

**LUXUSVILLA MIT POOL, LIFT & WELLNESS - Zeitlose  
Architektur für höchste Ansprüche | Fertigstellung Herbst  
2026**



Visualisierung Pool - Poolhaus - Villa

**Objektnummer: 6653/1059**

**Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                      |
|--------------------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Villa         |
| <b>Land:</b>                         | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1190 Wien            |
| <b>Zustand:</b>                      | Nach_vereinbarung    |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau               |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 381,80 m²            |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 406,83 m²            |
| <b>Bäder:</b>                        | 4                    |
| <b>WC:</b>                           | 5                    |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                    |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2                    |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 4                    |
| <b>Garten:</b>                       | 790,00 m²            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 30,80 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A+ 0,61              |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 5.700.000,00 €       |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Laurenz Schnitzer**

CONFIDO Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 27/5  
1010 Wien

T +43 664 518 45 11  
H +43 664 518 45 11

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



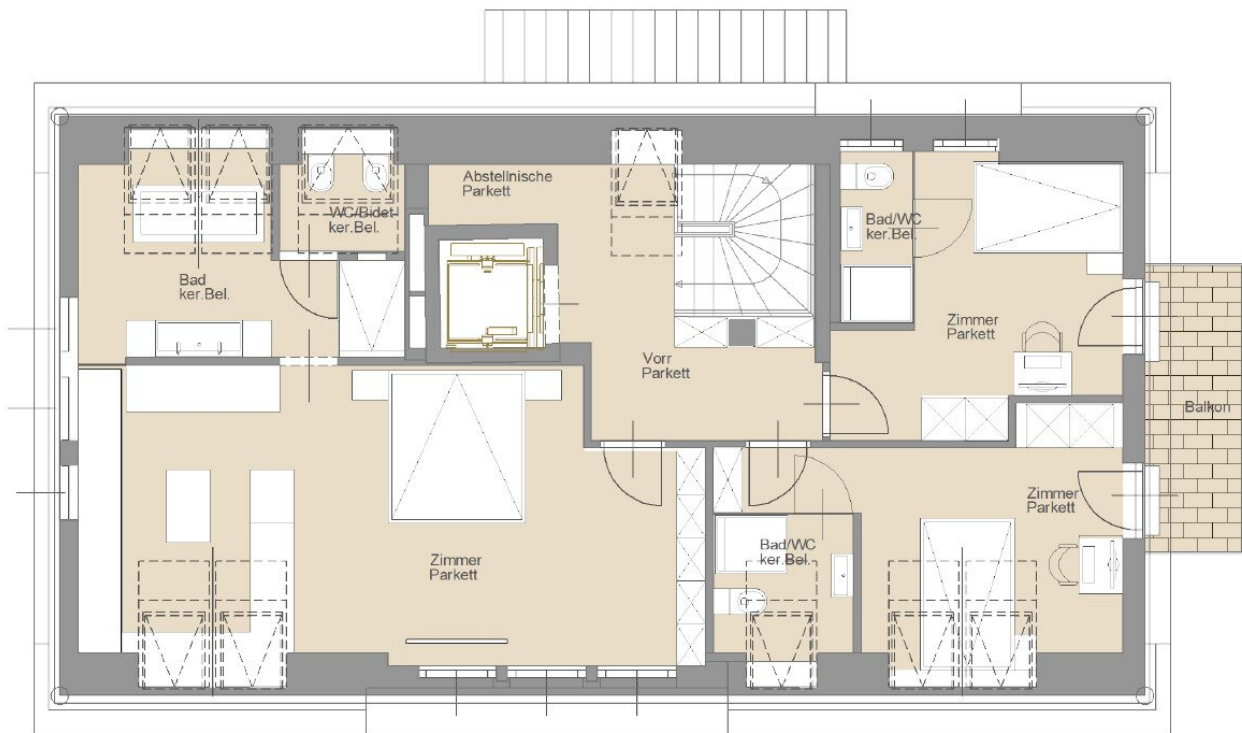




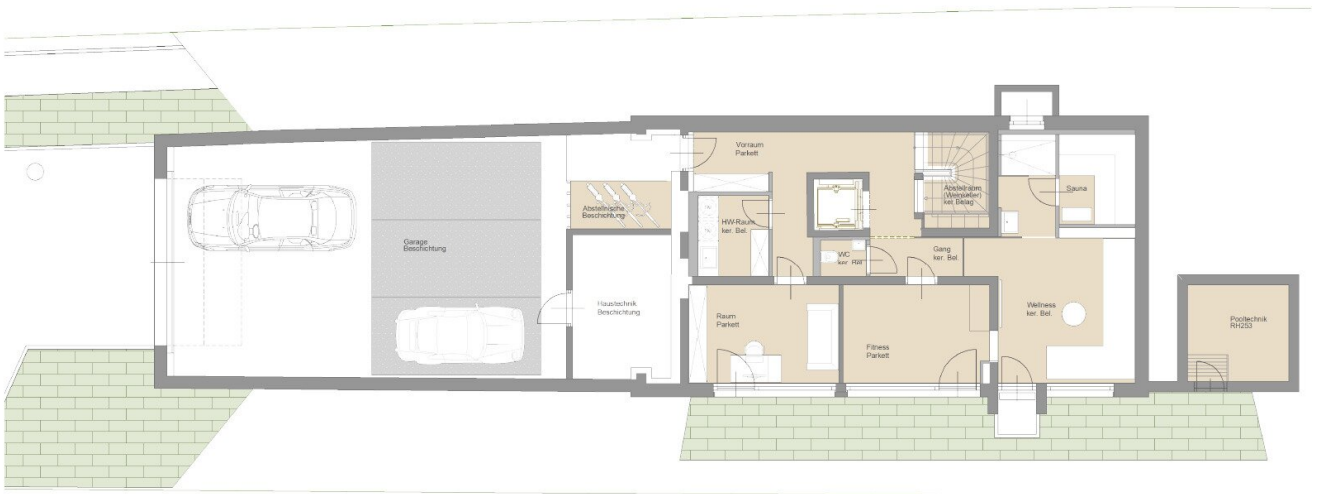


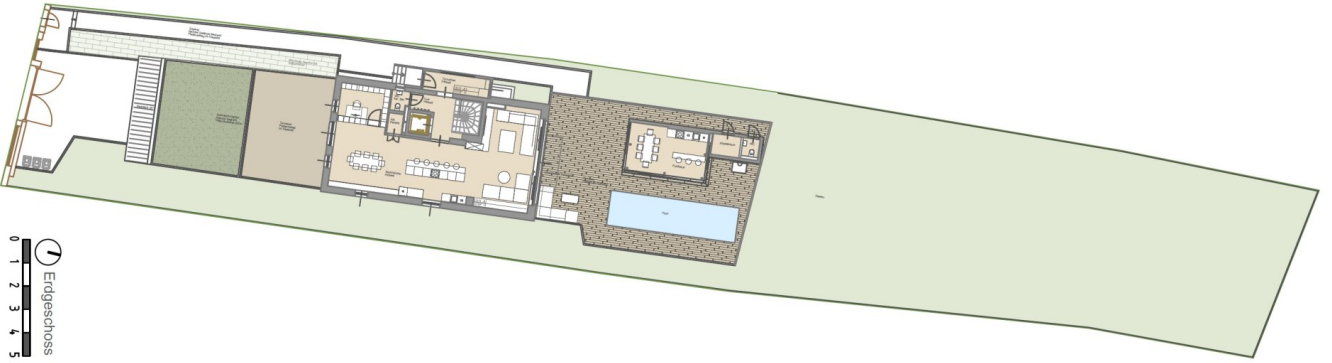






0 1 2 3 4 5





0 1 2 3 4 5

① Erdgeschoss

## Objektbeschreibung

**LUXUSVILLA MIT POOL, LIFT & WELLNESS - Zeitlose Architektur für höchste Ansprüche | Fertigstellung Herbst 2026**

In einer der begehrtesten Wohnlagen des 19. Bezirks, am Fuße des Nussbergs, entsteht diese außergewöhnliche Villa, die zeitloses Design, modernste Haustechnik und höchsten Wohnkomfort vereint. Die belagsfertige Übergabe im Herbst 2026 bietet Ihnen die Möglichkeit, die Innenausstattung ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten.

**Highlights auf einen Blick:**

- Exklusive Villa in einer der begehrtesten Wohnlagen des 19. Bezirks
- Fertigstellung im Herbst 2026
- Belagsfertige Übergabe – individuelle Gestaltung der Innenausstattung möglich
- Ca. 406 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche
- Ca. 280 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche auf drei Ebenen
- Barrierefrei durch Personenlift über alle Ebenen
- Ca. 1.222 m<sup>2</sup> Grundstück
- 790 m<sup>2</sup> Eigengarten
- Rund 90 m<sup>2</sup> Garage für mehrere Fahrzeuge
- Ca. 170 m<sup>2</sup> Terrassenflächen

- **23 m<sup>2</sup> Swimmingpool**
- **ca. 24 m<sup>2</sup> Poolhaus mit Loungebereich inklusive Vorbereitung für Außenküche, Abstellraum und WC**
- **Großzügige Wohnküche mit ca. 85 m<sup>2</sup> und raumhohen Fensterflächen**
- **Drei Schlafzimmer mit jeweils eigenem Badezimmer**
- **Fitness- und Wellnessbereich im Untergeschoss**
- **Vorbereitungen für einen Weinkeller**
- **Begrünte Dachterrasse über der Garage**
- **Hochwertige Architektur mit großzügigem Raumkonzept**

#### **Modernste Haustechnik**

- **Sole/Wasser-Wärmepumpe (IDM) mit vier Tiefensonden à 130 m**
- **Heizleistung 15 kW, Kühlleistung 15,4 kW**
- **Fußbodenheizung mit Change-over-System**
- **Zusätzliche Kühlung über Fancoils**
- **Photovoltaikanlage mit 10 kWp (22 Trina Vertex Module à 455 Wp)**

- **Hybridfähiger Wechselrichter für spätere Batteriespeicher-Nachrüstung**
- **Vorbereitungen für ein KNX Smart-Home-System mit Touchpanels auf allen drei Ebenen**
- **Steuerung von Beleuchtung, Beschattung, Heizung, Kühlung, Garagentor und Gegensprechanlage**
- **Intelligente, außentemperaturabhängige Heizungsregelung mit Internetanbindung zur Fernwartung und telefonischen Anlagenüberwachung**

#### **Nachhaltigkeit & Komfort**

- **10.000-Liter-Retentionstank**
- **Hochleistungsdämmung mit Austrotherm Resolution ( $\lambda = 0,022 \text{ W/mK}$ )**
- **Vorbereitung für zwei E-Ladestationen**
- **Leerverrohrung für Videoüberwachung im Außenbereich**
- **Wellnessbereich für Sauna oder Dampfbad vorbereitet**
- **Designkamin Rüegg Cubeo**

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

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

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap