# Architektur im Einklang mit der Natur - OBER ST. VEIT - Erstbezug nach Sonderwunsch

**Objektnummer: 7005/800**

**Eine Immobilie von Von Foest Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Villa |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1130 Wien |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 330,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 330,00 m² |
| **Zimmer:** | 7,50 |
| **Bäder:** | 4 |
| **WC:** | 3 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Garten:** | 1.100,00 m² |
| **Kaufpreis:** | 3.450.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

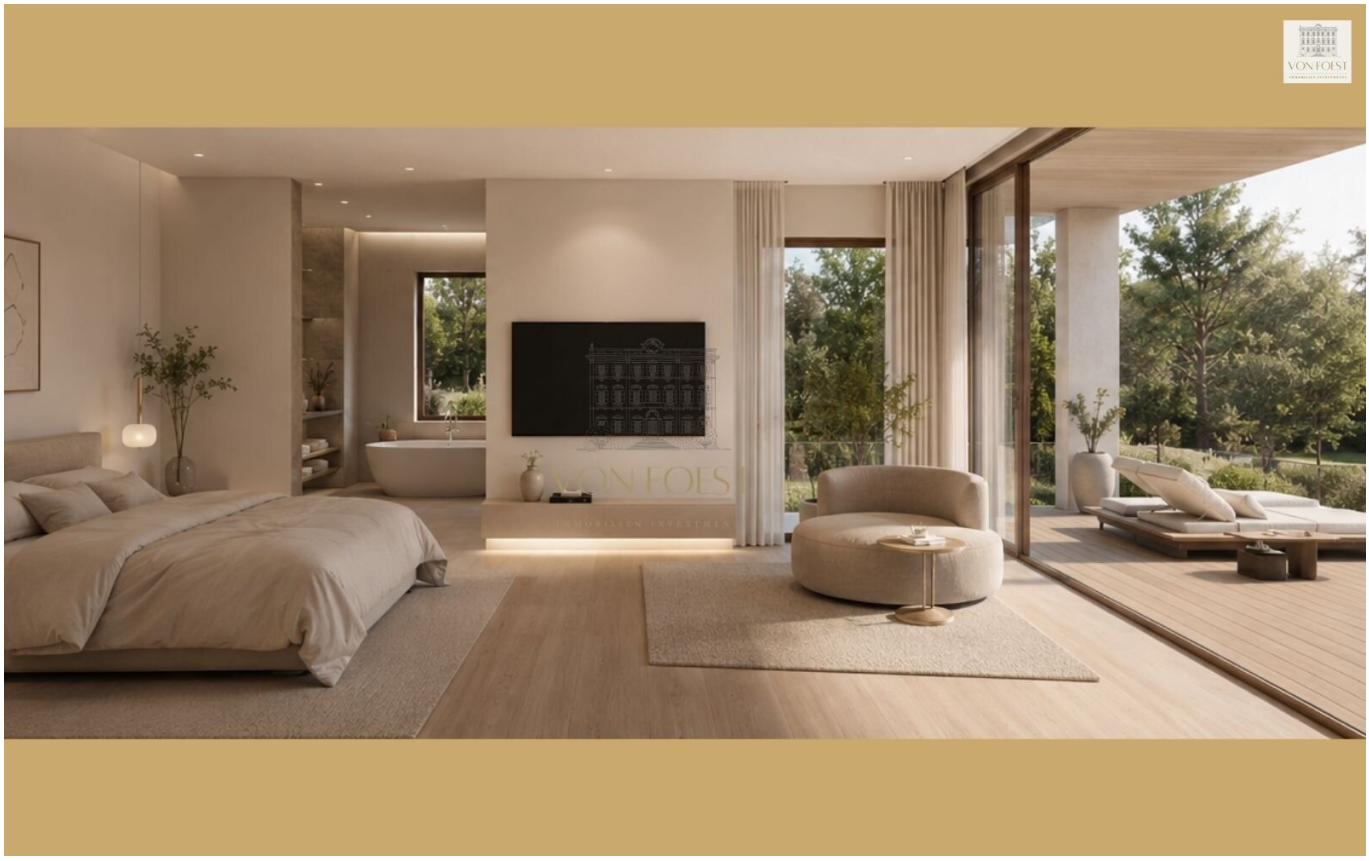
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Verena Brand**

VON FOEST Immobilien GmbH
Hietzinger Hauptstraße 4
1130 Wien

T 0660 1990619



VON FOEST

IMMOBILIEN INVESTMENTS

(c) ZOOM VP.AT

# GRUNDRISS EG

Küche

Esszimmer

Living Area

Bibliothek

Master Bedroom I Schrankraum I Bad en suite

Gästezimmer

Abstellraum

Toilette

# GRUNDRISS OG

Entree

Schlafzimmer 1

Schlafzimmer 2

Schlafzimmer 3

Badezimmer

Toilette

Vorraum

Zugang Garage

# GRUNDRISS KG

SPA I Sauna

Weinkeller

Lounge Area I Gästezimmer

Bad

Toilette

Abstellraum

Vorraum

Keller I Haustechnik

| Top 2B | Variante B1 |
|---|---|
| Wnf | 251,11 m² |
| **Summe** | **251,11 m²** |
| Keller | 14,94 m² |
| Garten | 333,09 m² |
| Terrasse | 88,32 m² |
| Haustechnik | 10,18 m² |
| Spa | 32,03 m² |

0 1 4 1:150 KG Variante B1

**VORENTWURF**

simon +stütz
architekten zt

# Objektbeschreibung

### Architektur im Einklang mit der Natur

Eingebettet in die grüne Hügellandschaft von Ober St. Veit entsteht eine außergewöhnliche Architektenvilla, die moderne Architektur, naturnahes Wohnen und nachhaltige Bauqualität zu einem zukunftsweisenden Gesamtkonzept verbindet. Auf einem rund 1.100 m² großen Grundstück entsteht ein Wohnhaus, dessen klare Formensprache, großzügige Glasflächen und harmonische Einbindung in das bestehende Gelände ein Wohngefühl schaffen, das Großzügigkeit, Ruhe und Privatsphäre miteinander vereint.

### Architektur als Verbindung von Mensch und Landschaft

Die Architektur folgt einem klaren Leitgedanken: Licht, Natur und Lebensqualität. Großzügige Verglasungen öffnen sämtliche Wohnbereiche zum Garten und schaffen fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenraum. Jede Perspektive der Villa ist darauf ausgelegt, den Blick in die umliegende Natur einzufangen und den Wechsel der Jahreszeiten zum Teil des täglichen Wohnens werden zu lassen. Die moderne Gestaltung wird durch natürliche Materialien, klare Linien und eine zurückhaltende, zeitlose Architektur ergänzt. Dadurch entsteht ein Gebäude, das sich harmonisch in seine Umgebung einfügt und gleichzeitig einen unverwechselbaren architektonischen Charakter besitzt.

### Großzügigkeit neu gedacht

Im Mittelpunkt des Wohnkonzeptes stehen offen gestaltete Lebensräume mit fließenden Raumübergängen und einer außergewöhnlichen Wohnatmosphäre. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das kommunikative Zentrum des Hauses und öffnet sich über raumhohe Glasflächen zu den weitläufigen Terrassen und dem Garten. Private Rückzugsbereiche, großzügige Schlafzimmer sowie flexibel nutzbare Räume für Bibliothek, Atelier oder Homeoffice schaffen ein Wohnkonzept, das sich den individuellen Bedürfnissen seiner Bewohner anpasst. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen exklusiven Wellnessbereich mit Spa, Sauna und Weinkeller – ein privater Rückzugsort, der Erholung und Wohnkomfort auf höchstem Niveau vereint.

### Nachhaltigkeit als architektonischer Anspruch

Ein wesentlicher Bestandteil des Projektes ist die energieeffiziente und nachhaltige Bauweise.

Die Villa wird nach modernen energetischen Standards geplant und vereint zukunftsorientierte Gebäudetechnik mit einer hochwertigen Bauausführung. Dadurch entsteht ein Zuhause, das nicht nur architektonisch überzeugt, sondern auch langfristig wirtschaftliches und ressourcenschonendes Wohnen ermöglicht.

**Leben zwischen Architektur und Natur**

Der Außenbereich versteht sich als natürliche Erweiterung des Wohnraums. Großzügige Terrassen, ein stilvoll integrierter Pool sowie liebevoll gestaltete Gartenbereiche schaffen Orte der Begegnung ebenso wie private Rückzugsorte.

Die harmonische Einbettung des Hauses in die bestehende Topografie verleiht dem Grundstück eine besondere Leichtigkeit und macht die Natur zum täglichen Begleiter.

**Ein Zuhause, das sich dem Leben anpasst**

Diese Villa wurde nicht nur für den heutigen Anspruch an hochwertiges Wohnen entworfen, sondern auch für die Bedürfnisse von morgen.

Sie vereint zeitlose Architektur, nachhaltige Bauweise und naturnahes Wohnen mit einem zukunftsorientierten Wohnkonzept, das Individualität, Funktionalität und architektonische Qualität in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens auf einzigartige Weise miteinander verbindet.

Ein besonderer Mehrwert liegt in der außergewöhnlichen architektonischen Vielseitigkeit: Im Rahmen der individuellen Architektenplanung kann die Villa an persönliche Anforderungen angepasst und auf bis zu rund 400 m² Nutzfläche erweitert werden.

Ob als exklusive Familienresidenz, repräsentatives Mehrgenerationenhaus, Wohnkonzept mit bis zu drei eigenständigen Wohneinheiten oder als stilvolle Verbindung von Wohnen und Arbeiten – dieses flexible Architekturkonzept eröffnet vielfältige Möglichkeiten und schafft nachhaltigen Wohnwert für Generationen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.500m

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

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap