

**Wo Wohnen zum Lebensgefühl wird: Exklusive
Neubauvilla mit eigenem Wellness-Sanctuary und Blick
über den Wienerwald**



Blick über den rückwärtigen Gartenbereich

Objektnummer: 1976/56

Eine Immobilie von von Merveldt Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2015
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	479,00 m ²
Nutzfläche:	600,00 m ²
Zimmer:	8,50
Bäder:	4
WC:	7
Balkone:	3
Terrassen:	3
Stellplätze:	4
Garten:	400,00 m ²
Keller:	27,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 41,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 31,00
Kaufpreis:	3.649.900,00 €
Provisionsangabe:	

131.396,40 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ursula von Merveldt



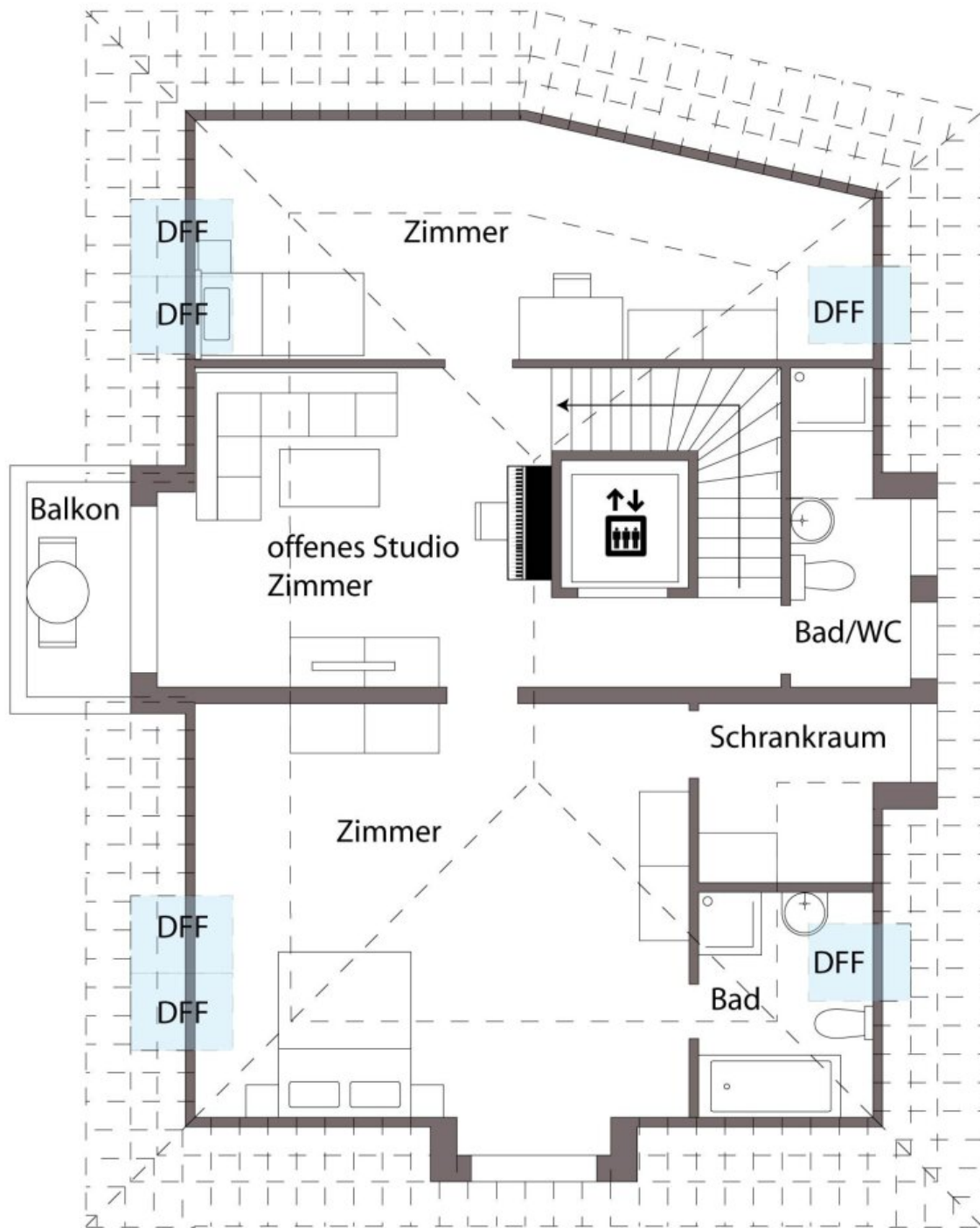


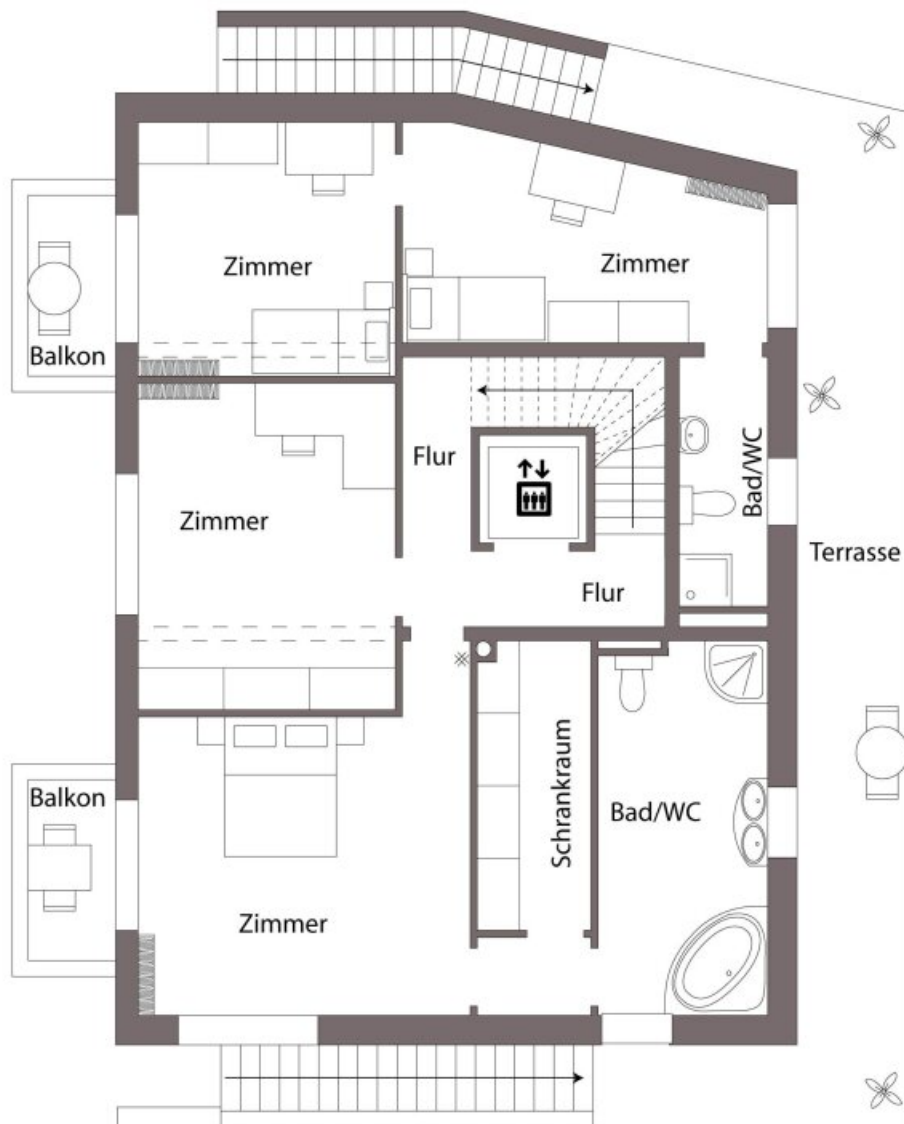


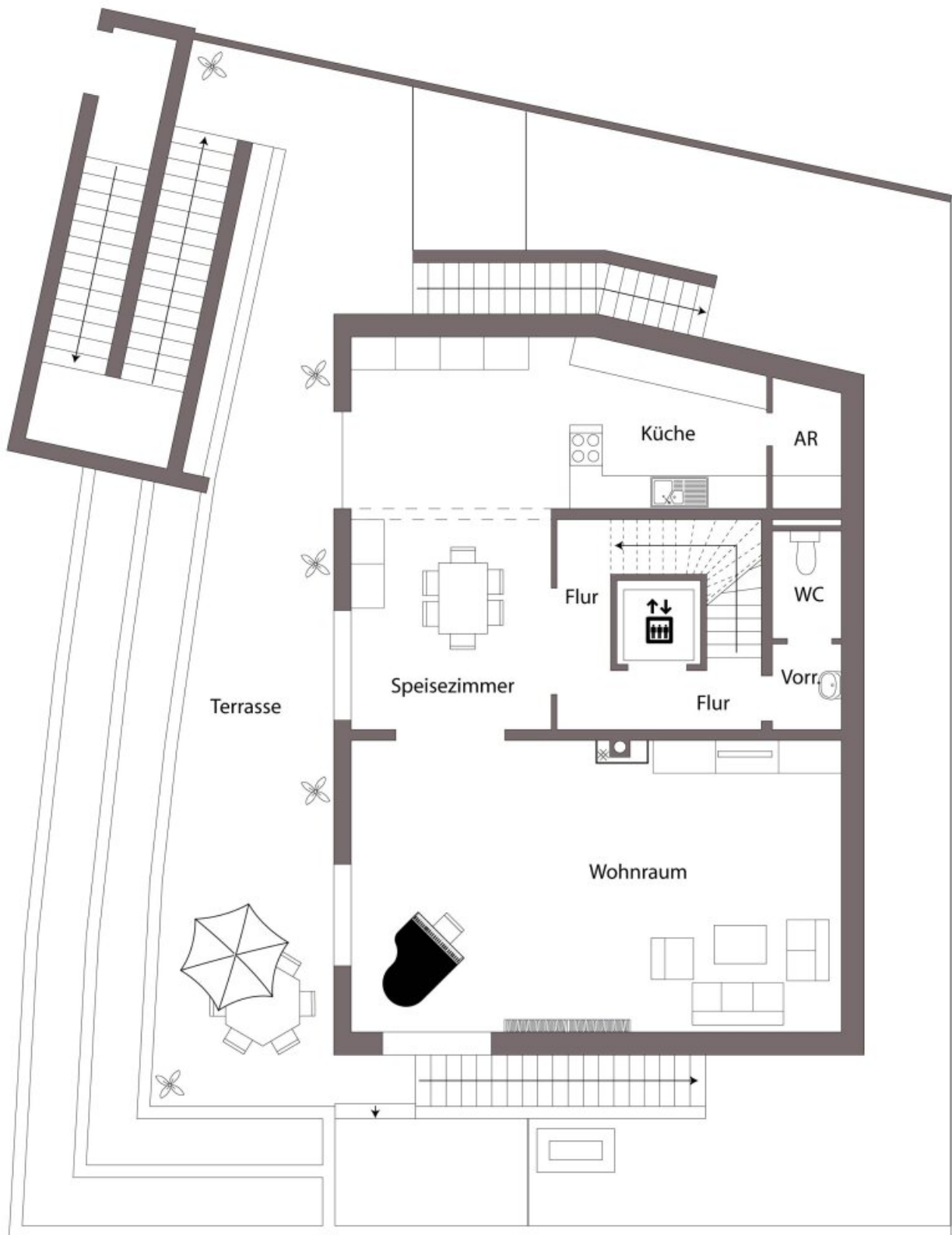


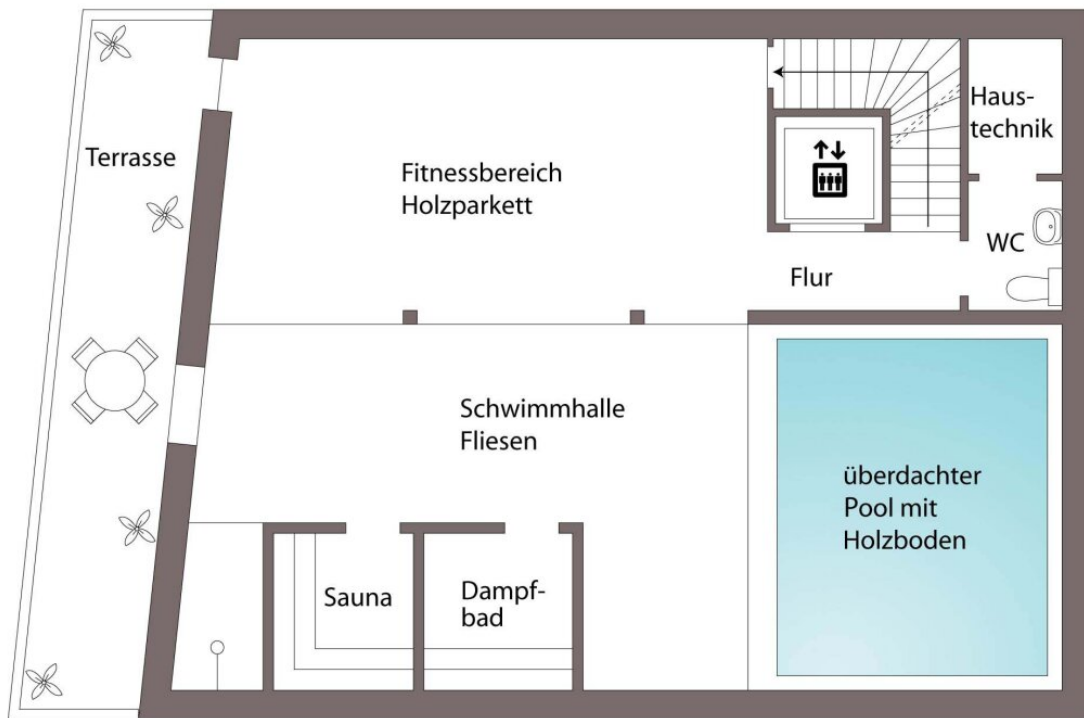


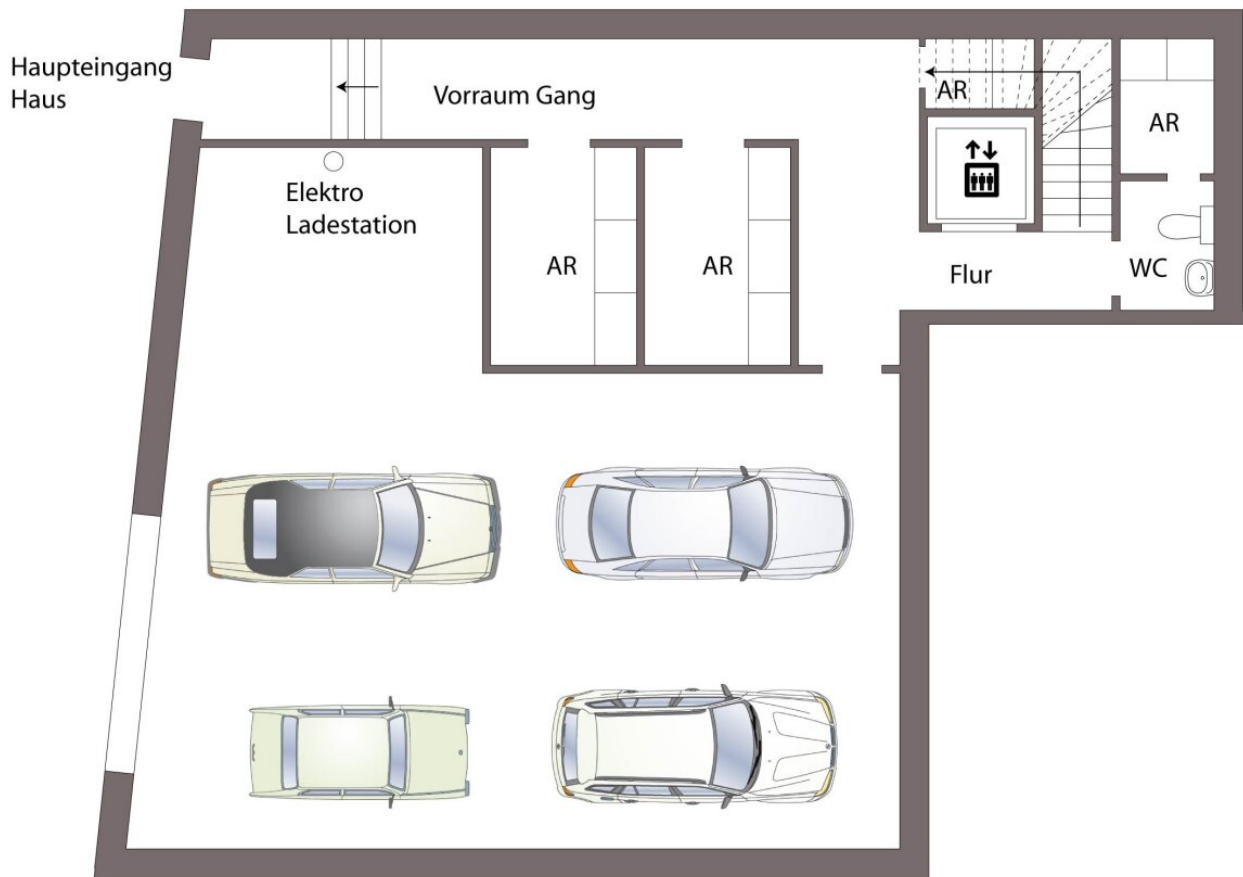












Objektbeschreibung

In einer ruhigen Seitengasse von Wien Penzing erwartet Sie ein Anwesen, das seinen Bewohnerinnen und Bewohnern weit mehr als nur ein Zuhause bietet. Diese **Villa** wurde im Jahr 2015 von Grund auf neu errichtet, in massiver Stahlbetonbauweise **mit Klinkerverputz**, und vereint **moderne Architektur** mit erstklassigen Materialien sowie einer Gebäudetechnik, die wirklich keine Wünsche offen lässt. Der Panoramablick über den Wienerwald, der sich von den **Terrassen und Balkonen** nahezu aller Ebenen genießen lässt, macht diese Adresse zu etwas ganz Besonderem.

Ein **TÜV-geprüfter Personenaufzug** verbindet alle Ebenen komfortabel und barrierefrei. Das integrierte **KNX-System** bündelt die gesamte Haustechnik in einer zentralen Steuerung. Eine **Klimaanlage** in allen Räumen sorgt ganzjährig für angenehmes Raumklima. Eine **Photovoltaikanlage** am Dach, zwei Wärmepumpen, eine zentrale Staubsaugeranlage sowie eine exklusive Küchenausstattung mit Gaggenau-Geräten sind nur einige der Ausstattungsmerkmale, die begeistern. Darüber hinaus lässt sich die gesamte Liegenschaft, innen wie außen, bequem per App steuern und überwachen. Zeitgemäßer Wohnkomfort und technologische Innovation, perfekt aufeinander abgestimmt.

Auf insgesamt 5 Ebenen finden Sie höchsten Wohnkomfort gepaart mit **Wellness und Erholung** vor. Das Herzstück bildet die Wohnebene. Auf rund 113 Quadratmetern präsentiert sich ein großzügiger **Wohnsalon** von ca. 45 m² mit einem eindrucksvollen, weiß gemauerten **offenen Kamin**, der in der kalten Jahreszeit für Sie und Ihre Gäste eine ganz besondere Atmosphäre schafft.

Von hier aus gelangen Sie direkt auf die große, südseitig ausgerichtete **Terrasse** mit etwa 65 m². Der angrenzende Essbereich besticht durch eine doppelte Stuckdecke mit Halogen LED Spots und bietet ausreichend Platz für **repräsentative** Essenseinladungen. Auch von hier führen zwei weitere Ausgänge auf die Terrasse.

Die zum Essbereich **offene Wohnküche** von Alno mit hochwertigen weißen Hochglanz Glasfronten und elektrisch öffnenden Oberschränken bietet eine **hochwertige Ausstattung** und könnte ebenso optisch abgetrennt werden vom Essbereich. Eine kleine angrenzende Speisekammer beherbergt zudem die Technik der **hauseigenen Videoüberwachung**, sodass die Wohnbereiche frei von technischen Details bleiben.

Eine Ebene hinauf erwartet Sie der **private Rückzugsbereich**. Das großzügige Hauptschlafzimmer verfügt über einen eigenen Balkon und ist mit einem Schrankraum sowie einem **luxuriösen Bad** und direktem **Ausgang in den hinteren Garten** verbunden.

Drei weitere Zimmer, eines mit französischem Balkon, eines mit Balkon und eines mit Ausgang zum hinteren Garten, sowie ein eigenes **Ensuite Bad** mit Dusche, WC und Waschbecken runden diese Ebene ab. Die **Balkone** schenken Ihnen genau jenen

traumhaften Panoramablick über den Wienerwald und die Umgebung, der dieses Anwesen so besonders macht.

Von der rund **62 m² großen rückwärtigen Terrasse**, die Sie sowohl vom Bad als auch von einem der Zimmer aus erreichen, führen wenige Stufen hinauf in den terrassiert angelegten **Garten**, der mit **automatischer Bewässerung** ausgestattet ist.

Die oberste Dachgeschossebene mit rund 119 m² bietet maximale Flexibilität und eignet sich für eine eigene abgetrennte **Wohneinheit für Ihre Staff**. Ebenso kann hier auch zusätzlicher Wohnraum, Homeoffice oder Rückzugsort für Gäste entstehen..

Ein großzügiges Zimmer ca. 35 m² verfügt über ein eigenes Bad und einen Ankleideraum mit Platz für die Waschmaschine. Ein zum Gang hin offener Studiobereich mit Balkon, ein weiteres Zimmer und ein separates Duschbad vervollständigen diese oberste Ebene. Auch hier genießen Sie von dem **Balkon** einen unvergesslichen **Panoramablick** über den Wienerwald.

Ein ganz besonderes Highlight erwartet Sie auf der **Wellnessebene** im Untergeschoss: Eine Sauna für sechs Personen, ein Dampfbad und eine Walk In Dusche laden zur Entspannung ein, während **Technogym Fitnessgeräte** und ein multifunktionaler Fitnessturm in Studioqualität für Ihr tägliches Training bereitstehen.

Im Zentrum liegt der **Indoor-Pool**, der derzeit mit einem hochwertigen, schwimmend verlegten Holzboden als Yoga und Fitnessdeck mit Stauraum darunter genutzt wird und mit wenig Aufwand wieder in seine ursprüngliche Funktion zurückgeführt werden kann. Von dieser Ebene treten Sie auf eine rund **60 m² große, südseitig ausgerichtete Terrasse**, die sich ideal für einen Whirlpool eignet und Ihnen Ihren ganz **privaten Wellnessbereich** im Freien schenkt.

Auf Straßenniveau befindet sich der Eingangsbereich mit großzügigen **Garderobenraum** für ihre Gäste und ein großer Lagerraum. Die **durchdachte Garage** bietet **4 KFZ-Stellplätze** und eine **E-Aufladestation**, sowie zusätzlichen Platz für ein Motorrad oder Fahrräder. So können Sie und Ihre Gäste komfortabel parken.

Die **Kosten** für Gemeindeabgaben belaufen sich derzeit **pro Quartal** auf ca. € 209,77. Die Abwasser und Wasserbezugsgebühren werden nach Verbrauch vorgeschrieben. Die Tarife für 2025 lagen für Wasser bei 1 m³ = 2,27 € ; für Abwasser bei 1 m³ = 2,49 €. Die Vorschreibung wird seitens der Gemeinde quartalsmäßig vorgenommen.

Die Lage: Die Villa liegt in einer **ruhigen Seitengasse** von Wien Penzing. Die Hanglage ermöglicht einen nahezu freien Blick über die Dächer der Umgebung, während die rückseitige Terrassenanlage Ihnen einen geschützten Rückzugsort mit teilweisem Blick auf die Nachbargebäude bietet. Ein Nahversorger in fußläufiger Entfernung sorgt für die unkomplizierte Erledigung des täglichen Bedarfs, und mehrere Busverbindungen bringen Sie rasch in die Wiener Innenstadt. Der Wienerwald direkt vor der Tür lädt zu zahlreichen Aktivitäten in der Natur ein, von ausgedehnten Spaziergängen bis hin zur sportlichen

Betätigung.

Besichtigungen:

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

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 <3.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <3.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap