# Letzte Chance - bis 15.11.26! Exklusives Penthouse – Luxuriöses Wohnen ohne Dachschrägen, großzügige Terrassen und traumhafter Blick ins Grüne des Wienerwalds!




**Objektnummer: 6714**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Penthouse |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1130 Wien |
| **Baujahr:** | 2023 |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 185,25 m² |
| **Nutzfläche:** | 263,21 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Balkone:** | 2 |
| **Terrassen:** | 2 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Keller:** | 10,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 27,50 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A++ 0,49 |
| **Kaufpreis:** | 1.599.000,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner



**Tatiana Hanzl**

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9


NOVEL REAL
INTERNATIONAL
PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL
PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL
PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL
PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL
PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL
PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated








NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVA REAL
Visuals: AI-generated

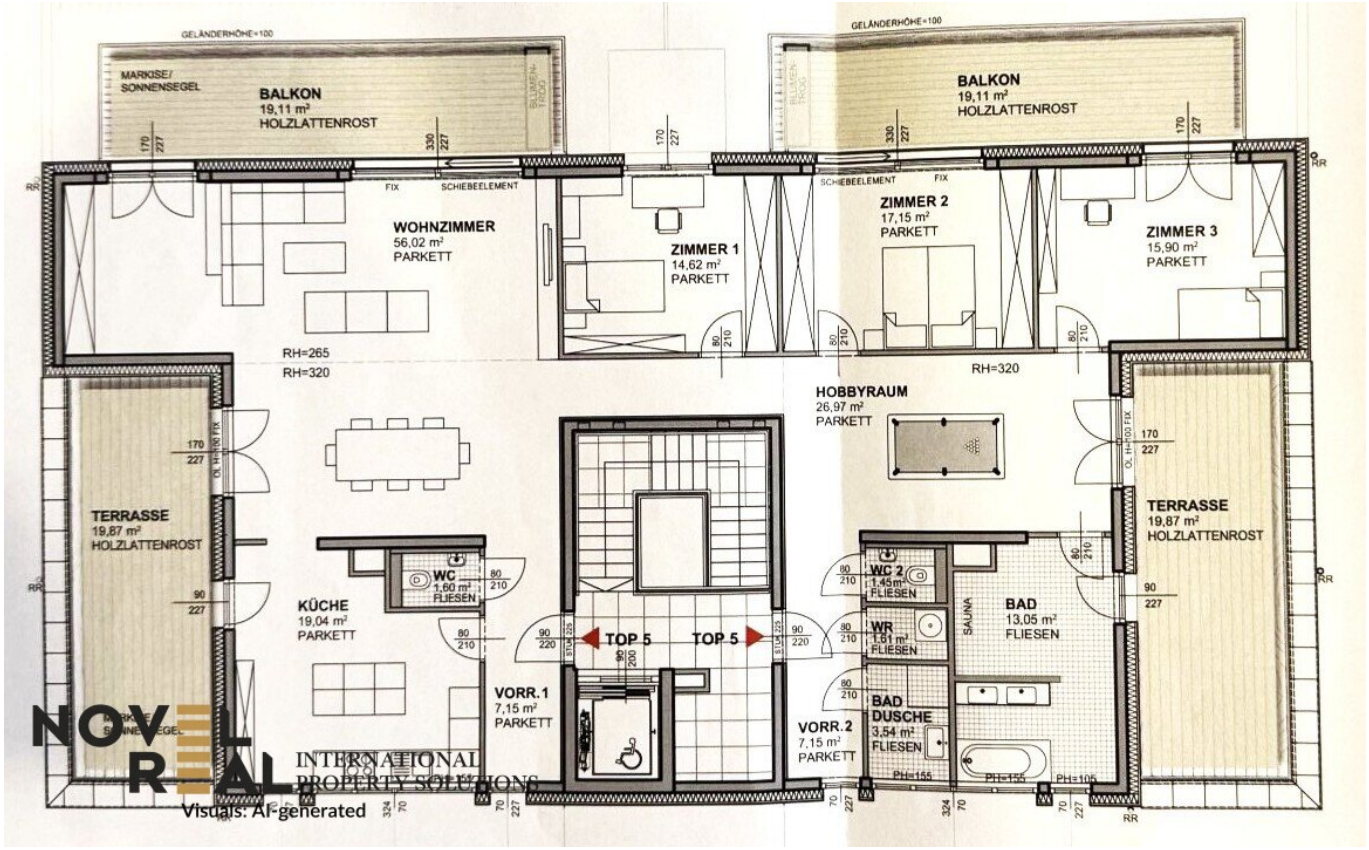





NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS






NOVA REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated

# Objektbeschreibung

**Wohnen auf dem Niveau einer Stadtvilla im Himmel über Hietzing**

Dieses Penthouse ist kein klassisches Dachgeschoss – es ist ein **eigenständiges Wohnrefugium**, das die gesamte oberste Ebene der Villa für sich allein beansprucht. Die Kombination aus **vollständig schrägenfreier Architektur**, **bis zu 3,20 m Raumhöhe** und **durchgängigen Freiflächen auf drei Seiten** schafft ein Wohngefühl, das man in Wien kaum findet.

Die Atmosphäre ist hell, offen, großzügig – ein Zusammenspiel aus moderner Baukunst, perfekter Lichtführung und einer Lage, die den Wienerwald buchstäblich an die Terrassen heranführt. Ein Zuhause, das die Ruhe einer Waldrandvilla mit der Eleganz eines urbanen Signature?Penthouses verbindet.

**Die Villa – Architektur, die Substanz zeigt**

Die 2023 fertiggestellte Villa ist ein **Fünf-Einheiten-Haus in Massivbauweise**, verkleidet mit einer hochwertigen Alucobond-Fassade. Sie steht in einer der begehrtesten, durchgrünten Lagen Hietzings – ein Umfeld, das geprägt ist von Einfamilienhäusern, repräsentativen Villen und absoluter Ruhe.

Technisch ist das Gebäude ein Statement moderner Nachhaltigkeit:

- **Erdwärme mit Tiefensonden** und Wärmepumpe
- **Photovoltaikanlage am Dach**
- **Deckenkühlung über Bauteilaktivierung** – zugluftfrei, geräuschlos
- **Kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung**
- **3-fach verglaste Holz-Alu-Fenster** mit Insektenschutz
- **Smart-Home-System**

Das Gebäude ist mit **klimaaktiv GOLD** und dem **IBO ÖKO-Pass** zertifiziert.

**Die Wohnung – ein Penthouse ohne Kompromisse**

**Schrägenfrei. Lichtdurchflutet. Großzügig.**

Die 185 m² Wohnfläche sind vollständig ohne Dachschrägen realisiert – eine absolute Seltenheit im Dachgeschossbau.

Die Raumhöhe steigt bis auf **3,20 m**, wodurch ein loftartiges, repräsentatives Ambiente entsteht. Die bodentiefen Fenster und Schiebeelemente öffnen den Wohnbereich zu zwei Terrassen und lassen den Raum optisch über seine Grenzen hinausfließen.

**Das Penthouse verfügt über zwei separate Eingänge** – ein architektonischer Vorteil, der den Alltag spürbar erleichtert und flexible Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

In der **hauseigenen Tiefgarage** besteht die Möglichkeit, **zwei KFZ-Stellplätze** zu erwerben. Der **Kaufpreis beträgt € 35.000,– pro Stellplatz**.

**Der Wohn-Ess-Bereich – absolute Offenheit**

Der zentrale Lebensraum misst über **56 m²** und ist das Herzstück des Penthouses. Die Architektur inszeniert Licht, Weite und Blickachsen – ein Raum, der sowohl repräsentativ als auch wohnlich wirkt.

**Designküche mit direktem Terrassenzugang**

Die großzügig dimensionierte Einbauküche bildet einen eigenständigen Bereich innerhalb des Wohnensembles. Ausgestattet mit **einer Dekton-Arbeitsplatte** und hochwertigen Markengeräten, verbindet sie funktionale Präzision mit modernem Design. Bodentiefe Fenster und **großformatige Schiebeelemente öffnen den Raum zur Terrasse** und lassen ihn optisch in den Außenbereich übergehen. Dadurch entsteht eine fließende Verbindung zwischen Kochen, Wohnen und Freiraum – ein Ambiente, das Licht, Weite und Eleganz perfekt inszeniert.

**Privater Schlaftrakt**

Drei Schlafzimmer liegen ruhig und geschützt im hinteren Teil der Wohnung Richtung Garten.

Zwei Zimmer verfügen über direkten Terrassenzugang.  Alle Schlafräume sind elektrisch verdunkelbar.

**Masterbad & zweites Bad**

Das Hauptbad bietet eine Regendusche und optional eine Designer-Badewanne. Ein zweites Bad mit Dusche sowie zwei separate WCs ergänzen den Komfort.

**Hobby- & Wellnessraum – mit eigener Terrasse**

Ein Raum, der alles sein kann: Fitness, Yoga, Meditation, Home-Office oder private Spa-Lounge.

**Die Freiflächen – 78 m² Außenräume mit Rundumblick**

Die Außenflächen sind ein zentrales Highlight dieses Penthouses:

- **2 Terrassen à 19,87 m²**
- **2 Balkone à 19,11 m²**

Alle Freiflächen sind mit **Ipè-Holzdielen** belegt, beschattbar durch Sonnensegel und Markisen und bieten einen **Weitblick über die Dächer Hietzings bis in den Wienerwald**.

Von nahezu jedem Zimmer gelangt man ins Freie – ein Wohngefühl, das man sonst nur aus modernen Villen kennt.

**Ausstattung & Technik – Premium bis ins Detail**

- Eichenparkett
- Feinsteinzeug in den Nassräumen
- Fußbodenheizung
- Deckenkühlung (Bauteilaktivierung)

- Free Cooling
- Smart-Home
- 3-fach verglaste Holz-Alu-Fenster
- Elektrische Außenraffstores
- E-Heizmatten in den Bädern
- OTIS-Lift bis ins Kellergeschoss
- Tiefgaragenplatz (E-Ladestation vorbereitet)
- Einlagerungsraum (ca. 10 m²)

**Faktenübersicht – kompakt & präzise**

- 185,25 m² Wohnfläche
- 78 m² Freiflächen
- 4 Zimmer
- 2 Bäder
- 2 WCs
- 3 Schlafzimmer

- Wirtschaftsraum
- 27 m² Wellnessraum
- 56 m² Wohn-Ess-Bereich
- 19 m² Designküche
- Schrägenfrei · Raumhöhe bis 3,20 m

**Freiflächen**

- 2 Terrassen à 19,87 m²
- 2 Balkone à 19,11 m²
- Ipè-Holzdielen
- Sonnensegel & Markisen

**Gebäude**

- Baujahr 2023
- 5 Wohneinheiten
- Ziegelmassivbauweise
- Alucobond-Fassade

- klimaaktiv GOLD · IBO ÖKO-Pass

**Technik**

- Erdwärme · Tiefensonden
- Photovoltaik
- Fußbodenheizung
- Deckenkühlung
- Free Cooling
- Smart-Home
- Lüftung mit Wärmerückgewinnung

**Zubehör**

- Tiefgaragenplatz
- Einlagerungsraum
- Automatische Bewässerung der begrünten Außenanlage
- Fahrradraum

- Paketbox
- Elektronisches Zutrittssystem

**Lage & Infrastruktur**

Die Wohnlage zählt zu den begehrtesten Bereichen des 13. Bezirks: durchgrünt, ruhig, geprägt von Einfamilienhäusern, Villen und hochwertigen Neubauten. Die Nähe zum Napoleonwald und dem Lainzer Tiergarten schafft ein Umfeld, das Natur, Ruhe und städtische Lebensqualität ideal verbindet. Störende gewerbliche oder verkehrsbedingte Immissionen sind nicht vorhanden; die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnstraßen und großzügigen Grünräumen.

**Nahversorgung und Einkauf**

Die tägliche Versorgung ist komfortabel fußläufig möglich. Ein Supermarkt befindet sich in rund 150 Metern Entfernung, Apotheken, Banken und medizinische Einrichtungen liegen ebenfalls im direkten Umfeld. Das gastronomische Angebot reicht von traditionellen Heurigen über Cafés bis zu gehobenen Restaurants. Größere Einkaufsangebote stehen in Hietzing sowie im Auhof Center in kurzer Fahrzeit zur Verfügung.

**Kindergärten**

Die Lage bietet eine außergewöhnlich dichte Auswahl an hochwertigen Kinderbetreuungseinrichtungen:

- Kindergarten St. Hubertus (St. Nikolausstiftung)
- Kindergarten St. Josef – Speising (St. Nikolausstiftung)
- Kindergruppe Wunderhaus
- Kindergarten Lainz (St. Nikolausstiftung)
- Hort der Wiener Kinderfreunde

- Kindergarten Speising – St. Josef
- Kindergarten Seraphisches Liebeswerk
- Kindergarten St. Erhard (St. Nikolausstiftung)

**Schulen**

Die schulische Infrastruktur ist vielfältig und hervorragend erreichbar:

- Waldschule (Volksschule)
- Volksschule Speisinger Straße
- Volksschule Steinlechnergasse
- Mittelschule Veitingergasse
- Höhere Bundeslehranstalt für Tourismus und wirtschaftliche Berufe Bergheidengasse
- Bundesinstitut für Gehörlosenbildung (spezialisierte Bildungseinrichtung)

**Kultur und städtisches Umfeld**

Die Nähe zu Schloss Schönbrunn eröffnet Zugang zu einem der bedeutendsten Kulturareale Wiens – mit Parkanlagen, Museen, Ausstellungen und Veranstaltungen. Zusätzlich bietet Hietzing ein breites Spektrum an kulturellen Einrichtungen, darunter Theater, Musikprogramme und lokale Kulturinitiativen. Die historische Waldrandlage verleiht dem Umfeld eine besondere Atmosphäre, die Natur und Geschichte verbindet.

**Öffentliche Verkehrsmittel**

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist komfortabel und vielseitig:

- Busverbindung in etwa 500 Metern
- Straßenbahn in rund einem Kilometer
- U4 (Unter St. Veit / Hietzing) mit direkter, umsteigefreier Verbindung in die Wiener Innenstadt. (ca. 1 km entfernt -10 Minuten Gehzeit)
- Rasche Erreichbarkeit der A1 Westautobahn über Hietzinger Hauptstraße und Auhofstraße

**Freizeit und Erholung**

Die Lage bietet unmittelbaren Zugang zu den schönsten Naturflächen des westlichen Wien:

- Napoleonwald direkt vor der Haustür – ideal für Joggen, Spaziergänge, Reiten und Naturerlebnisse
- Lainzer Tiergarten und Wienerwald in unmittelbarer Nähe
- Maurer Wald und weitere Grünräume in kurzer Distanz
- Sportmöglichkeiten, Fitnessstudios und Vereine gut erreichbar

***Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.***

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber

übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter/Verkäufer hin.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
U-Bahn <3.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap