Repräsentative Luxusvilla mit Pool und uneinsichtigem Grundstück in Toplage



Objektnummer: 2511/19

Eine Immobilie von A-CLASS Real Estate e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2010
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	581,00 m²
Bäder:	5
WC:	7
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	13.000.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Ina Bodossova

A-CLASS Real Estate e.U.
Sollingergasse 5 / 26, 1190 Wien
1190 Wien

T +43 664 277 57 42

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















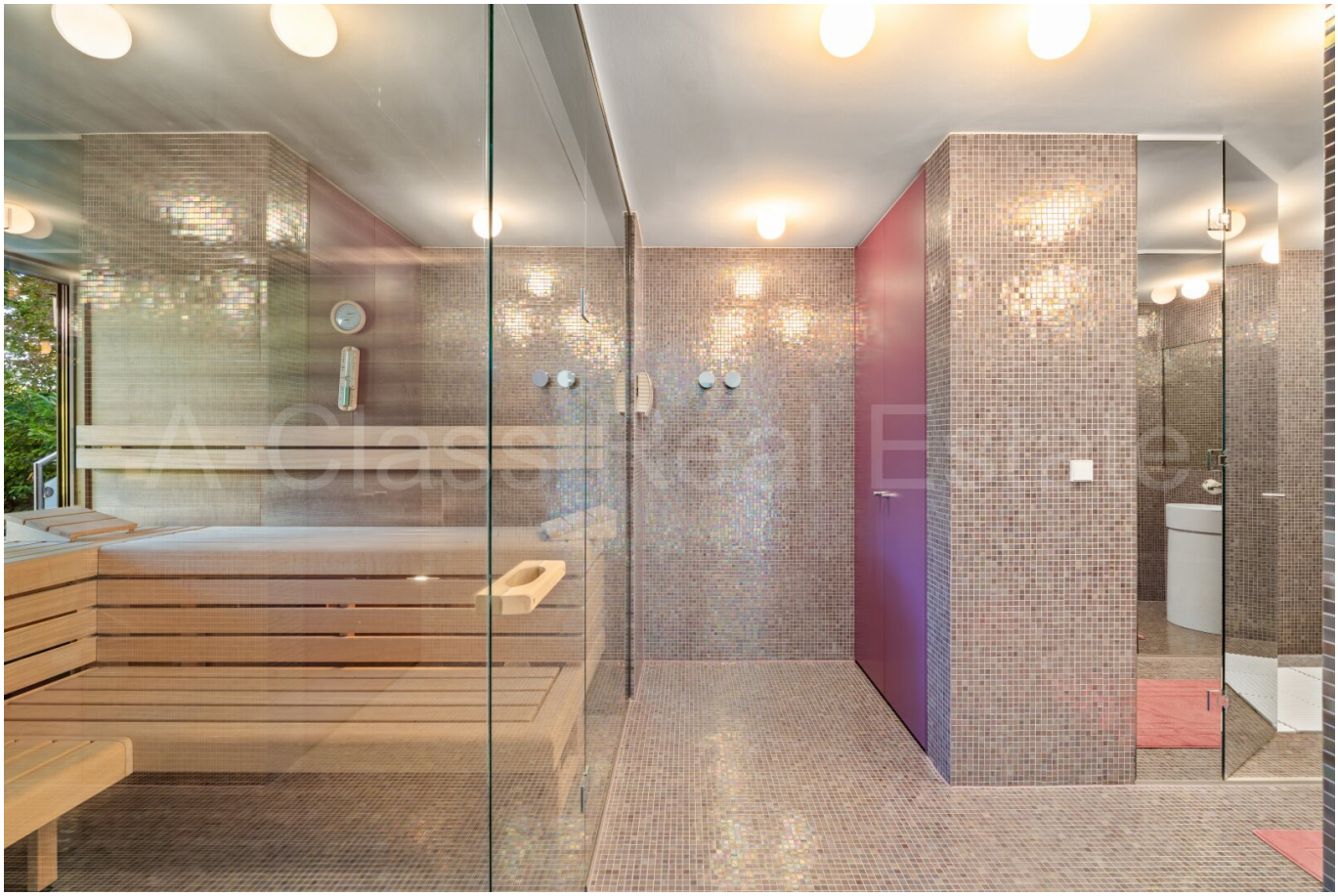




















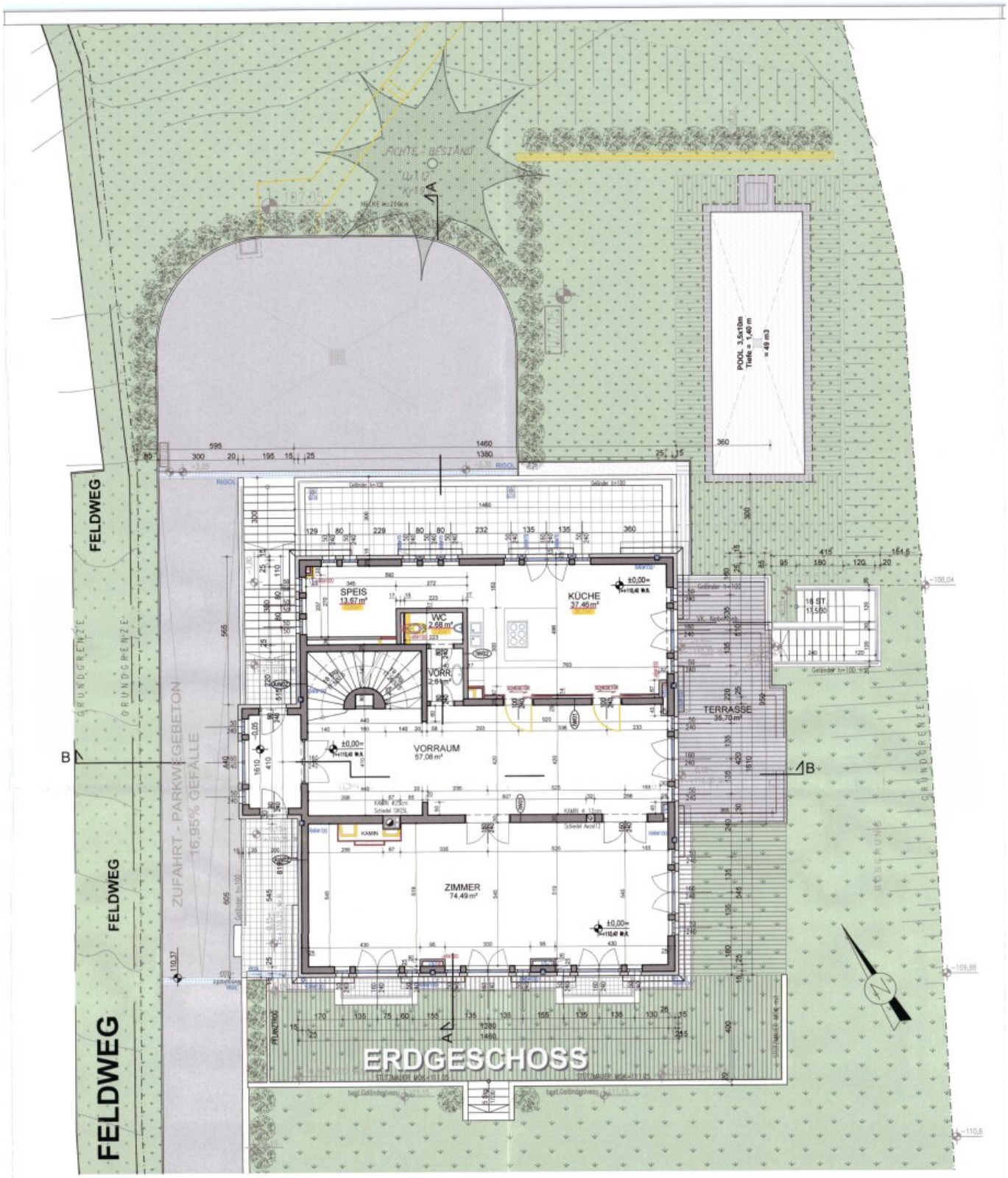


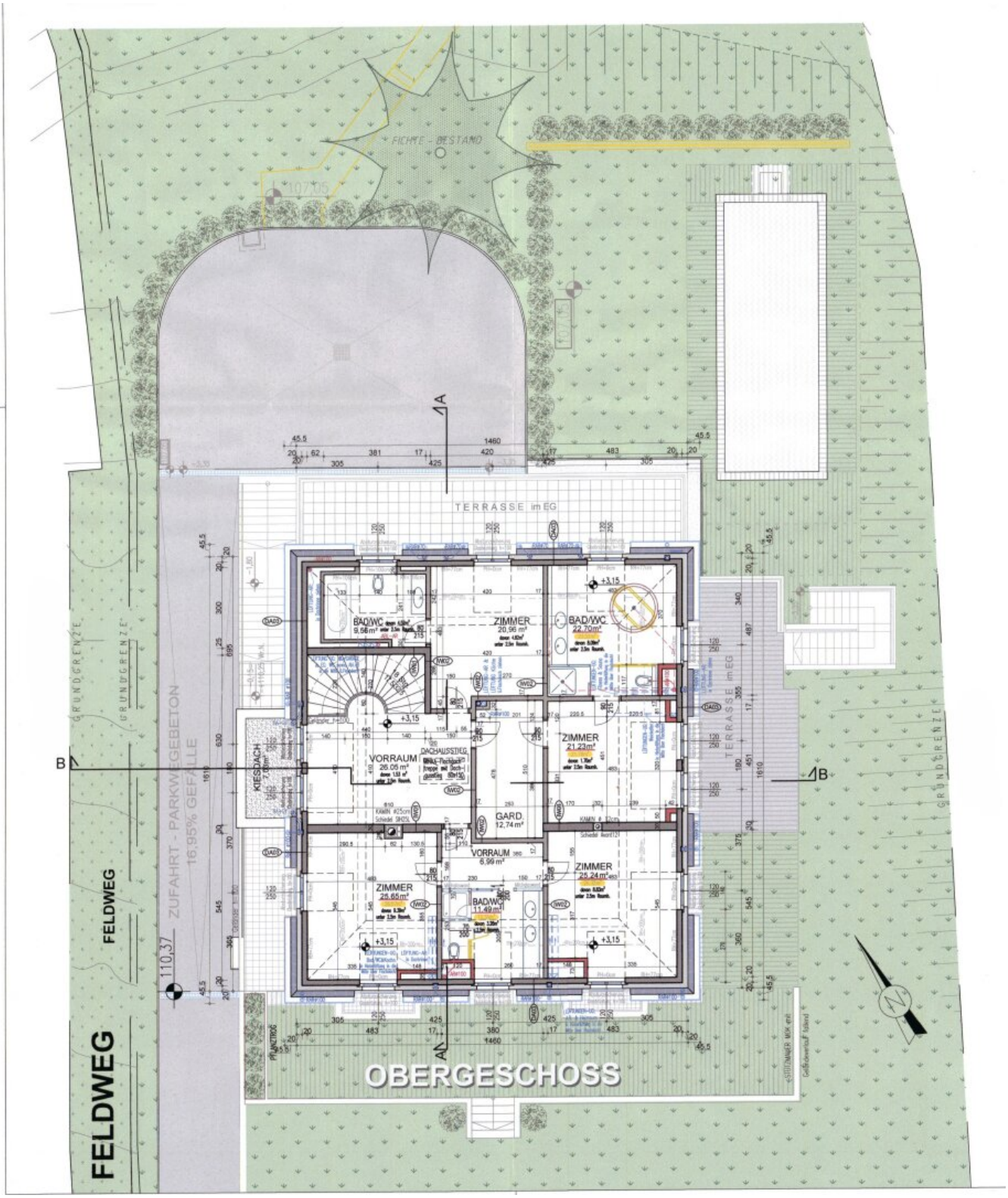


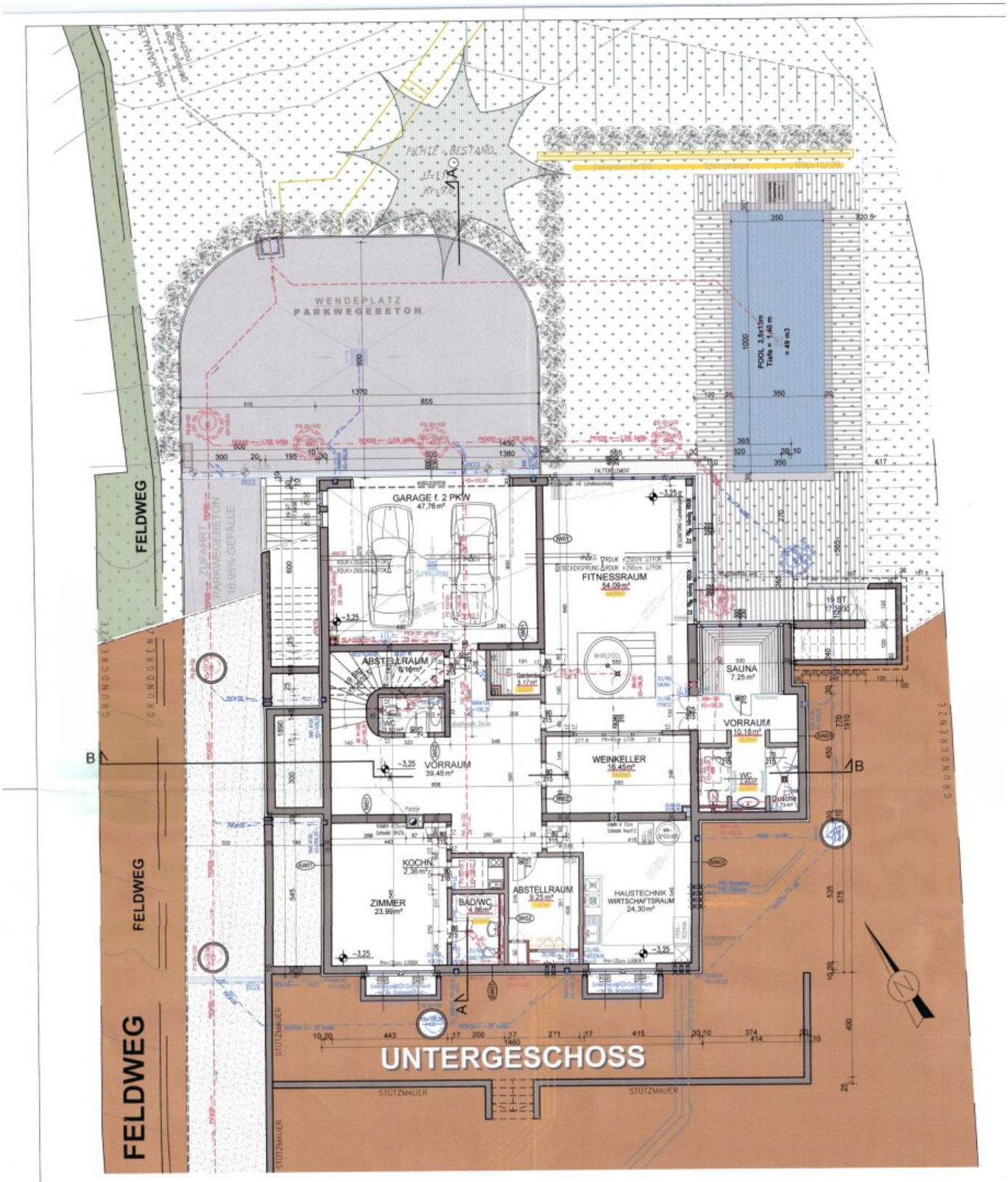


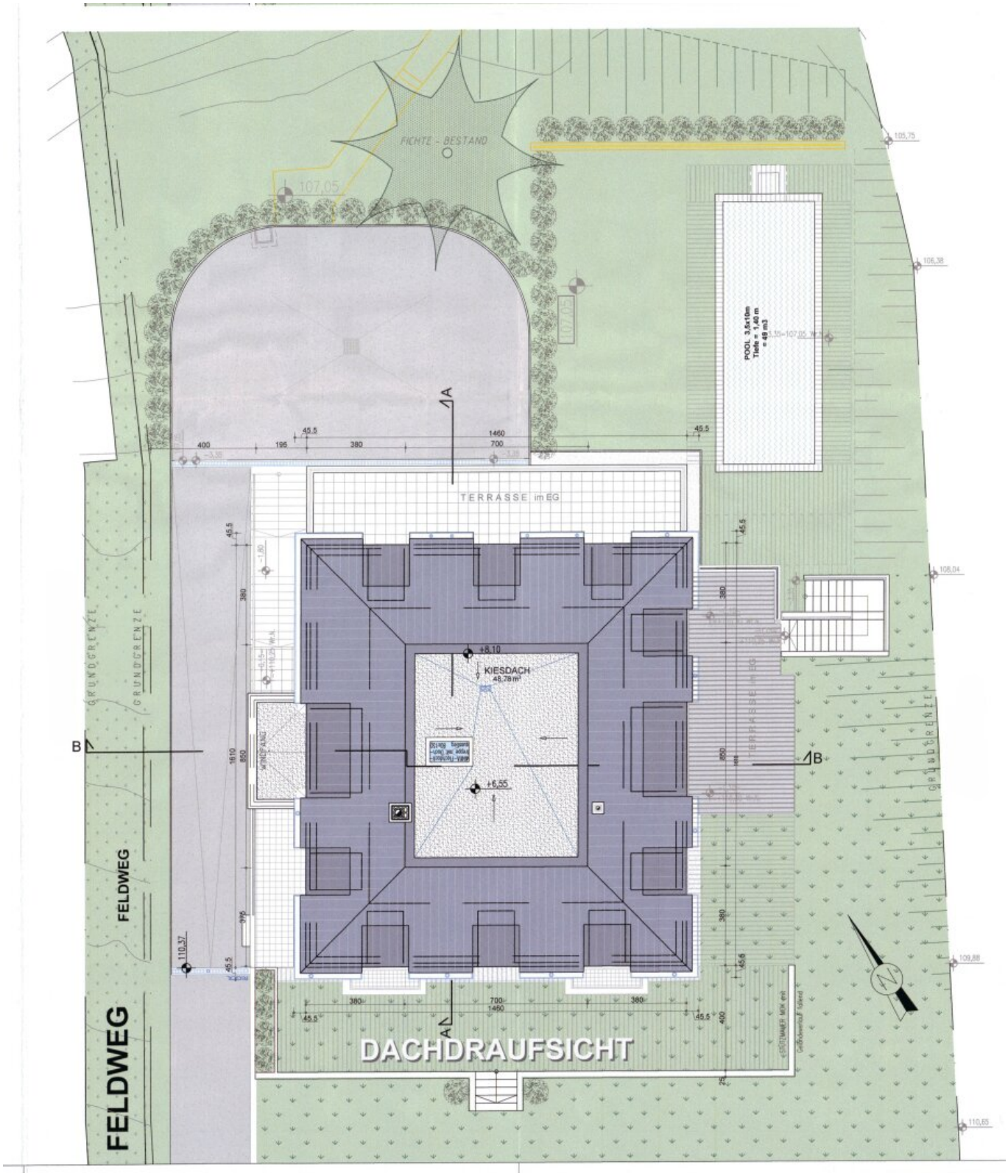

Hoval


F 08005
SOLARFOCUS


FELDWEG
FELDWEG
FELDWEG
GRUNDGRENZE
GRUNDGRENZE
GRUNDGRENZE
ZUFAHRT - PARKWEGEBETON
16,95% GEFÄLLE
POOL 3,5x10m
Tiefe = 1,40 m
= 49 m3
SPEIS
13,67 m²
WC
2,68 m²
VORR.
2,81 m²
KÜCHE
37,46 m²
VORRAUM
57,08 m²
ZIMMER
74,49 m²
TERRASSE
36,70 m²
16 ST.
17,5/30
KAMIN
ERDGESCHOSS
A
A
B
B
±0,00=
+110,40 ü.A.
108,04
109,88
110,8
110,37


FICHTE - BESTAND
TERRASSE im EG
BAD/WC 9,56m²
ZIMMER 20,96 m²
BAD/WC 22,70m²
ZIMMER 21,23m²
VORRAUM 26,05 m²
DACHAUSSTIEG
KIESDACH 7,00m²
GARD. 12,74m²
VORRAUM 6,99 m²
ZIMMER 25,24m²
ZIMMER 25,65m²
BAD/WC 11,49m²
TERRASSE im EG
FELDWEG
ZUFAHRT - PARKWEGEBETON
16,95% GEFÄLLE
GRUNDGRENZE
110,37
OBERGESCHOSS


WENDEPLATZ
PARKWEGEBETON
FELDWEG
ZUFAHRT
PARKWEGEBETON
6,95% GEFÄLLE
GRUNDGRENZE
GARAGE f. 2 PKW
47,76 m²
FITNESSRAUM
54,09 m²
ABSTELLRAUM
5,16 m²
VORRAUM
39,45 m²
WEINKELLER
16,45 m²
SAUNA
7,25 m²
VORRAUM
10,15 m²
WC
2,45 m²
Dusche
2,74 m²
KOCHN.
2,36 m²
ZIMMER
23,99 m²
BAD/WC
4,86 m²
ABSTELLRAUM
9,25 m²
HAUSTECHNIK
WIRTSCHAFTSRAUM
24,30 m²
POOL 3,5x15m
Tiefe = 1,40 m
= 49 m3
STÜTZMAUER
UNTERGESCHOSS


FICHTE - BESTAND
107,05
105,75
106,38
108,04
109,88
110,63
110,37
POOL 3,5x10m
Tiefe = 1,40 m
≈ 49 m³
TERRASSE im EG
+8,10
KIESDACH
48,29 m²
+6,55
A
B
FELDWEG
FELDWEG
GRUNDGRENZE
GRUNDGRENZE
DACHDRAUFSICHT

Objektbeschreibung

Auf einem rund **2.371 m² großen, uneinsichtigen Traumgrundstück** vereint dieses repräsentative Anwesen absolute Privatsphäre und Ruhe mit einer perfekten Anbindung.

Mit einer beeindruckenden **Bruttogeschoßfläche von ca. 799 m²** bietet die Villa auf drei Etagen Raum für höchste Ansprüche. Der weitläufige, uneinsichtige Garten präsentiert sich als grüne Oase der Erholung. Ein besonderes Highlight im Außenbereich ist der beheizte und stimmungsvoll beleuchtete Outdoor-Pool, der an Sommerabenden für ein luxuriöses Urlaubsfeeling im eigenen Zuhause sorgt. Dank der durchdachten Aufteilung über drei Etagen sowie auch zwei Ein- und Ausgänge bietet die Villa flexible Nutzungsmöglichkeiten für Familien, als repräsentativer Wohnsitz oder für die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Die Raumaufteilung verbindet elegantes Wohnen mit funktionalem Komfort auf höchstem Niveau.

Die Raumaufteilung im Detail

Erdgeschoss: Repräsentieren & Genießen (ca. 193 m² Nutzfläche)

Bereits beim Betreten des Hauses beeindruckt die mondäne, tief gestaltete Eingangshalle, die den Blick bis auf die gegenüberliegende Seite des Hauses und in den Garten freigibt. Von hier aus gelangt man in den weitläufigen Wohnsalon, der fließend in die exklusive Küche mit integriertem Essplatz übergeht. Ein separater Abstellraum (Speis) sorgt für praktische Funktionalität im Alltag. Rund um das Erdgeschoss erstrecken sich weitläufige Terrassenflächen, die den Wohnraum perfekt ins Freie verlängern.

Obergeschoss: Private Luxus-Oase & Galerie (ca. 180 m² Nutzfläche)

Das Obergeschoss wird über ein zentrales Entree betreten, das als gemütliche Galerie mit Couch und TV-Bereich eingerichtet ist. Der Master-Bereich ist eine Klasse für sich: Er verfügt über ein großzügiges Schlafzimmer, eine private Ankleide und ein luxuriöses, tagesbelichtetes Badezimmer mit großem Fenster. Drei weitere Schlafzimmer sowie zwei zusätzliche Badezimmer (eines davon als En-Suite-Bad zwischen zwei Zimmern platziert) bieten maximalen Komfort für Familie und Gäste.

Untergeschoss: Wellness, Wein & Einliegerbereich (ca. 208 m² Nutzfläche)

Die untere Ebene ist ganz der Entspannung, dem Genuss und der Flexibilität gewidmet:

- **Wellness & Fitness:** Ein hauseigener Spa- und Sportbereich lädt zum Abschalten ein.

- **Weinkeller:** Ein professioneller Wein-Klimazonen-Raum bietet optimale Bedingungen für edle Tropfen.

- **Küche:** Die volleingerichtete Küche verfügt über SIEMENS Geschirrspüler, Herd, Dampfgarer, Backofen, Kühlschrank (und einen zusätzlichen Kühlschrank und Gefrierschrank im Speis)

- **Einliegerwohnung:** Ein autarker Bereich mit Schlafzimmer, Badezimmer, WC und Vorbereitung für eine Kitchenette – perfekt für Personal, Teenager oder Gäste.

- **Garage:** Die ca. 48 m² große Doppelgarage bietet direkten, wettergeschützten Zugang ins Wohnhaus.

Die Highlights im Überblick:

- **Toplage im 19. Bezirk:** Ruhige Sackgasse, absolut diskret und uneinsichtig

- **Traumhaftes Grundstück:** Ca. 2.371 m² mit perfekt gepflegter Gartenfläche

- **Grundstücksfläche:** ca. 2.371 m² (uneinsichtiges Parkgrundstück)

- **Baujahr:** 2010 (Massiv/Ziegelmauerwerk)

- **Gesamtnutzfläche (Innen):** ca. 581 m² + ca. 48 m² Doppelgarage

- **Terrassenflächen:** ca. 173 m² (rund um das Haus)

- **Etagen:** 3 (Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss) mit Bruttogeschoßfläche von ca. 799 m2

- **Ausstattung:** Wellness- & Fitnessbereich, beheizter und beleuchteter Outdoor-Pool mit Warmwasserstanddusche, Sauna (EMOTEC B6000), Whirlpool (Hoesch),

Weinklimaraum, separate Einliegerwohnung, integriertes Daikin Wand-Klimasystem, Sicherheitstüren, Video-Sprechanlage (verfügbar auf jeder Etage), BOSE Dolby Surround System, Alarmanlage, Insektenschutzgitter (Alu) im OG, High-End-Materialien (Rosso Levanto-Marmor, Bisazza-Fliesen, stylische Flaminia-Armaturen), wunderschöner offener Kamin, Solaranlage am Dach.

- **Perfekte Balance:** Grüne Idylle und dennoch nur ca. 20-25 Minuten Autofahrt bis ins Zentrum

Heizung: Fußbodenheizung **(**Gas)

Energieausweis wird derzeit erneuert.

Energieausweiswerte:

HWB (Heizwärmebedarf) 43 kWh/m2a

EEB (Erdenergiebedarf) 63,152 kWh/m2a

Gesamtenergieeffizienzklasse: B

Die hier angegebenen Kennwerte stammen aus dem vorangegangenen Energieausweis.

Prestigious Luxury Villa with Pool and Fully Private Grounds in a Top Location

PRIME LOCATION: This high-quality, three-level villa represents elite living in one of Vienna's most sought-after neighborhoods. Despite the absolute and undisturbed tranquility of its location, you do not have to sacrifice the advantages of urban life: the excellent infrastructure of the 19th district—featuring top-tier schools, charming traditional wine taverns (*Heurige*), and shops for daily needs—is just a few minutes away. Vienna's city center is located only about 20–25 minutes away by car.

Situated on a secluded, dreamlike plot of around **2,371 m²**, this prestigious estate perfectly combines absolute privacy and quiet with optimal connectivity.

Excellent Connectivity

- **By car:** Via the well-developed main arteries of the 19th district or the *Höhenstraße*, you can reach Vienna's inner city (Stephansplatz) directly in about 20–25 minutes. The airport highway is also quickly accessible.

- **Public transport:** Bus lines on *Sieveringer Straße* and in *Neustift* (35A and 39A) offer comfortable connections to excellent local transit hubs, including the subway stations (U4/U6 Spittelau or Heiligenstadt) as well as the S-Bahn (suburban train).

With an impressive gross floor area of approx. **799 m²**, the villa offers ample space spanning three floors to meet the highest standards. The expansive, fully private garden presents itself as a green oasis of relaxation. A particular highlight of the outdoor area is the heated and atmospheric illuminated outdoor pool, which ensures a luxurious holiday feeling right at home on summer evenings. Thanks to the well-thought-out layout across three floors and two separate entrances/exits, the villa offers flexible options for use: as a family home, a prestigious residence, or a combined living and working space.

The footprint (built-up area) of the basement levels amounts to a generous 309 m², while the ground floor and top floor each extend over approx. 245 m² of built-up area. The room layout masterfully combines elegant living with functional comfort at the highest level.

Detailed Room Layout

Ground Floor: Entertain & Enjoy (approx. 193 m² net living area)

Upon entering the house, you are greeted by a grand, deep-set entrance hall that offers a clear view straight through to the opposite side of the house and into the garden. From here, you enter the expansive living salon, which flows seamlessly into the exclusive kitchen with an integrated dining area. A separate pantry ensures practical functionality for everyday life. Spacious terrace areas wrap around the ground floor, perfectly extending the living space into the open air.

Top Floor: Private Luxury Oasis & Gallery (approx. 180 m² net living area)

The top floor is accessed via a central entryway, currently styled as a cozy gallery with a couch and TV area. The master suite is in a class of its own: it features a spacious bedroom, a private dressing room, and a luxurious, naturally lit bathroom with a large window. Three additional bedrooms and two further bathrooms (one placed as an en-suite bathroom between two rooms) offer maximum comfort for family and guests.

Lower Floor: Wellness, Wine & Guest Apartment (approx. 208 m² net living area)

The lower level is fully dedicated to relaxation, enjoyment, and flexibility:

Wellness & Fitness: An in-house spa and sports area invites you to unwind.

Wine Cellar: A professional, climate-controlled wine cellar offers optimal conditions for fine vintages.

Kitchen: The fully equipped kitchen features SIEMENS appliances, including a dishwasher, stove, steamer, oven, extractor hood and refrigerator (plus an additional refrigerator and freezer in the utility pantry).

Separate Apartment: A self-contained area with a bedroom, bathroom, toilet, and rough-ins for a kitchenette—perfect for staff, teenagers, or guests.

Garage: The approx. 48 m² double garage provides direct, weather-protected access to the main house.

Highlights at a Glance

- **Prime location in the 19th district:** Quiet cul-de-sac, absolutely discreet and private (not overlooked)
- **Dreamlike property:** Approx. 2,371 m² with perfectly landscaped park-like gardens
- **Year of construction:** 2010 (Solid brick construction)
- **Total net living area (Interior):** Approx. 581 m² + approx. 48 m² double garage
- **Terrace areas:** Approx. 173 m² wrapping around the house
- **Floors:** 3 (Lower Floor, Ground Floor, Top Floor) with a gross floor area of approx. 799 m²
- **Amenities:** Wellness & fitness area, heated and illuminated outdoor pool with a warm-water freestanding shower, sauna (EMOTEC B6000), whirlpool (Hoesch), climate-controlled wine room, separate guest/staff apartment, integrated Daikin wall-mounted air conditioning system, security doors, video intercom system (available on every floor), BOSE Dolby Surround system, alarm system, aluminum insect screens on the top floor, high-end materials (Rosso Levanto marble, Bisazza tiles, stylish Flaminia fixtures), a beautiful open fireplace, solar panel system on the roof.

- **Perfect balance:** A green idyll, yet only a 20–25 minute drive to the city center.

- **Heating:** Underfloor heating (Gas)

- **Energy Performance Certificate:** Currently being renewed.
- **HWB (Heating Demand):** 43 kWh/m²a

- **EEB (Primary Energy Demand):** 63.152 kWh/m²a

- **Energy Efficiency Class:** B

  (Note: These figures are taken from the previous energy certificate).

Please ask if needed for the description in Russian.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.500m

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

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <4.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap