Kurz vor der Fertigstellung - LUXUSVILLA MIT POOL, LIFT & WELLNESS - Zeitlose Architektur für höchste Ansprüche



Visualisierung Pool - Poolhaus - Villa

Objektnummer: 6653/1138

Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Nach_vereinbarung
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	381,80 m²
Nutzfläche:	406,83 m²
Bäder:	4
WC:	5
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	4
Garten:	790,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 30,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	5.700.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Laurenz Schnitzer

CONFIDO Immobilien GmbH
Rotenturmstraße 27/5
1010 Wien

T +43 664 518 45 11
H +43 664 518 45 11

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


AUSTROTHERM XPS Premium P
CONFIDO


CONFIDO


CONFIDO




CONFIDO





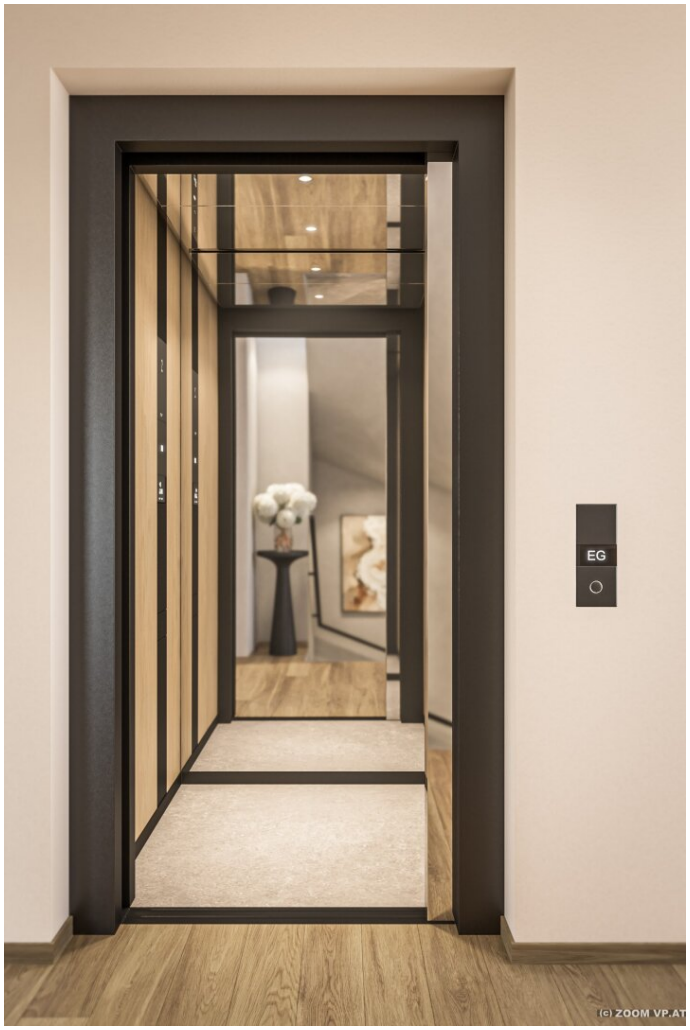











EG
(c) ZOOM VP.AT

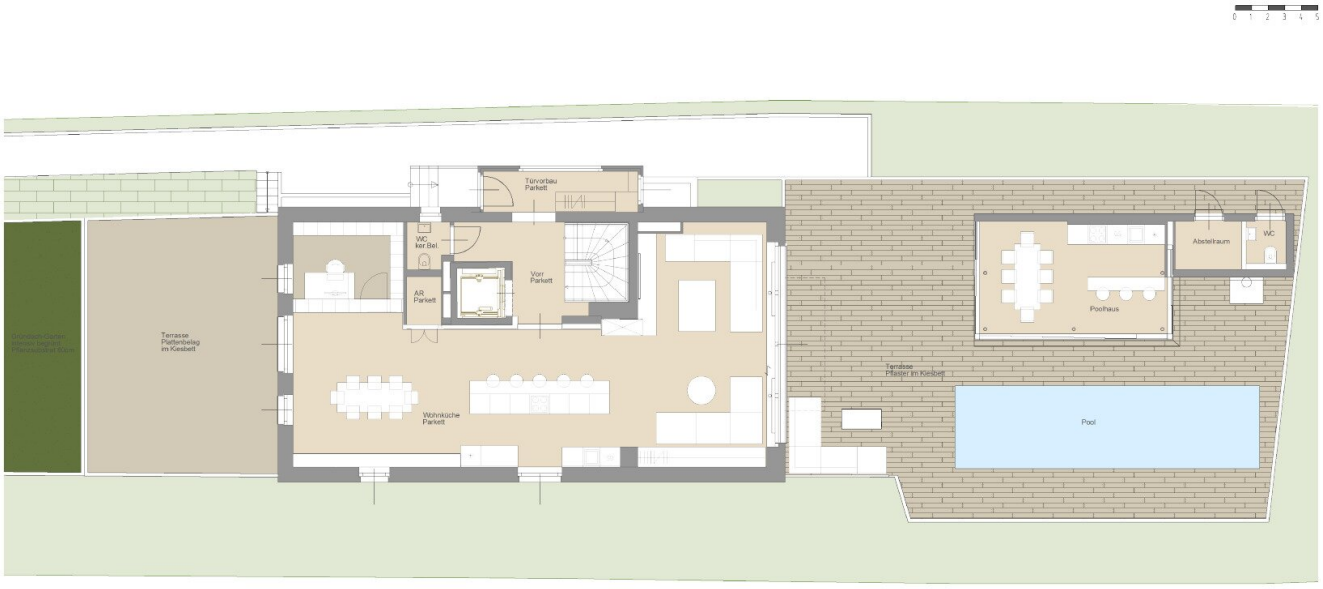


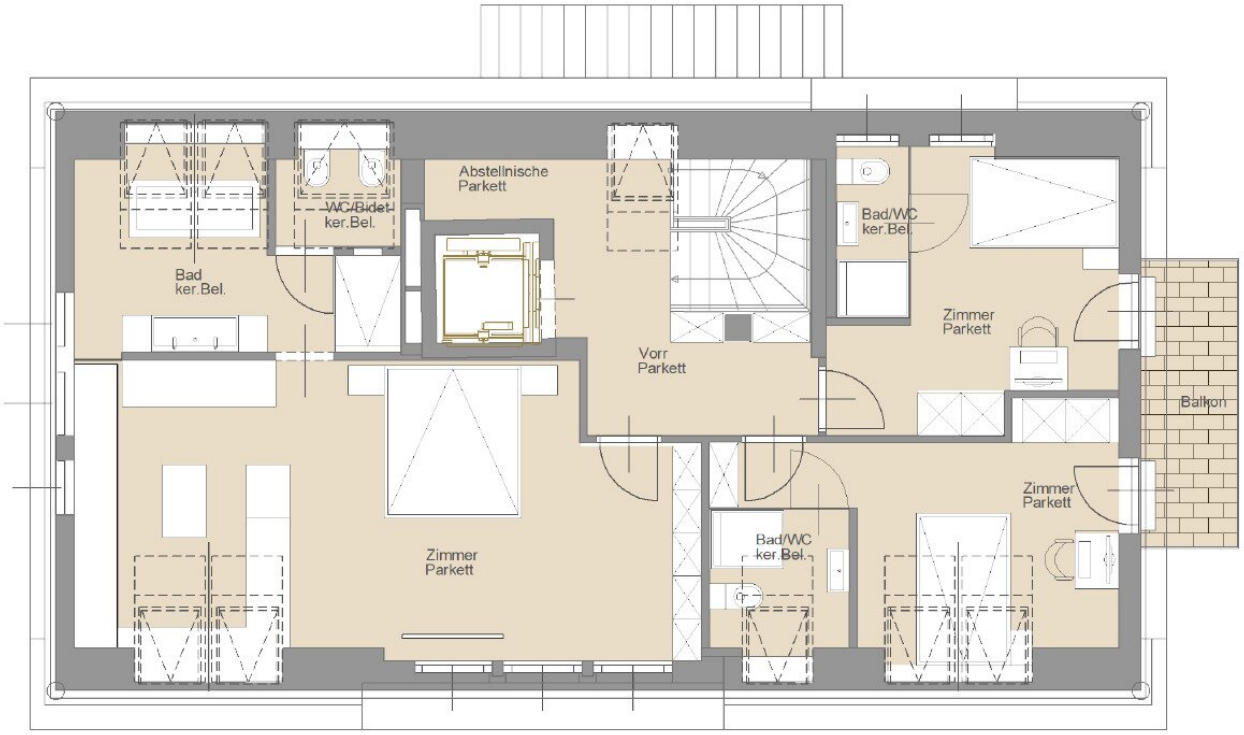



(c) ZOOM VP.AT

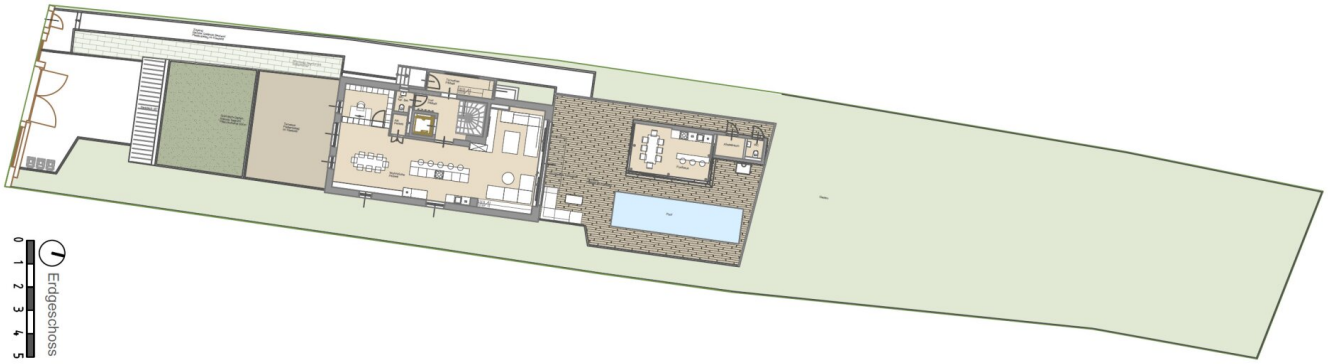





0 1 2 3 4 5
Türvorbau
Parkett
WC
ker.Bel.
AR
Parkett
Vorr
Parkett
Terrasse
Plattenbelag
im Kiesbett
Wohnküche
Parkett
Abstellraum
WC
Poolhaus
Terrasse
Pflaster im Kiesbett
Pool


Abstellnische
Parkett
WC/Bidet
ker.Bel.
Bad
ker.Bel.
Vorr
Parkett
Bad/WC
ker.Bel.
Zimmer
Parkett
Balkon
Zimmer
Parkett
Bad/WC
ker.Bel.
Zimmer
Parkett


0 1 2 3 4 5
Garage
Beschichtung
Abstellnische
Beschichtung
Haustechnik
Beschichtung
Vorraum
Parkett
HW-Raum
ker. Bel.
WC
ker. Bel.
Abstellraum
(Wasserlift)
ker. Belag
Sauna
Gang
ker. Bel.
Raum
Parkett
Fitness
Parkett
Wellness
ker. Bel.
Poolteichnik
RH253



0 1 2 3 4 5

Erdgeschoss

Objektbeschreibung

LUXUSVILLA MIT POOL, LIFT & WELLNESS - Zeitlose Architektur für höchste Ansprüche | Fertigstellung Herbst 2026

In einer der begehrtesten Wohnlagen des 19. Bezirks, am Fuße des Nussbergs, entsteht diese außergewöhnliche Villa, die zeitloses Design, modernste Haustechnik und höchsten Wohnkomfort vereint. Die belagsfertige Übergabe im Herbst 2026 bietet Ihnen die Möglichkeit, die Innenausstattung ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten.

Highlights auf einen Blick:

- **Exklusive Villa in einer der begehrtesten Wohnlagen des 19. Bezirks**
- **Fertigstellung im Herbst 2026**
- **Belagsfertige Übergabe – individuelle Gestaltung der Innenausstattung möglich**
- **Ca. 406 m² Gesamtnutzfläche**
- **Ca. 280 m² Wohnnutzfläche auf drei Ebenen**
- **Barrierefrei durch Personenlift über alle Ebenen**
- **Ca. 1.222 m² Grundstück**
- **790 m² Eigengarten**
- **Rund 90 m² Garage für mehrere Fahrzeuge**
- **Ca. 170 m² Terrassenflächen**

- **23 m² Swimmingpool**
- **ca. 24 m² Poolhaus mit Loungebereich inklusive Vorbereitung für Außenküche, Abstellraum und WC**
- **Großzügige Wohnküche mit ca. 85 m² und raumhohen Fensterflächen**
- **Drei Schlafzimmer mit jeweils eigenem Badezimmer**
- **Fitness- und Wellnessbereich im Untergeschoss**
- **Vorbereitungen für einen Weinkeller**
- **Begrünte Dachterrasse über der Garage**
- **Hochwertige Architektur mit großzügigem Raumkonzept**

Modernste Haustechnik

- **Sole/Wasser-Wärmepumpe (IDM) mit vier Tiefensonden à 130 m**
- **Heizleistung 15 kW, Kühlleistung 15,4 kW**
- **Fußbodenheizung mit Change-over-System**
- **Zusätzliche Kühlung über Fancoils**
- **Photovoltaikanlage mit 10 kWp (22 Trina Vertex Module à 455 Wp)**

- **Hybridfähiger Wechselrichter für spätere Batteriespeicher-Nachrüstung**
- **Vorbereitungen für ein KNX Smart-Home-System mit Touchpanels auf allen drei Ebenen**
- **Steuerung von Beleuchtung, Beschattung, Heizung, Kühlung, Garagentor und Gegensprechanlage**
- **Intelligente, außentemperaturabhängige Heizungsregelung mit Internetanbindung zur Fernwartung und telefonischen Anlagenüberwachung**

Nachhaltigkeit & Komfort

- **10.000-Liter-Retentionstank**
- **Hochleistungsdämmung mit Austrotherm Resolution (? = 0,022 W/mK)**
- **Vorbereitung für zwei E-Ladestationen**
- **Leerverrohrung für Videoüberwachung im Außenbereich**
- **Wellnessbereich für Sauna oder Dampfbad vorbereitet**
- **Designkamin Rüegg Cubeo**

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap