke Katzbeck

- **Raumhöhe:** 2,70 m bis teilweise 4,70 m im DG

High-End-TECHNIK-FEATURES.

- **Personenaufzug**

- **Smart-Home-System** (von Gira) mit **Tablett in jedem Stockwerk und Fernzugriff**

- **Windfree Klimaanlage/Klimatisierung sogar im Badezimmer bzw. Partyküche**

- **Raffstores mit Wetterstation**
- **Hauseingangs-Sicherheitstüre mit Elektroschloss und Fingerprint**
- **Alarmanlage mit Fernzugriff**
- **Integrierte Musikanlage** im Wohnzimmer, Küche und Terrassenbereich, sowie im DG in 3 Zimmern
- **2 Heizsysteme:** Gasetagenheizung und Wärmepumpe funktionieren autark
- Fußbodenheizung
- Brandmelde-Anlage
- WLan und teilweise zusätzliche Datendosen

Top-of-the-line features.

- During construction, only the highest quality materials, top-brand products, and state-of-the-art technology were used throughout.
- The custom-made kitchen, featuring a bar and stone countertop, integrated coffee machine, Miele appliances such as a steam oven, warming drawer, Liebherr refrigerator, etc., and bar stools, makes every breakfast a pure delight.
- Elegant oak country-style plank flooring in 35cm x 5m format with flush baseboards throughout the villa

- Top-brand bathroom fixtures by Dornbracht and Calco in the bathrooms and kitchens
- All bathrooms feature a walk-in shower with a rain shower head or bathtub Large-format porcelain stoneware tiles in 60x120cm and 120x120cm formats
- Extra-high interior wooden doors (2.20m), some with glass panels High-quality triple-glazed wood-aluminum windows (larch) by Katzbeck
- Ceiling height: 2.70m to 4.70m in the attic

High-end technical features.

- Passenger elevator
- Smart home system (by Gira) with tablet on each floor and remote access
- Windfree air conditioning/cooling, even in the bathroom and party kitchen
- Venetian blinds with weather station
- Secure front door with electric lock and fingerprint scanner
- Alarm system with remote access Integrated sound system in the living room, kitchen, and terrace area, as well as in three rooms on the top floor
- Two heating systems: gas central heating and a heat pump, operating independently
- Underfloor heating
- Fire alarm system Wi-Fi and some additional data ports

Kurz gesagt:

Es erwartet Sie ein wahres großzügig angelegtes, High-End-Juwel, das Ihnen und Ihrer Familie ein unvergleichliches Lebensgefühl bietet.

In short:

You can expect a truly generously designed, high-end gem that will offer you and your family an unparalleled quality of life.

DIE MICRO-LAGE.

Die Gegend rund um Schönbrunn ist bei Wohnungssuchenden überaus beliebt und damit stark nachgefragt und bietet zahlreiche Geschäfte und Einkaufsmöglichkeiten sowie umfangreiche Gastronomieangebote.

- **Öffentliche Anbindung:** In 1 Gehminute erreicht man die **Busstationen 58A und 58B zur U4-Station Hietzing** bzw. die **Linie 8A zur U6 Meidling sowie Schnellbahnstation**.

- Optimal angebunden an Bus und U-Bahn genießen Sie eine perfekte Verkehrsanbindung in die Wiener Innenstadt.

- **Individualverkehr** Mit dem Auto erreicht man die City über die Wienzeile, die A1 über die Westausfahrt bzw. die A2 über die Altmannsdorferstraße

- **Top-Infrastruktur** und Shopping-Möglichkeiten rund um den Hietzinger Platz bzw. den Lainzer Platz sind mit dem Auto in wenigen Minuten erreicht.

- **Zahlreiche Restaurants** befinden sich rund um den Hietzinger Platz: Plachutta Stammhaus, Mario und La Grappa **sowie Cafes** wie das Cafe Dommayer und die Aida

- Zahlreiche **Schulen** und **Kindergärten** ermöglichen Kindern und ihren Eltern kurze

Wege.

- Unmittelbare Nähe zum **Schlosspark Schönbrunn:** Freizeit, Entspannung und Sport im Grünen

DIE MACRO-LAGE - HISTORIE.

Maria Theresia hatte Hietzing als Mittepunkt des höfischen Lebens auserkoren und damit **avancierte es mit dem Schloss Schönbrunn bald zum Nobelbezirk.** Die Sommerresidenz der Habsburger hat bis 1900 zur Ansiedlung vieler Adeliger und hoher Beamter geführt, **weshalb die Umgebung des Schloss Schönbrunns als vornehmes Wohngebiet gilt und aufgrund der perfekten Kombination von Tradition und modernem Lebensstil sowie guter öffentlicher Verkehrsanbindung eine außergewöhnlich nachgefragte Wohngegend ist. Kaiser Franz Josef nutzte Schönbrunn nicht nur als Sommerresidenz,** sondern bewohnte es ganzjährig. **Das wirkte sich auf die Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur der Gründerzeit aus.** Mit 70 % Grünfläche verfügt dabei Hietzing über **den größten Grünflächenanteil Wiens.** Dazu zählen der **Schönbrunner Schlosspark,** der Lainzer Tiergarten, der Rote Berg sowie Teile des Wienerwaldes.

Durch seine Lage im Westen Wiens befinden sich der 12. und vor allem der 13. Bezirk landschaftlich und klimatisch im Übergangsbereich zwischen den Alpen und dem Wiener Becken. Die Stadtteile, die im Norden an den Wienfluss grenzen, verfügen teilweise über große Naturschutzgebiete.

THE PRIME LOCATION.

The area around Schönbrunn Palace is extremely popular with apartment seekers and therefore in high demand, offering numerous shops and retail outlets as well as a wide range of restaurants.

- Public transport: The 58A and 58B bus stops for the U4 Hietzing subway station and the 8A bus stop for the U6 Meidling subway station and the S-Bahn (suburban train) are just a 1-minute walk away.

- With excellent bus and subway connections, you'll enjoy perfect transport links to Vienna's city center.

- By car: The city center can be reached via Wienzeile, the A1 motorway via the western exit, or the A2 motorway via Altmannsdorferstraße.

- Top-notch infrastructure and shopping opportunities around Hietzinger Platz and Lainzer Platz are just a few minutes away by car.

- Numerous restaurants are located around Hietzinger Platz: Plachutta Stammhaus, Mario, and La Grappa, as well as cafes such as Cafe Dommayer and Aida.

- Numerous schools and kindergartens ensure short commutes for children and their parents.

- Immediate proximity to Schönbrunn Palace Park: Leisure, relaxation, and sports in nature

THE MACRO-LOCATION - HISTORY.

Maria Theresa chose Hietzing as the center of court life, and with Schönbrunn Palace, it quickly **rose to prominence as an upscale district.** The Habsburgs' summer residence attracted many nobles and high-ranking officials until 1900, making the area around Schönbrunn Palace a prestigious residential area. **Its perfect blend of tradition and modern lifestyle, along with excellent public transport connections, makes it an exceptionally sought-after place to live. Emperor Franz Joseph not only used Schönbrunn as a summer residence but also lived there year-round**. This influenced the population and settlement structure of the Gründerzeit (the period of rapid industrial expansion in Germany in the late 19th century). With 70% green space, Hietzing boasts the highest percentage of green areas in Vienna. These include **Schönbrunn Palace Park,** the Lainz Game Reserve, the Roter Berg (Red Mountain), and parts of the Vienna Woods. ...

Due to their location in western Vienna, the 12th and especially the 13th districts lie in the transition zone between the Alps and the Vienna Basin, both geographically and climatically. The districts bordering the Vienna River to the north contain some large nature reserves.

Warum Ihre Investition in Immobilien hervorragend angelegt ist?

Anlegen in Immobilien ist eine der ältesten Formen der Kapitalanlage. Im Gegensatz zu den wechselhaften Finanzmärkten zeichnet sich die Immobilienveranlagung gerade in Zeiten der Finanzkrise, hoher Inflation und der Angst vor größerer Geldentwertung durch hohe Stabilität und Wertbeständigkeit aus.

Why is your investment in real estate an excellent choice?

Investing in real estate is one of the oldest forms of investment. Unlike the volatile financial markets, real estate investments are characterized by high stability and value retention, especially in times of financial crisis, high inflation, and fear of further currency devaluation.

HINWEIS: Da das Haus noch bewohnt ist, sind einige Fotos KI-bearbeitet (wie die mögliche Bar im 2. Wohnzimmer).

Fotocredit: © Real Agency

Ihr exklusiver Kontakt - Alleinbeauftragt:

Mag. Alexandra Wagner, MSc

+43 664 601 05 165

a.wagner@anobis.at

www.anobis.at

Weitere Top-Immobilienangebote finden Sie auf anobis.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap