THE KLOSTERBERG RESIDENCE | Exclusive Luxury Villa in Vienna’s Neuwaldegg | Rooftop Terrace Pool | Garden | Lift | Garage



Außenansicht

Objektnummer: 1633/555

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	435,37 m²
Zimmer:	6
Bäder:	5
Balkone:	1
Terrassen:	2
Garten:	402,73 m²
Keller:	106,97 m²
Heizwärmebedarf:	B 29,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	3.400.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Patrick Felsinger

Fortuna Real GmbH & Co KG
Hohensteinstraße 12 / 10
3500 Krems an der Donau


KI-bearbeitet






KI-bearbeitet




KI-bearbeitet




KI-bearbeitet







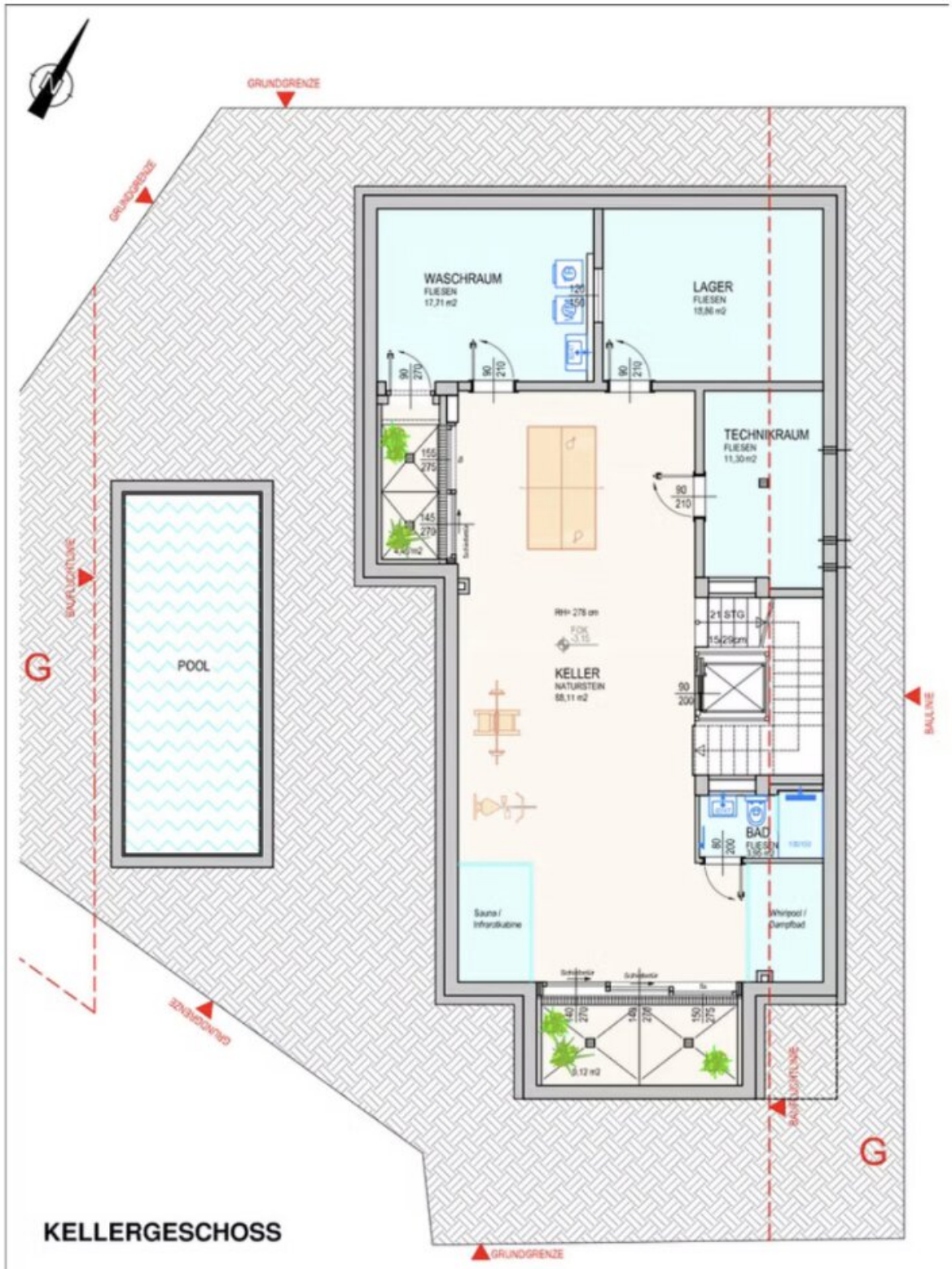



KI-bearbeitet

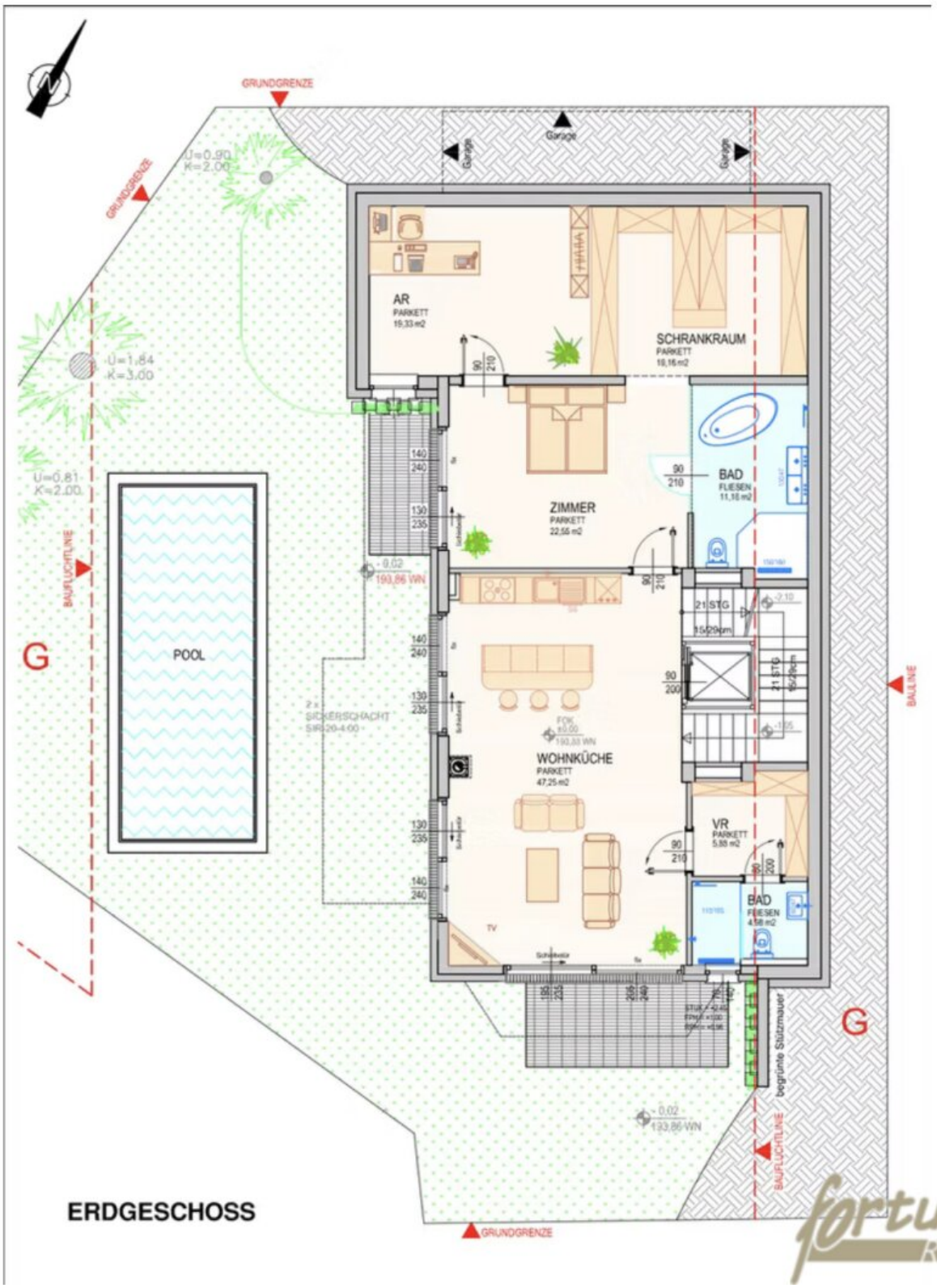




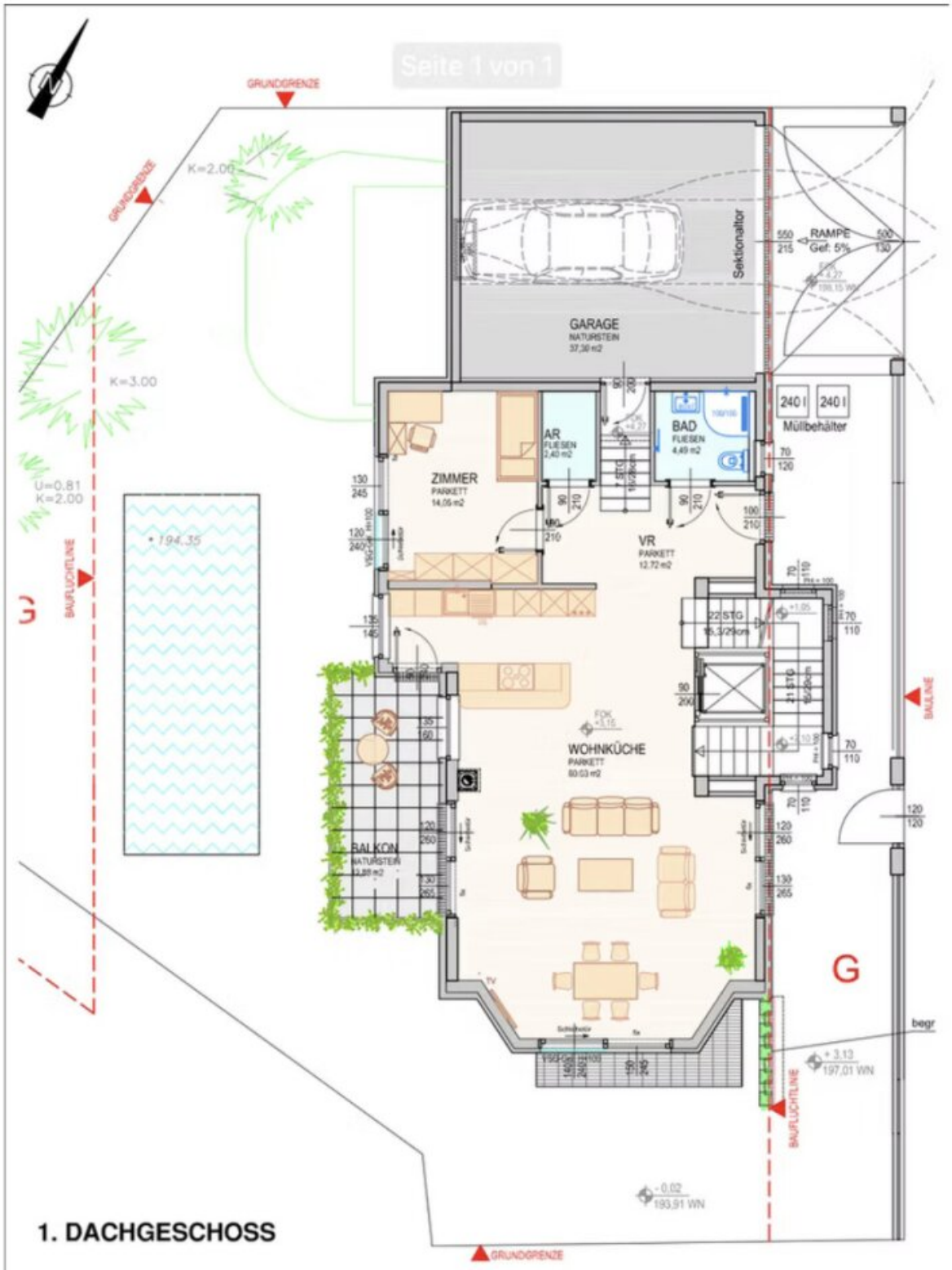


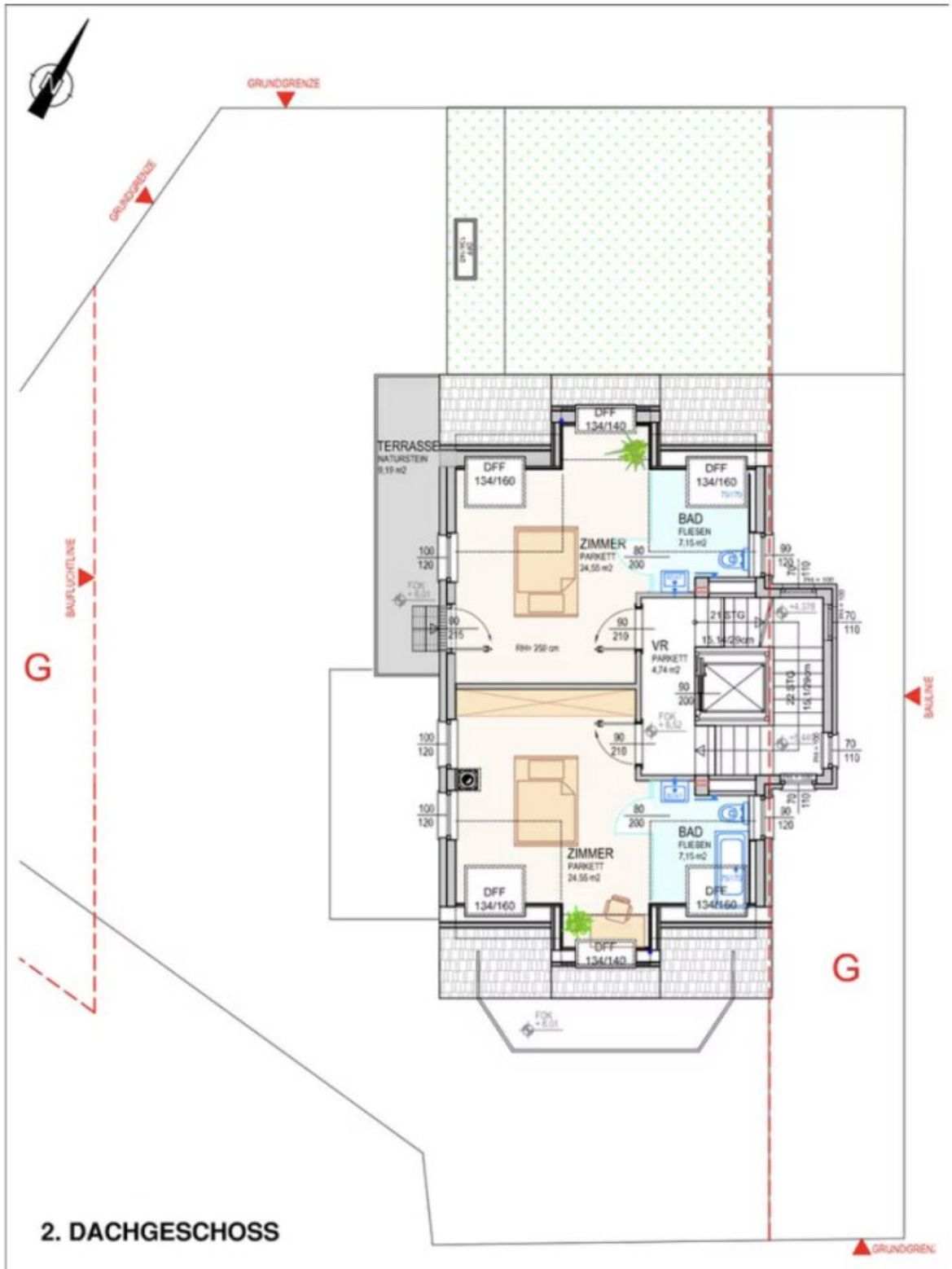


KELLERGESCHOSS

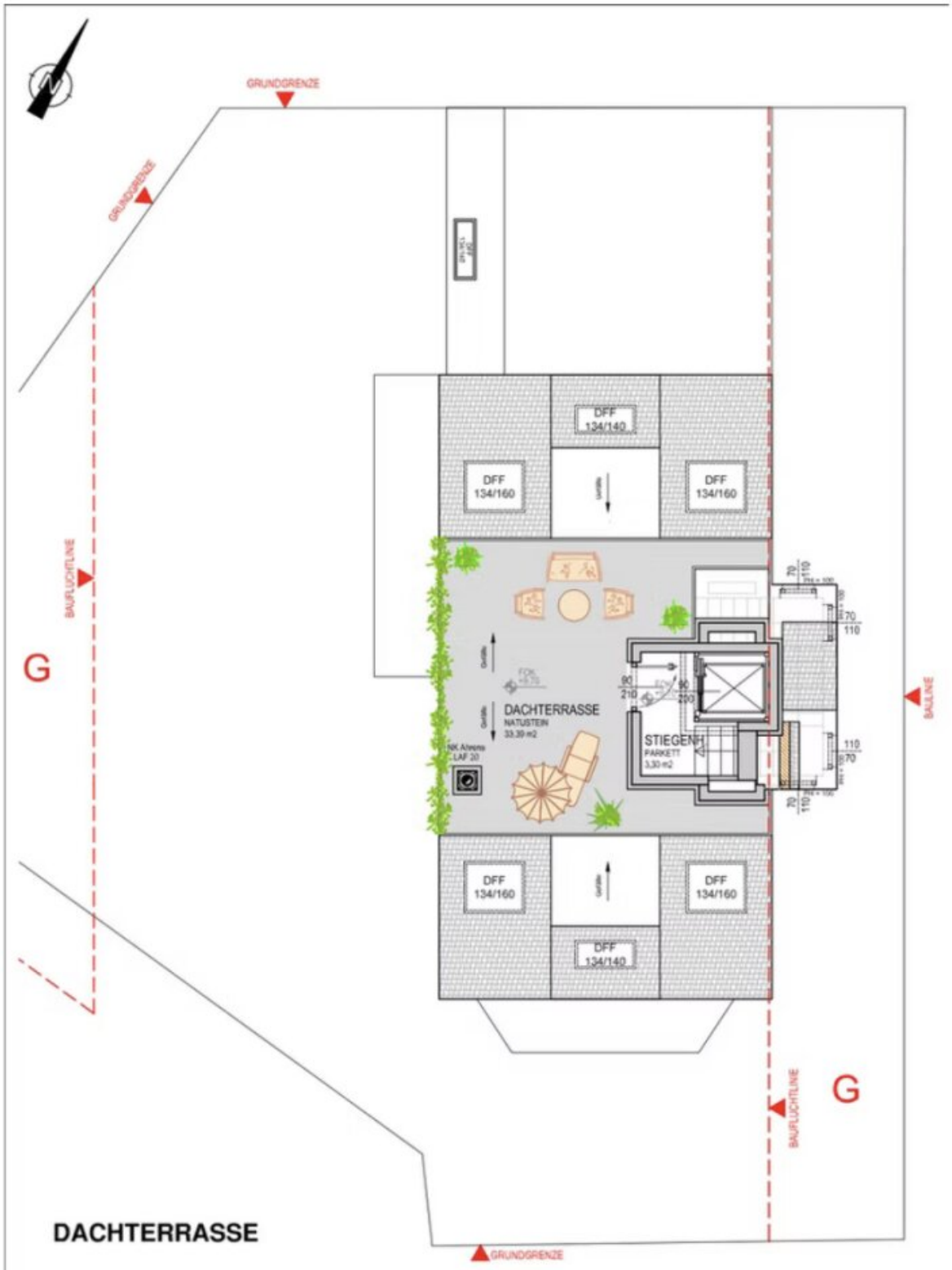


ERDGESCHOSS


GRUNDGRENZE
K=2.00
K=3.00
U=0.81
K=2.00
BAUFLUCHTLINIE
+194.35
GARAGE
NATURSTEIN
37,30 m2
Sektionaltor
RAMPE
Gef. 5%
550
215
500
130
240 l
240 l
Mülbehälter
AR
FLIESEN
2,40 m2
BAD
FLIESEN
4,49 m2
ZIMMER
PARKETT
14,05 m2
VR
PARKETT
12,72 m2
22STG
18,3/29cm
21STG
18,7/28cm
WOHNKÜCHE
PARKETT
60,03 m2
BALKON
NATURSTEIN
11,89 m2
TV
G
BAULINIE
begr
+ 3,13
197,01 WN
- 0,02
193,91 WN
1. DACHGESCHOSS
GRUNDGRENZE



2. DACHGESCHOSS



DACHTERRASSE

Objektbeschreibung

PRIVATE LIVING

WIEN · NEUWALDEGG

Eine Villa für Menschen mit Anspruch an Raum, Architektur und Privatsphäre.

Es sind nicht allein die Quadratmeter, die ein außergewöhnliches Zuhause ausmachen.

Es ist das Gefühl, nach Hause zu kommen und die Welt für einen Moment hinter sich zu lassen.

In einer der begehrtesten Grünruhelagen Wiens präsentiert sich diese außergewöhnliche Neubauvilla als private Rückzugsoase mit einer seltenen Verbindung aus großzügiger Architektur, moderner Technologie und naturnaher Lebensqualität.

Rund **435 m² Wohnfläche**, vier Ebenen, weitläufige Freiflächen und ein eigener Garten schaffen ein Zuhause, das Großzügigkeit nicht demonstriert, sondern selbstverständlich lebt.

ARCHITECTURE

Großzügigkeit mit Haltung

Klare Linien. Großzügige Verglasungen. Offene Räume.

Die Architektur folgt einem zeitgemäßen Verständnis von Luxus: nicht Übermaß, sondern Qualität, Licht, Raum und Privatsphäre.

Über vier Ebenen entwickelt sich ein durchdachtes Wohnkonzept, das repräsentative Bereiche ebenso selbstverständlich integriert wie private Rückzugsorte.

Der **Lift** verbindet die Ebenen komfortabel miteinander und ergänzt das konsequent auf Wohnkomfort ausgerichtete Konzept.

THE HEART OF THE HOME

Mehr als 60 m² für das Leben

Das Zentrum des Hauses bildet die über **60 m² große Wohnküche**.

Ein großzügiger, lichtdurchfluteter Raum, der Kochen, Essen und Wohnen miteinander verbindet und direkt an einen Balkon anschließt.

Hier entsteht jener besondere Mittelpunkt eines Hauses, an dem sich Alltag und besondere Momente selbstverständlich treffen.

Private Dinner.

Lange Abende mit Freunden.

Familienleben.

Oder einfach Ruhe und Weite.

PRIVATE GARDEN

Natur als Teil des Wohnens

Rund **403 m² privater Garten** machen aus dieser Villa eine urbane Rückzugsoase.

Der Außenraum wird dabei nicht zur bloßen Ergänzung des Hauses, sondern zu einem integralen Bestandteil des Wohnkonzepts.

Hinzu kommen rund **69 m² an Balkonen und Terrassen**.

Und ganz oben:

Eine rund **33 m² große Dachterrasse**.

Ein privater Platz über den Dächern von Neuwaldegg – für den ersten Kaffee am Morgen, einen Aperitif am Abend oder lange Sommernächte im Kreis der Menschen, die einem wichtig sind.

WELLNESS

Privater Rückzug. Jederzeit.

Ein eigenes Zuhause darf mehr sein als ein Ort zum Wohnen.

Der vorhandene **Pool** schafft gemeinsam mit Garten und Terrassen einen privaten Bereich für Erholung und Freizeit.

Für **Sauna und Whirlpool** sind bereits entsprechende Vorrüstungen vorhanden.

So kann aus dem eigenen Zuhause ein ganz persönliches Wellness-Refugium entstehen.

Privat.

Individuell.

Ganz nach den Ihren Vorstellungen.

TECHNOLOGY

Komfort, der selbstverständlich bleibt

Hinter der klaren Architektur arbeitet moderne Haustechnik.

Erdwärme sorgt für eine zeitgemäße Heizlösung, eine **Photovoltaikanlage** unterstützt die nachhaltige Energieversorgung.

Die energetischen Kennwerte unterstreichen den Anspruch an moderne Neubauqualität:

HWB 29,7 kWh/m²a

fGEE 0,62 · Energieeffizienzklasse A+

Technologie wird hier nicht zum Selbstzweck.

Sie schafft Komfort, Effizienz und Zukunftssicherheit – und bleibt dabei angenehm im Hintergrund.

SPACE

Raum für die wichtigen Dinge

Sechs Zimmer und fünf Bäder schaffen vielfältige Möglichkeiten für Familie, Gäste, Rückzug und Arbeiten.

Besonders hervorzuheben ist die private Schlafebene: Die **Master Suite mit en-suite Badezimmer und begehbarem Ankleidezimmer** bietet einen exklusiven Rückzugsort mit besonderem Komfort und Privatsphäre.

Darüber hinaus stehet ein weiteres Gästezimmer und **zwei weitere Schlafzimmer mit jeweils eigenem en-suite Badezimmer** zur Verfügung. Damit verfügt die Villa über eine

außergewöhnlich großzügige private Raumstruktur, die sowohl Familien als auch Gästen ein Höchstmaß an Komfort und Privatsphäre bietet.

Der rund **88 m² große Kellerbereich** erweitert das Raumangebot um großzügige Neben- und Technikflächen. Durch die Lichthöfe erhalten auch die unteren Bereiche natürliche Belichtung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Eine rund **37 m² große Garage** bietet darüber hinaus großzügigen, geschützten Raum für Fahrzeuge und zusätzliche Nutzung.

Alles ist vorhanden.

Nichts wirkt überladen.

THE LOCATION

Neuwaldegg. Wien von seiner privaten Seite.

Neuwaldegg gehört zu jenen besonderen Wiener Lagen, in denen sich Stadt und Natur auf außergewöhnliche Weise verbinden.

Hier endet die Hektik der Stadt und beginnt eine andere Form von Lebensqualität.

Grün. Ruhig. Privat.

Und dennoch Wien.

Die Nähe zu internationalen Bildungsangeboten, darunter der **American International School Vienna**, unterstreicht die besondere Attraktivität der Lage für international orientierte Familien.

Die Wiener Innenstadt bleibt erreichbar, während das unmittelbare Umfeld eine Atmosphäre vermittelt, die man innerhalb einer europäischen Metropole nur selten findet.

A PRIVATE STATEMENT

Für Menschen, die außergewöhnlich wohnen möchten.

Diese Villa ist kein gewöhnliches Einfamilienhaus.

Sie ist ein privater Lebensmittelpunkt für Menschen, die Architektur schätzen, Raum brauchen und Wert auf eine außergewöhnliche Umgebung legen.

Ein Zuhause für die Familie.

Ein Rückzugsort nach einem langen Tag.

Ein Ort für Gäste, Feste und gemeinsame Momente.

Und gleichzeitig ein Ort, an dem man einfach die Tür schließen und ganz bei sich sein kann.

PRIVATE LIVING.

EXCEPTIONAL WIEN.

Neuwaldegg · 1170 Wien

BESICHTIGUNG

Eine persönliche Besichtigung dieser außergewöhnlichen Immobilie ist **jederzeit nach vorheriger Terminvereinbarung** möglich.

Wir nehmen uns gerne die Zeit, Ihnen die Villa in aller Ruhe persönlich zu präsentieren und Ihnen die besonderen Qualitäten dieser Immobilie näherzubringen.

FINANZIERUNG

Für die Realisierung Ihres Wohntraums stehen wir Ihnen auch bei der Finanzierung beratend zur Seite.

Durch unsere Zusammenarbeit mit **zahlreichen renommierten Banken** können wir unseren Kunden attraktive Finanzierungsmöglichkeiten und Konditionen anbieten.

Gerne unterstützen wir Sie dabei, eine individuelle Finanzierungslösung zu finden, die optimal auf Ihre persönlichen Bedürfnisse und Vorstellungen abgestimmt ist.

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 <2.500m
Apotheke <2.500m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <4.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Bank <3.500m
Geldautomat <3.500m
Post <2.500m
Polizei <4.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <4.500m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <4.500m
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap