

EXCLUSIVE DESIGN VILLA Provisionsfrei für Käufer!



Objektnummer: 3802

Eine Immobilie von Austria Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2604 Theresienfeld
Baujahr:	2025
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	726,00 m²
Zimmer:	8
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	10
Garten:	320,00 m²
Kaufpreis:	2.640.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Yelena Nikolayeva

Austria Real GmbH
Mölker Bastei 12/1a
1010 Wien, 01. Bezirk, Innere Stadt

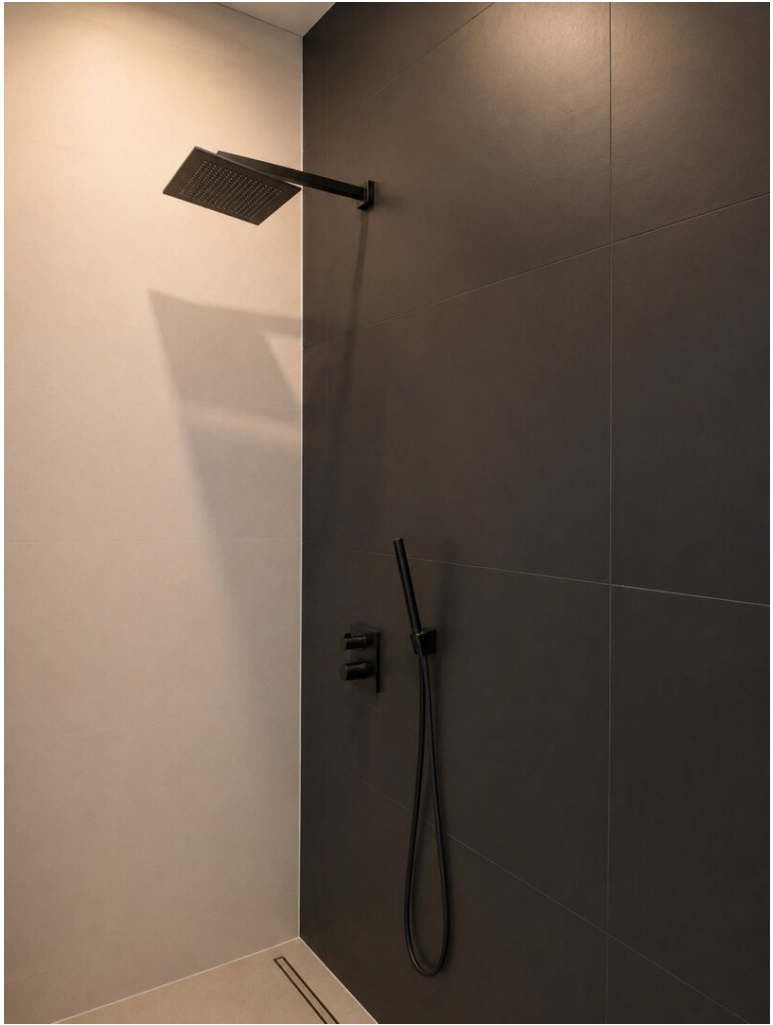
T +4312632555
H 066488319007

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





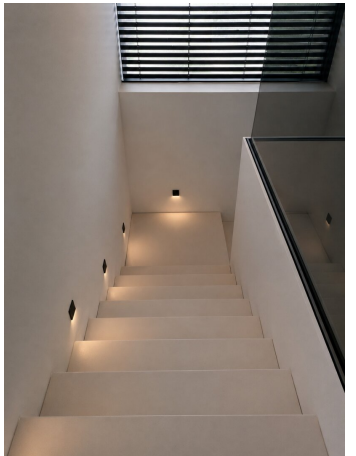
















Objektbeschreibung

Zeitlose Architektur. Private Großzügigkeit. Technische Souveränität.

In ruhiger, privater Lage von Theresienfeld präsentiert sich diese außergewöhnliche Designvilla als Residenz für Käufer mit höchsten Ansprüchen an Architektur, Komfort und technische Qualität. Das im Jahr 2025 errichtete Anwesen verbindet eine klare, zeitlose Formensprache mit großzügigen Raumdimensionen, hochwertiger Ausstattung und einem durchdachten Energie- und Sicherheitskonzept.

Auf einem rund 1.068 m² großen Grundstück stehen etwa 720 m² Wohnnutzfläche zur Verfügung. Acht Zimmer, raumhohe Verglasungen und fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich schaffen ein Wohnambiente von besonderer Offenheit und Eleganz. Maßgefertigte Einbauten, ausgewählte Materialien und eine harmonisch abgestimmte Innenausstattung unterstreichen den repräsentativen Charakter der Immobilie.

Wohnen auf höchstem Niveau

Das Raumkonzept ist auf Großzügigkeit, Privatsphäre und Alltagstauglichkeit ausgerichtet. Der weitläufige Wohnbereich bildet das Herzstück des Hauses und bietet den idealen Rahmen für entspanntes Familienleben ebenso wie für stilvolle Empfänge. Die Master-Suite mit Ankleide- und hochwertigem Badbereich schafft einen privaten Rückzugsort mit besonderem Komfort.

Ergänzend stehen repräsentative Zusatzflächen zur Verfügung, die sich ideal als Meetingraum, Homeoffice oder separater Arbeitsbereich nutzen lassen. Eine temperierte Weinkammer bietet professionelle Bedingungen für die Lagerung ausgewählter Weine.

Pool, Garten & Freizeit

Der private Außenbereich ist als hochwertige Erweiterung des Wohnraums gestaltet. Herzstück ist der Designer-Pool mit ca. 15 × 4 Metern, Gegenstromanlage und eigener 9-kW-Wärmepumpe. Großzügige Sonnenterrassen und der gepflegte Garten bieten maximale Privatsphäre sowie Raum für Erholung und gesellige Stunden.

Außergewöhnliche Großgarage

Ein besonderes Alleinstellungsmerkmal des Anwesens ist die ca. 300 m² große Garage mit Platz für bis zu zehn Fahrzeuge. Sie eignet sich ideal für Sammlerfahrzeuge, Sportwagen oder eine exklusive Fahrzeugsammlung. Ein integrierter Drehteller ermöglicht komfortables Rangieren und eine stilvolle Präsentation der Fahrzeuge; die direkte Zufahrt gewährleistet

Diskretion und hohen Komfort.

Für Elektromobilität stehen zwei integrierte Ladestationen mit 11 kW bzw. 22 kW Ladeleistung zur Verfügung.

Energieeffizienz & Haustechnik

Die Immobilie verfügt über ein zukunftsorientiertes Energiekonzept mit einer 30-kWp-Photovoltaikanlage, 16-kWh-Batteriespeicher, 16-kW-Luftwärmepumpe und 1.000-Liter-Pufferspeicher. Fußbodenheizung auf allen Ebenen sowie Deckenkühlung im Erd- und Obergeschoss sorgen ganzjährig für ein angenehmes Raumklima.

Die Energieeffizienzklasse A++ unterstreicht den nachhaltigen Anspruch des Hauses. Eine Vorbereitung für eine zweite Wärmepumpe ist bereits vorhanden.

Sicherheit

Ein modernes Videoüberwachungssystem für Innen- und Außenbereiche ergänzt das Sicherheitskonzept des Anwesens.

Kaufpreis & Konditionen

Kaufpreis: € 2.640.000

Betriebskosten: ca. € 450 pro Monat, inklusive Wasser und Müllentsorgung

Provision: 0 %

Ihre Ansprechpartnerin

Yelena Nikolayeva

Immobilienberaterin

T +43 1 263 25 55

M +43 664 883 19 007

yn@austriareal.com

www.austriareal.com

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 <2.500m

Krankenhaus <5.000m

Klinik <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <5.500m

Universität <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <3.500m

Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap