Exklusive Neubau-Villa in Neuwaldegg – luxuriöses Wohnen mit Pool, Dachterrasse & Wienerwaldblick



Objektnummer: 1963/113

Eine Immobilie von Katja Cruz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	349,00 m²
Nutzfläche:	440,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	5
WC:	6
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Garten:	375,00 m²
Keller:	91,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 31,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Kaufpreis:	3.300.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Katja Cruz

Katja Cruz Immobilien






















Garage

Objektbeschreibung

Ein Ort zum Genießen und Wohlfühlen.

Eine außergewöhnliche Neubau-Villa im begehrten 17. Wiener Gemeindebezirk, inmitten der grünen und exklusiven Wohnlage von Neuwaldegg. Auf rund 349 m² Wohnfläche, ergänzt durch ca. 91 m² Nutzfläche im Untergeschoß, eine großzügige Garage mit ca. 73 m², Terrasse, Pool und Dachterrasse, verbindet diese Villa großzügiges Wohnen, zeitgemäße Architektur und höchsten Wohnkomfort.

Hier wurde ein Zuhause geschaffen, das nicht nur repräsentativ ist, sondern vor allem eines bietet: **ein außergewöhnliches Lebensgefühl von morgens bis abends.**

Wohnen mit Weitblick

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse, zum Pool und in den Garten. Großzügige Glasflächen holen die umliegende Natur ins Haus und schaffen eine beeindruckende Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Ob entspanntes Frühstück im Grünen, ein Nachmittag am Pool oder ein stilvoller Abend mit Freunden – hier lässt sich das Leben in vollen Zügen genießen.

Ein besonderes Highlight ist die **Dachterrasse mit ihrem weitläufigen Blick Richtung Wienerwald**. Ein idealer Ort für eine ruhige Yoga-Einheit am Morgen, ein Glas Wein bei Sonnenuntergang oder einen Aperitif mit Gästen.

Privatsphäre auf mehreren Ebenen

Die Villa verfügt über 6 Zimmer und 5 elegant ausgestattete Bäder. Die großzügigen Räume eignen sich sowohl als private Rückzugsbereiche für die Familie als auch hervorragend für Homeoffice oder repräsentative Büroräumlichkeiten.

Besonders reizvoll: Von nahezu jedem Raum eröffnet sich ein traumhafter Blick ins Grüne.

Der zentral im Haus angeordnete Lift verbindet sämtliche Geschoße und ermöglicht einen komfortablen, barrierefreien Zugang zu allen Ebenen.

Raum für Ihre persönlichen Ideen

Die Villa befindet sich aktuell noch in der Fertigstellungsphase. Ein besonderer Vorteil für den zukünftigen Eigentümer: Ausgewählte Ausstattungsdetails können noch individuell mitgestaltet werden.

So besteht unter anderem die Möglichkeit, Parkettböden sowie die Ausstattung der Bäder weitgehend nach persönlichem Geschmack auszuwählen. Damit lässt sich das hochwertige Neubauprojekt noch vor Fertigstellung zu einem ganz persönlichen Zuhause machen.

Bei den verwendeten Materialien und der technischen Ausstattung wurde besonderer Wert auf Qualität, Langlebigkeit und zeitgemäßen Wohnkomfort gelegt – von den hochwertigen großformatigen Fliesen und Fenstern über die Türen bis hin zum Edelstahl-Pool und der modernen Erdwärmeversorgung mit Tiefenbohrung.

Ein Untergeschoß mit unbegrenzten Möglichkeiten

Das ca. 91 m² große Untergeschoß mit Tageslichtschacht eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Ob als privater Weinkeller, stilvolle Wellness-Oase, großzügiger Fitnessbereich, Hobbyraum oder zusätzlicher Gästebereich – hier können individuelle Wohn- und Lebenskonzepte verwirklicht werden.

Großzügige Garage für mindestens vier Fahrzeuge

Auf derselben Ebene befindet sich die außergewöhnlich großzügige Garage mit ca. 73 m².

Sie bietet Platz für mindestens vier Fahrzeuge und verfügt damit über eine für eine Stadtvilla äußerst seltene Dimension. Der direkte Zugang zum Haus und der zentrale Lift sorgen für maximalen Komfort im Alltag.

Neuwaldegg – Wien von seiner schönsten Seite

Neuwaldegg zählt zu den besonders exklusiven und grünen Wohnlagen Wiens. Die unmittelbare Nähe zum **19. Bezirk** verbindet die ruhige, naturnahe Atmosphäre des 17. Bezirks mit der hervorragenden Infrastruktur von Döbling.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Gastronomie und sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar.

Auch für Familien mit Kindern bietet die Lage einen besonderen Vorteil: Die **American International School Vienna ist in etwa 10 Gehminuten erreichbar**.

Die Highlights auf einen Blick

- ca. 349 m² Wohnfläche
- ca. 91 m² Untergeschoß mit Tageslichtschacht
- ca. 73 m² Garage für mindestens 4 Fahrzeuge
- großzügige Terrasse mit Pool
- exklusive Dachterrasse mit Wienerwaldblick
- 6 Zimmer
- 5 Bäder
- zentraler Lift über alle Geschoße
- hochwertige Materialien und Ausstattung
- Edelstahl-Pool
- Erdwärme mit Tiefenbohrung
- großzügige Glasflächen und traumhafte Grünblicke
- Parkettböden und Teile der Badausstattung noch individuell wählbar

- Fertigstellung aktuell noch ausständig – dadurch Mitgestaltungsmöglichkeiten
- ruhige, exklusive Lage in Neuwaldegg
- unmittelbare Nähe zum 19. Bezirk
- American International School in ca. 10 Gehminuten

Eine Villa für Menschen, die Großzügigkeit, Privatsphäre, Natur und höchste Wohnqualität miteinander verbinden möchten.

Anmerkung: Die Fotos mit fertiggestelltem Außenbereich sind KI-generiert. Die natürlichen Fotos zeigen den Stand der Baustelle im Oktober 2026.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://katja-cruz.service.immo/registrieren/de

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