Ein Juwel für Liebhaber | Aufwendig kernsanierte Villa im Wienerwald | Jugendstilcharakter | 228 m² WNF | Lift & Whirlpool



Objektnummer: 6054

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3033 Altlengbach
Baujahr:	2005
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	228,41 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	7
Garten:	150,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 58,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	1.499.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Theophilo Bereuter, BSc.

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien





























































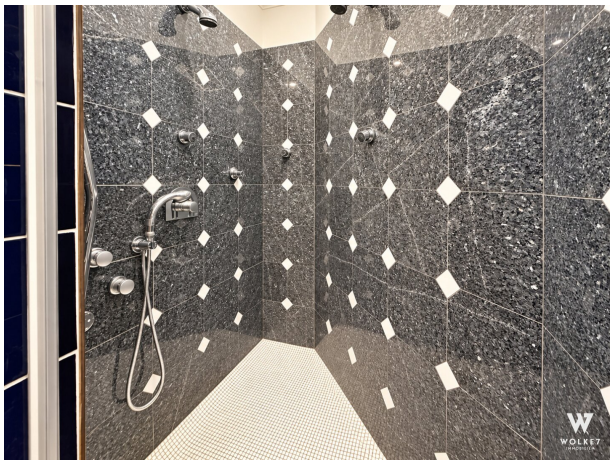

WOLKE7
IMMOBILIEN









































Objektbeschreibung

Ein wahres Juwel. Liebevoll kernsaniert. Exklusives Wohnen. – Repräsentative Villa mit Lift, Whirlpool & 779 m² Grundstück

Diese **außergewöhnliche Villa mit ca. 228 m² Wohnnutzfläche** befindet sich auf einem **großzügigen Grundstück mit 779 m²** und vereint **repräsentative Architektur mit Elementen des Jugendstils, traditionellen Villencharakter und modernen Wohnkomfort auf gehobenem Niveau**.

Die im Jahr **2005 errichtete Villa wurde 2026 mit großer Sorgfalt, viel Liebe zum Detail und erheblichem Aufwand umfassend kernsaniert**. Das Ergebnis ist ein wahres Immobilienjuwel, das durch seine stilvolle Architektur, großzügige Raumgestaltung und besondere Ausstattungsmerkmale überzeugt.

Im Zuge der umfangreichen Sanierungsarbeiten wurden wesentliche Gebäudebestandteile erneuert und die Immobilie technisch modernisiert. Die Villa präsentiert sich nun als **Erstbezug nach umfassender Kernsanierung** und verbindet architektonischen Charakter mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

Besonders hervorzuheben sind das **ca. 56 m² große Wohnzimmer, der aufwendig ausgebaute Wintergarten mit ca. 40 m², die großzügigen Terrassen, der private Whirlpool sowie der neu installierte Personenaufzug**, der sämtliche drei Ebenen des Hauses miteinander verbindet.

Die Villa erstreckt sich über **Erdgeschoss, Obergeschoss und Kellergeschoss** und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung mit großzügigen Wohnbereichen und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Erdgeschoss – Großzügiges Wohnen mit direktem Zugang ins Freie

Das Erdgeschoss bildet den Mittelpunkt der Villa und beeindruckt durch ein **großzügiges Wohn- und Esszimmer mit ca. 56 m²**, das viel Platz für entspannte Stunden und gesellige Zusammenkünfte bietet.

Die **separate Küche mit ca. 18 m²** verfügt über einen eigenen Essbereich und bietet ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten.

Ein besonderes Highlight ist der **im Rahmen der Kernsanierung aufwendig ausgebaute Wintergarten mit ca. 40 m²**, der durch seine Stahlträgerkonstruktion und großzügigen Verglasungen eine attraktive Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich schafft. Die lichtdurchflutete Gestaltung sorgt für eine besondere Wohnatmosphäre und erweitert den

Wohnbereich um einen vielseitig nutzbaren Raum.

Darüber hinaus verfügt das Erdgeschoss über ein **Badezimmer mit begehbarer Dusche und WC**.

Die **zwei Terrassen auf der Vorder- und Rückseite des Hauses** bieten zusätzliche Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien. Beide sind mit **Grillmöglichkeiten und Essbereichen** ausgestattet und eignen sich hervorragend für gesellige Abende mit Familie und Freunden.

Ein weiteres Highlight ist der **private Whirlpool im rückwärtigen Außenbereich**, der einen besonderen Rückzugsort für Entspannung und Erholung bietet.

Obergeschoss – Großzügiger Rückzugsbereich mit Balkon

Das Obergeschoss überzeugt durch ein **außergewöhnlich großzügiges Schlafzimmer mit ca. 37 m² und direktem Zugang zum Balkon bzw. zur Terrasse**.

Ein **weiteres Zimmer mit ca. 23 m²** bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich beispielsweise als Kinderzimmer, Gästezimmer oder privates Arbeitszimmer.

Das **ca. 10,5 m² große Badezimmer** ist mit einer **Badewanne, einer begehbaren Dusche, einem WC sowie einem Bidet** ausgestattet und bietet hohen Komfort.

Ergänzt wird das Obergeschoss durch eine **großzügige Galerie mit ca. 18 m²**, die dem Wohnbereich einen besonderen Charakter verleiht und zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Die **ca. 16,5 m² große Terrasse im Obergeschoss** bietet einen weiteren attraktiven Außenbereich.

Kellergeschoss – Funktionale Nebenräume und zusätzlicher Stauraum

Das Kellergeschoss ergänzt das Raumangebot durch **rund 55 m² zusätzliche Kellerflächen** mit praktischen Nebenräumen.

Hier befinden sich der **Heizungsraum, ein Werkraum sowie Abstell- und Lagermöglichkeiten**, die ausreichend Platz für Haustechnik und verschiedene Nutzungen bieten.

Ein besonderes Komfortmerkmal ist der **neu installierte Personenaufzug**, der sämtliche drei Ebenen miteinander verbindet und eine bequeme Erreichbarkeit der einzelnen Geschosse ermöglicht.

Dadurch eignet sich die Villa auch hervorragend für **ältere Menschen und generationenübergreifendes Wohnen**, da der Aufzug den Alltag erheblich erleichtert.

Umfassende Kernsanierung 2026 – Mit Liebe zum Detail modernisiert

Die Villa wurde im Jahr **2026 mit großer Sorgfalt, erheblichem Aufwand und viel Liebe zum Detail umfassend kernsaniert**. Dabei wurde besonderer Wert darauf gelegt, den repräsentativen Charakter der Immobilie zu bewahren und gleichzeitig modernen Wohnkomfort zu schaffen.

Im Rahmen der Sanierung wurden die **gesamte Elektrik sowie die Leitungen vollständig erneuert**. Darüber hinaus erfolgten eine **vollständige Erneuerung des Daches sowie umfassende Sanierungsarbeiten im Dachbodenbereich**.

Der **Wintergarten wurde mit einer Stahlträgerkonstruktion und großzügigen Verglasungen aufwendig ausgebaut** und schafft einen hellen, einladenden Wohnbereich.

Mit dem Einbau eines **Personenaufzugs über sämtliche drei Ebenen** wurde zudem ein außergewöhnliches Komfortmerkmal geschaffen, das insbesondere auch für ältere Bewohner einen erheblichen Mehrwert bietet.

Die Beheizung erfolgt derzeit über eine **Öl-Zentralheizung**. Eine **Umrüstung auf ein modernes Heizsystem mittels Wärmepumpe ist grundsätzlich möglich** und bietet zusätzliche Perspektiven für eine zukunftsorientierte Energieversorgung.

Die Immobilie verfügt aktuell über die **Energieeffizienzklasse B** und präsentiert sich als **Erstbezug nach umfassender Kernsanierung**.

Großzügiges Grundstück – Terrassen, Whirlpool und viel Privatsphäre

Das **779 m² große Grundstück** bietet großzügige Außenbereiche und vielfältige Möglichkeiten zur Erholung.

Die **zwei Terrassen auf der Vorder- und Rückseite der Villa** schaffen unterschiedliche Aufenthaltsbereiche im Freien. Beide verfügen über **Grillmöglichkeiten und Essbereiche**, die sich hervorragend für gemeinsame Mahlzeiten und entspannte Sommerabende eignen.

Ein besonderes Highlight ist der **private Whirlpool hinter dem Haus**, der den Außenbereich um eine attraktive Wellnesskomponente ergänzt.

Die Kombination aus **großzügigem Grundstück, mehreren Außenbereichen und privatem Whirlpool** schafft eine besondere Wohnatmosphäre mit hoher Lebensqualität.

Großzügige Parkmöglichkeiten – Platz für sieben Fahrzeuge

Auch hinsichtlich der Parkmöglichkeiten überzeugt die Immobilie durch ein außergewöhnlich großzügiges Angebot.

In einer Entfernung von rund **100 Metern vom Haus befindet sich eine Parkfläche mit sechs KFZ-Stellplätzen**, davon **zwei überdachte Stellplätze unter einem Carport sowie vier weitere Freistellplätze**.

Zusätzlich steht **ein weiterer KFZ-Stellplatz direkt auf dem Grundstück** zur Verfügung.

Damit bietet die Villa insgesamt **sieben Parkmöglichkeiten**, was insbesondere für größere Haushalte oder Familien mit mehreren Fahrzeugen einen erheblichen Mehrwert darstellt.

Ruhige und idyllische Grünlage mit guter Anbindung an Wien

Die Villa befindet sich in einer **besonders ruhigen und idyllischen Lage in Altlengbach**, eingebettet in eine grüne Umgebung, die ein hohes Maß an Privatsphäre, Erholung und Lebensqualität bietet. Die naturnahe Lage verbindet **entspanntes Wohnen im Grünen mit der Nähe zur Bundeshauptstadt Wien**. Die Autobahnauffahrt ist in nur rund **8 Fahrminuten** erreichbar und ermöglicht eine komfortable Anbindung an Wien sowie die umliegenden Regionen. Damit bietet die Immobilie eine attraktive Kombination aus **Ruhe, Naturverbundenheit und guter Erreichbarkeit**.

Eine außergewöhnliche Villa mit Charakter und exklusivem Wohnkomfort

Aufgrund der **großzügigen Wohnnutzfläche, der repräsentativen Architektur und der umfassenden Kernsanierung** eignet sich diese Immobilie hervorragend für **Familien, Paare mit gehobenem Platzbedarf sowie ältere Menschen**, die Wert auf großzügiges Wohnen, Privatsphäre und hohen Wohnkomfort legen.

Insbesondere der **Personenaufzug über sämtliche drei Ebenen** macht die Villa auch für Menschen interessant, die langfristig komfortabel und möglichst altersgerecht wohnen möchten.

Die Kombination aus **stilvoller Architektur, großzügigen Wohnräumen, lichtdurchflutetem Wintergarten, mehreren Terrassen, privatem Whirlpool und Personenaufzug** verleiht dieser Villa einen unverwechselbaren Charakter.

Ein liebevoll kernsaniertes Immobilienjuwel, das durch seine repräsentative Architektur, großzügige Raumgestaltung und außergewöhnliche Ausstattung überzeugt.

Eine besondere Gelegenheit für Käufer, die **Individualität, Qualität und stilvolles Wohnen** schätzen und ein Zuhause mit Charakter und gehobenem Wohnkomfort suchen.

Highlights auf einen Blick:

Allgemeine Eckdaten

- Repräsentative Villa mit Elementen des Jugendstils und traditioneller Villenarchitektur
- Baujahr 2005
- Aufwendige und liebevolle Kernsanierung 2026
- Erstbezug nach umfassender Kernsanierung
- Ca. 228,41 m² Wohnnutzfläche inklusive Wintergarten laut Plan
- 779 m² Grundstücksfläche
- Drei Ebenen: Erdgeschoss, Obergeschoss und Kellergeschoss
- Neu installierter Personenaufzug über alle drei Ebenen
- Energieeffizienzklasse B laut Angabe
- Großzügige Raumaufteilung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Auch für ältere Menschen und generationenübergreifendes Wohnen interessant

Erdgeschoss

- Großzügiges Wohn- und Esszimmer mit ca. 56 m²
- Separate Küche mit Essbereich, ca. 18 m²

- Aufwendig ausgebauter Wintergarten mit ca. 40 m²
- Wintergarten mit Stahlträgerkonstruktion und großzügiger Verglasung
- Badezimmer mit begehbarer Dusche und WC
- Zwei Terrassen mit Grillmöglichkeiten und Essbereichen
- Privater Whirlpool im hinteren Außenbereich

Obergeschoss

- Großzügiges Schlafzimmer mit ca. 37 m²
- Zusätzliches Zimmer mit ca. 23 m²
- Galerie mit ca. 18 m²
- Badezimmer mit ca. 10,5 m²
- Badewanne, begehbare Dusche, WC und Bidet
- Balkon/Terrasse mit ca. 16,5 m²
- Großzügiger privater Rückzugsbereich

Kellergeschoss

- Rund 55 m² Kellerflächen
- Heizungsraum
- Werkraum
- Abstell- und Lagermöglichkeiten
- Komfortable Erreichbarkeit mittels Personenaufzug

Kernsanierung & Ausstattung

- Umfassende Kernsanierung im Jahr 2026
- Mit großer Sorgfalt und Liebe zum Detail modernisiert
- Gesamte Elektrik erneuert
- Leitungen vollständig erneuert
- Dach vollständig erneuert
- Umfassende Sanierung des Dachbodenbereichs
- Wintergarten aufwendig ausgebaut
- Neuer Personenaufzug über sämtliche drei Ebenen
- Öl-Zentralheizung

- Möglichkeit zur Umrüstung auf Wärmepumpe
- Energieeffizienzklasse B laut Angabe
- Erstbezug nach Kernsanierung

Außenbereich & Parkmöglichkeiten

- Großzügiges Grundstück mit 779 m²
- Zwei Terrassen mit Grill- und Essbereichen
- Zusätzliche Terrasse im Obergeschoss
- Privater Whirlpool
- Carportanlage ca. 100 Meter vom Haus entfernt
- Zwei überdachte KFZ-Stellplätze
- Vier zusätzliche Freistellplätze
- Ein weiterer KFZ-Stellplatz direkt auf dem Grundstück
- Insgesamt sieben KFZ-Stellplätze
- Ruhige und idyllische Grünlage
- Gute Anbindung an Wien

- Autobahnauffahrt in ca. 8 Fahrminuten erreichbar

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie dieses Neubaujuwel in bester Lage!

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? **Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

Jetzt Suchprofil anlegen **und keinen Vorteil mehr verpassen.**

Kaufpreis: EUR 1.499.000,- + Investitionsablöse: EUR 180.000,- VHB

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

Herr Theophilo Bereuter, BSc.

Team Wolke 7

? Mobil.: +43 660 / 20 13 023

? E-Mail: t.bereuter@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <6.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <1.500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <1.500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap