

Villa Morgani – Moderne Architektur trifft auf mediterrane Ruheoase in absoluter Privatsphäre



Objektnummer: 96249

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	600,00 m ²
Zimmer:	10,50
Bäder:	5
WC:	5
Terrassen:	1
Stellplätze:	8
Heizwärmebedarf:	C 48,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



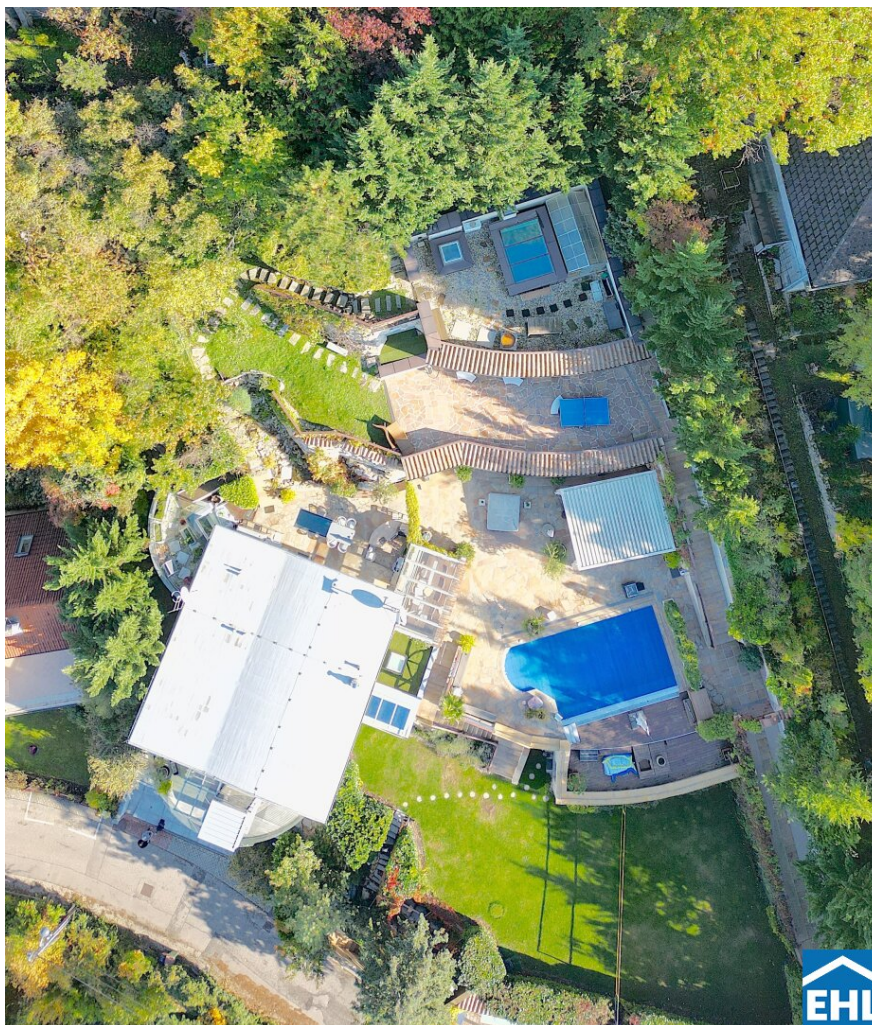
Karina SCHUNKER

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien

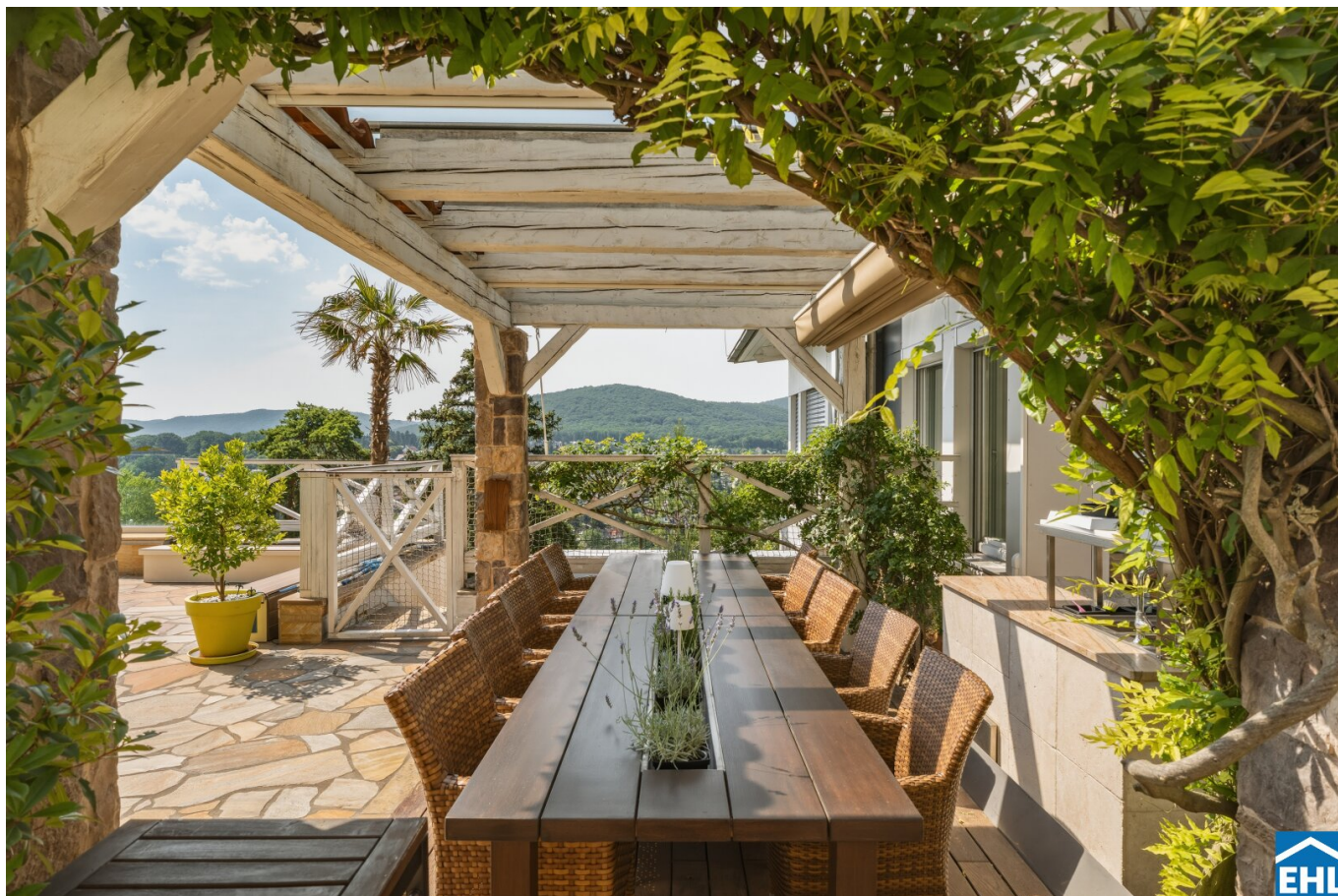
T +43 1 5127690 400
H +43 699 152 139 32

Gerne stehe ich
Verfügung.

in zur

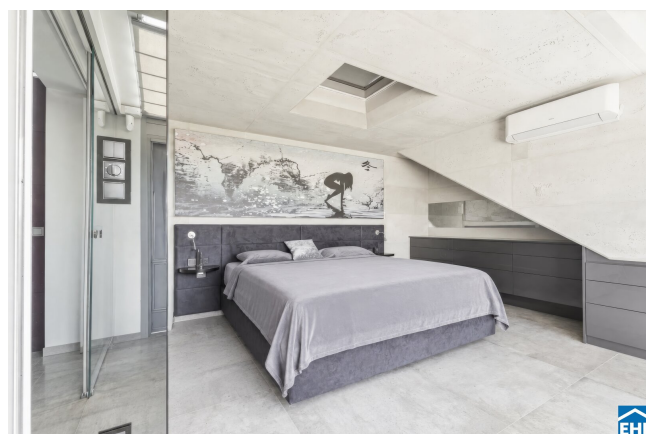




























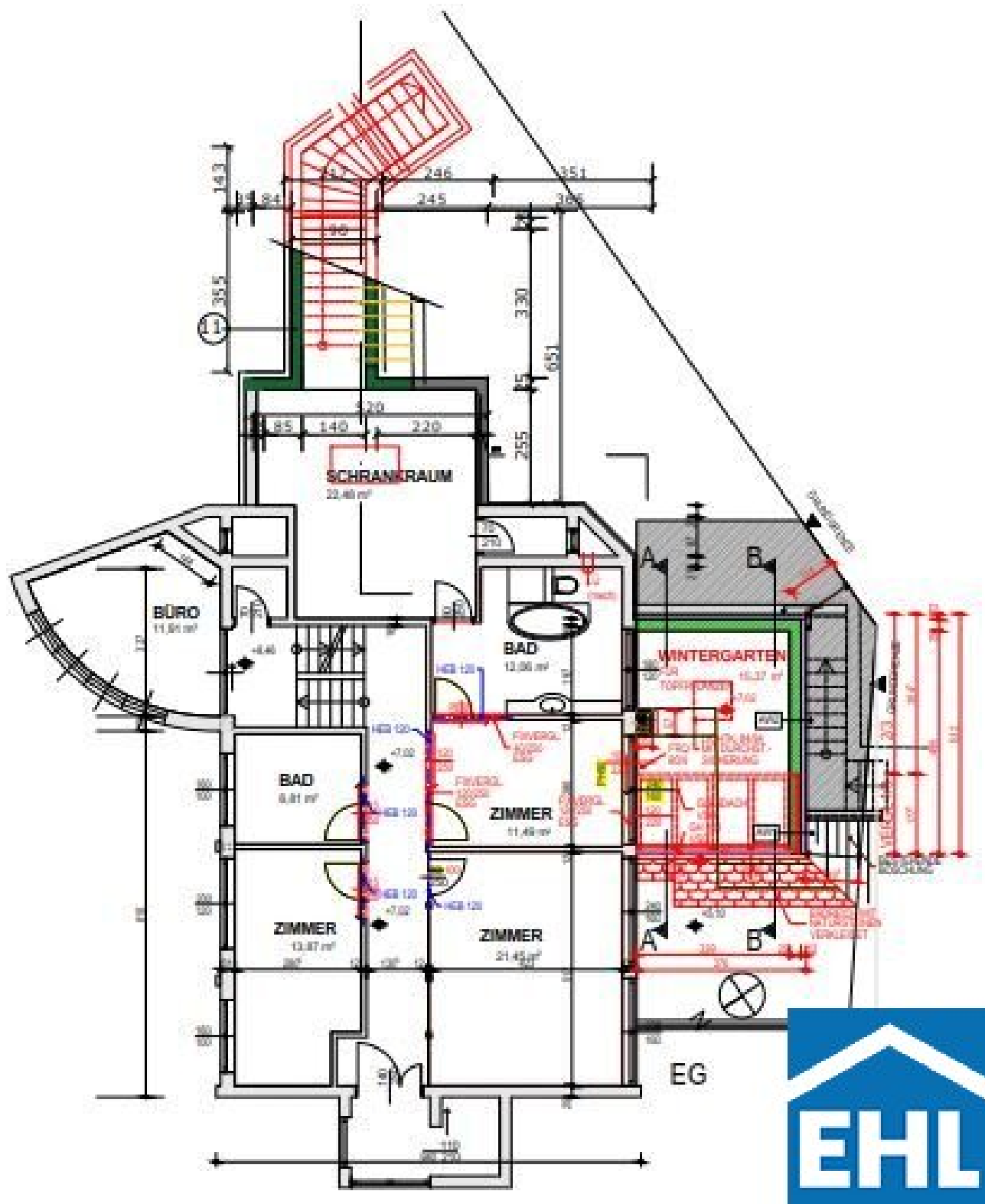


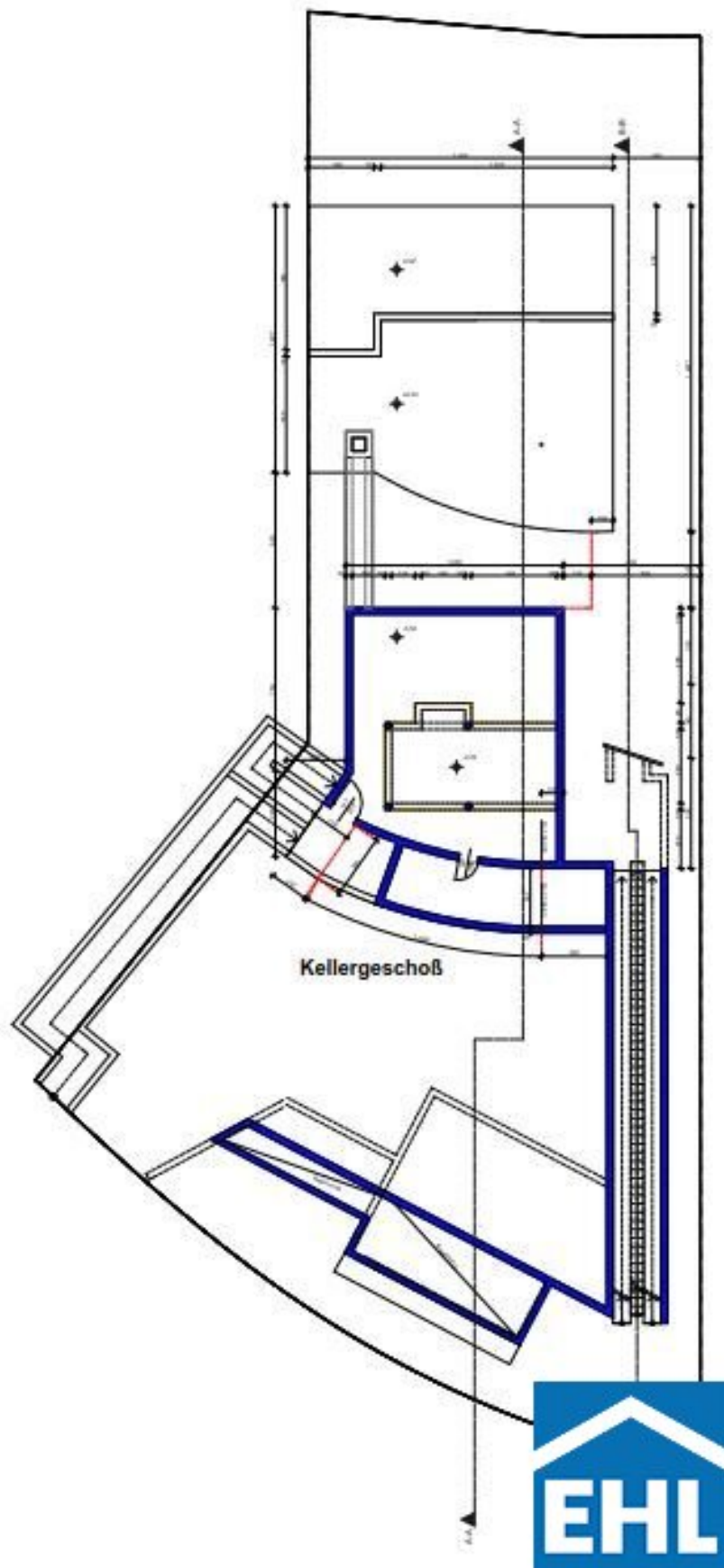


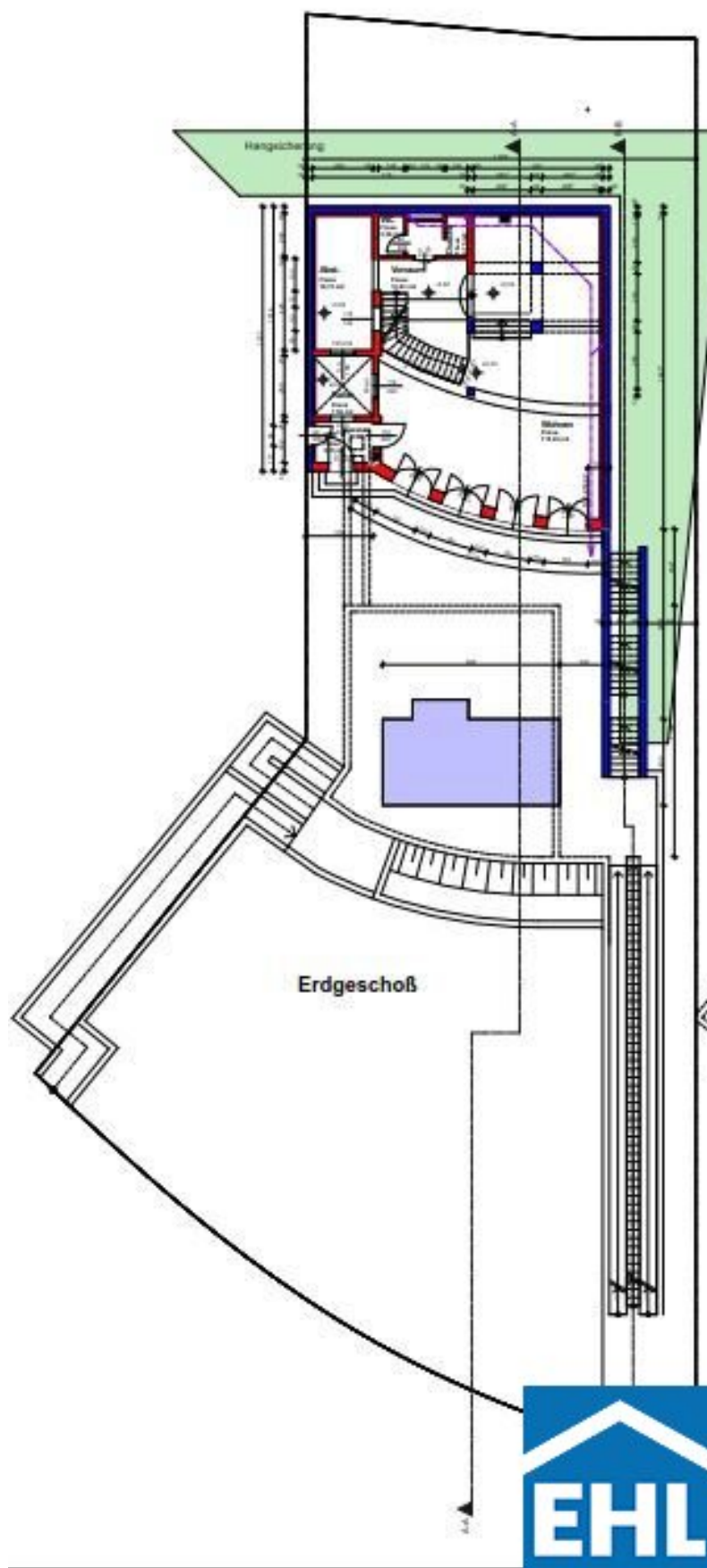


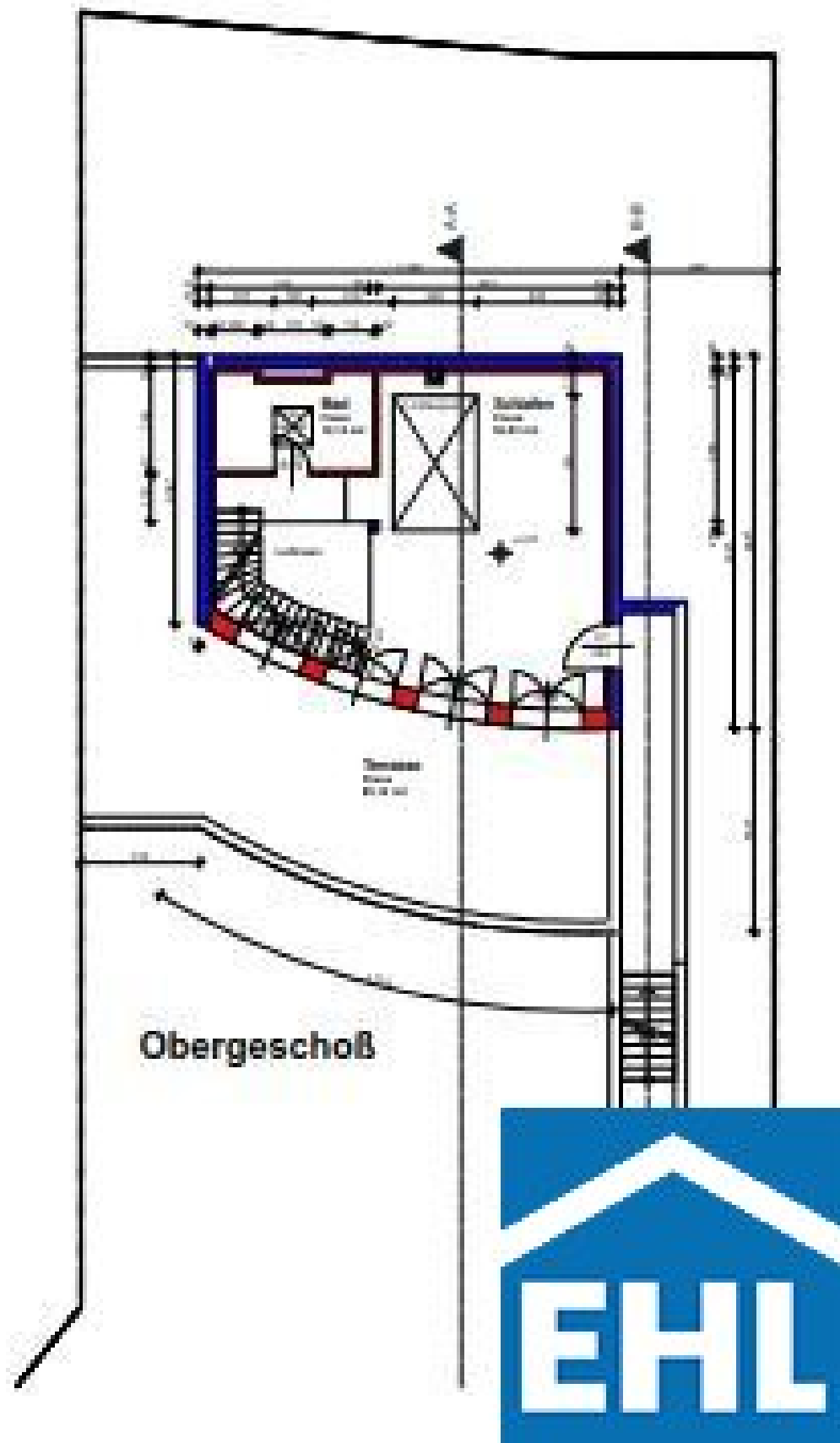


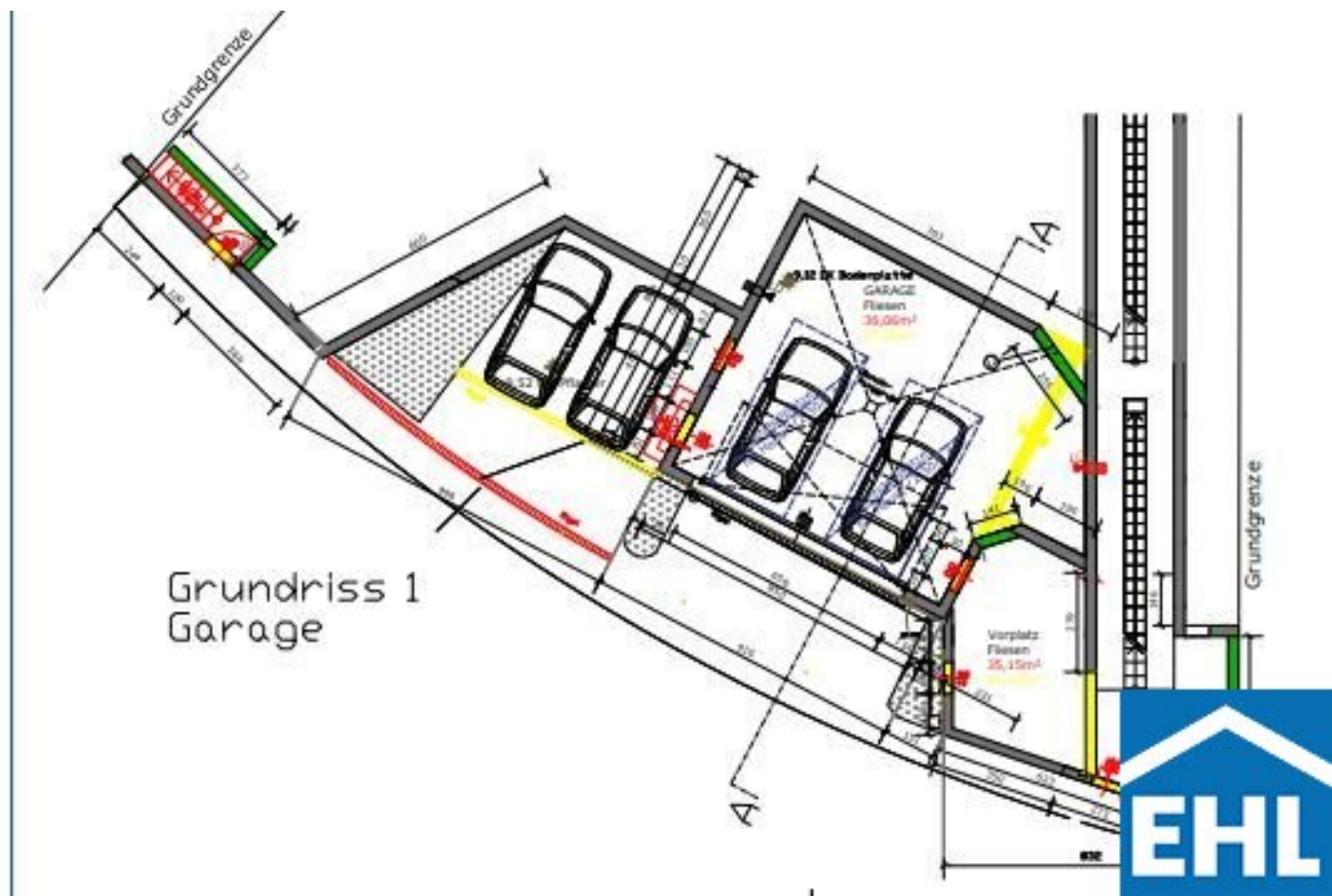












Objektbeschreibung

In einer der exklusivsten und diskretesten Lagen Wiens präsentiert sich diese außergewöhnliche Liegenschaft als harmonische Verbindung aus moderner Architektur und mediterranem Stil. Eingebettet in eine ruhige, grüne Hanglage mit beeindruckendem Panoramablick vereint dieses Anwesen zwei eigenständige Villen auf höchstem Niveau – ein Ensemble für höchste Ansprüche an Design, Komfort und Privatsphäre.

Das moderne Haupthaus überzeugt mit rund 300 m² Wohnfläche und einer klaren, zeitlosen Architektursprache. Großzügige, bodentiefe Glasfronten eröffnen spektakuläre Ausblicke und durchfluten die Räume mit Licht. Vier elegante Schlafzimmer, vier luxuriöse Bäder sowie ein stilvoll integriertes Homeoffice bieten Raum für individuelles Wohnen auf höchstem Niveau. Eine hochwertige Designküche, ein komfortabler Personenlift sowie modernste Haustechnik inklusive BUS-System und Alarmanlage unterstreichen den exklusiven Charakter dieser Villa.

Das zweite Gebäude, welches erst vor wenigen Jahren zugebaut wurde, mit ebenfalls rund 300 m² Wohnfläche begeistert mit mediterranem Flair und einer unvergleichlichen Wohlfühlatmosphäre. Ein großzügiger, offen gestalteter Wohnbereich mit hochwertiger Bulthaup Küche bildet das Herzstück des Hauses. Edle Materialien wie italienischer Steinboden, maßgefertigte Details und eine warme, authentische Formensprache schaffen eine besondere Wohnqualität. Der private Wellnessbereich lässt keine Wünsche offen: Indoor-Whirlpool, Sauna, Fitnessraum, Regendusche sowie ein exklusives Heimkino schaffen ein Refugium für Entspannung und Genuss.

Das verbindende Element beider Häuser ist die beeindruckende Terrassenlandschaft mit rund 280 m². Ein großzügiger Pool, eine voll ausgestattete Outdoor-Küche sowie weitläufige Loungebereiche machen diesen Außenbereich zu einer privaten Oase – ideal für repräsentative Anlässe ebenso wie für entspannte Stunden in absoluter Ruhe und Privatsphäre.

Diese außergewöhnliche Immobilie vereint architektonische Raffinesse, hochwertige Ausstattung und eine der begehrtesten Wohnlagen Wiens zu einem unvergleichlichen Gesamtangebot – ein Rückzugsort für Menschen, die das Besondere suchen.

Gewinnen Sie einen detaillierteren Einblick im [Video](#).

Eckdaten:

- Grundstück 2.100 m²
- Wohnfläche gesamt ca. 600 m²

- Garten inklusive Terrassen 1.306 m²
- mindestens 8 KFZ-Abstellplätze

Infrastruktur:

- Buslinien 43B, 52A, 52B
- Spar fußläufig in 350m Entfernung
- Div. Restaurants in fußläufiger Nähe
- Aufhofcenter in ca. 12 Autominuten

Nebenkosten:

- 3,5% Grunderwerbsteuer
- 1,1% Grundbuchseintragungsgebühr
- 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. Vermittlungsprovision

Villa Morgani – Modern Architecture Meets Mediterranean Retreat in Absolute Privacy

Located in one of Vienna's most exclusive and discreet areas, this extraordinary property presents a harmonious blend of modern architecture and Mediterranean style. Nestled on a quiet, green hillside with breathtaking panoramic views, this estate combines two independent villas at the highest level – an ensemble for the highest demands on design, comfort, and privacy.

The modern main house impresses with approximately 300 m² of living space and a clear, timeless architectural language. Spacious, floor-to-ceiling glass fronts open up spectacular views and flood the rooms with light. Four elegant bedrooms, four luxurious bathrooms, and a stylishly integrated home office provide space for individual living at the highest level. A high-quality designer kitchen, a comfortable private lift, and state-of-the-art home technology including a BUS system and alarm system underline the exclusive character of this villa.

The second building, which was only added a few years ago, also with around 300 m² of living space, captivates with Mediterranean flair and an incomparable feel-good atmosphere. A generous, open-plan living area with a high-quality Bulthaup kitchen forms the heart of the house. Noble materials such as Italian stone flooring, custom-made details, and a warm, authentic design language create a special living quality. The private wellness area leaves nothing to be desired: indoor whirlpool, sauna, fitness room, rain shower, and an exclusive home cinema create a retreat for relaxation and enjoyment.

The connecting element of both houses is the impressive terrace landscape with around 280 m². A spacious pool, a fully equipped outdoor kitchen, and extensive lounge areas make this outdoor space a private oasis – ideal for prestigious occasions as well as for relaxed hours in absolute peace and privacy.

This extraordinary property combines architectural finesse, high-quality equipment, and one of Vienna's most sought-after residential locations into an unparalleled overall offering – a retreat for those seeking something special.

Gain a more detailed insight in the [video](#).

Summary:

- Plot size 2,100 m²
- Total living area approx. 600 m²
- Garden including terraces 1,306 m²
- At least 8 parking spaces

Infrastructure:

- Bus lines 43B, 52A, 52B

- Spar supermarket within 350 meters walking distance
- Various restaurants within walking distance
- Shopping center in about 12 minutes by car

Additional costs:

- 3.5% real estate transfer tax
- 1.1% land registry entry fee
- 3% of the purchase price plus 20% VAT brokerage fee

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 <2.000m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung



Supermarkt <500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <3.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.