Privilegierte Ruhelage – exklusive Designvilla mit Pool, Dachterrasse und Fernblick



Objektnummer: 1963/69

Eine Immobilie von Katja Cruz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	295,44 m²
Nutzfläche:	435,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	5
WC:	6
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	376,00 m²
Keller:	140,00 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



Katja Cruz

Katja Cruz Immobilien









































Objektbeschreibung

Licht, Weite und ein beeindruckender Blick Richtung Wienerwald prägen das Wohngefühl dieser außergewöhnlichen Designvilla. In privilegierter Ruhelage nahe der Höhenstraße verbindet sie moderne Architektur und hochwertige Ausstattung mit einem Höchstmaß an Privatsphäre – und schafft einen Rückzugsort, an dem jeder Tag ein Stück Urlaubsgefühl bereithält.

Wohnen mit Weitblick

Auf vier Ebenen bietet die Villa ein vielseitiges Raumkonzept für anspruchsvolles Familienleben, mehrere Generationen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich führt direkt auf die Terrasse mit Pool und lädt dazu ein, das Leben nach draußen zu verlagern.

Weitere Schlaf- und Wohnbereiche, ein Balkon im ersten Dachgeschoß sowie zwei Schlafzimmer mit jeweils eigenem Badezimmer im zweiten Dachgeschoß bieten Raum für individuelle Bedürfnisse und private Rückzugsorte. Die Dachterrasse setzt einen weiteren Akzent – als exklusiver Platz für entspannte Stunden und besondere Momente mit Weitblick.

Raum für persönliche Vorstellungen

Auch das Kellergeschoß überzeugt durch zwei Lichthöfe, die natürliches Tageslicht hereinlassen. Ob privater Fitness- und Wellnessbereich, repräsentative Büroflächen, stilvoller Weinkeller oder zusätzliche Gästebereiche – hier eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten.

Ein Lift verbindet alle vier Ebenen. Die Beheizung erfolgt mittels Erdwärme.

Naturverbunden und stadtnah

Die Nähe zur Höhenstraße und zum Wienerwald verspricht Ruhe, Erholung und ein hohes Maß an Lebensqualität. Die American International School befindet sich ganz in der Nähe, die Wiener Innenstadt ist mit dem Auto in etwa 20 bis 30 Minuten erreichbar.

Ob ein morgendlicher Sprung in den Pool, ein Spaziergang im Grünen oder ein Abend auf der Dachterrasse – diese Villa schafft den Rahmen für einen Lebensstil, der Natur, Komfort und urbanes Wohnen harmonisch vereint.

Eine außergewöhnliche Immobilie für Menschen mit Anspruch an Architektur, Lage und Lebensqualität.

Anmerkung: Die Bilder mit fertiggestelltem Objekt sind KI-generiert. Die natürlichen Fotos zeigen den aktuellen 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 <3.000m
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