Luxury City Villa in Döbling – Serenity, Style & Privacy



Objektnummer: 4356/358

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	338,00 m²
Lagerfläche:	12,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	5
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 33,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,61
Kaufpreis:	5.800.000,00 €
Kaufpreis / m²:	17.159,76 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing. Ljupka Zanoni

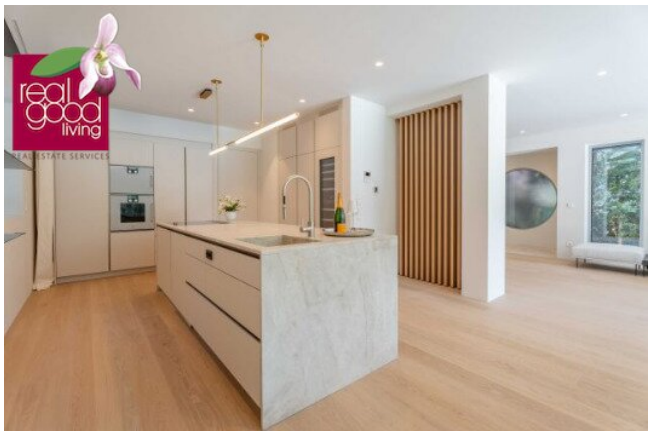








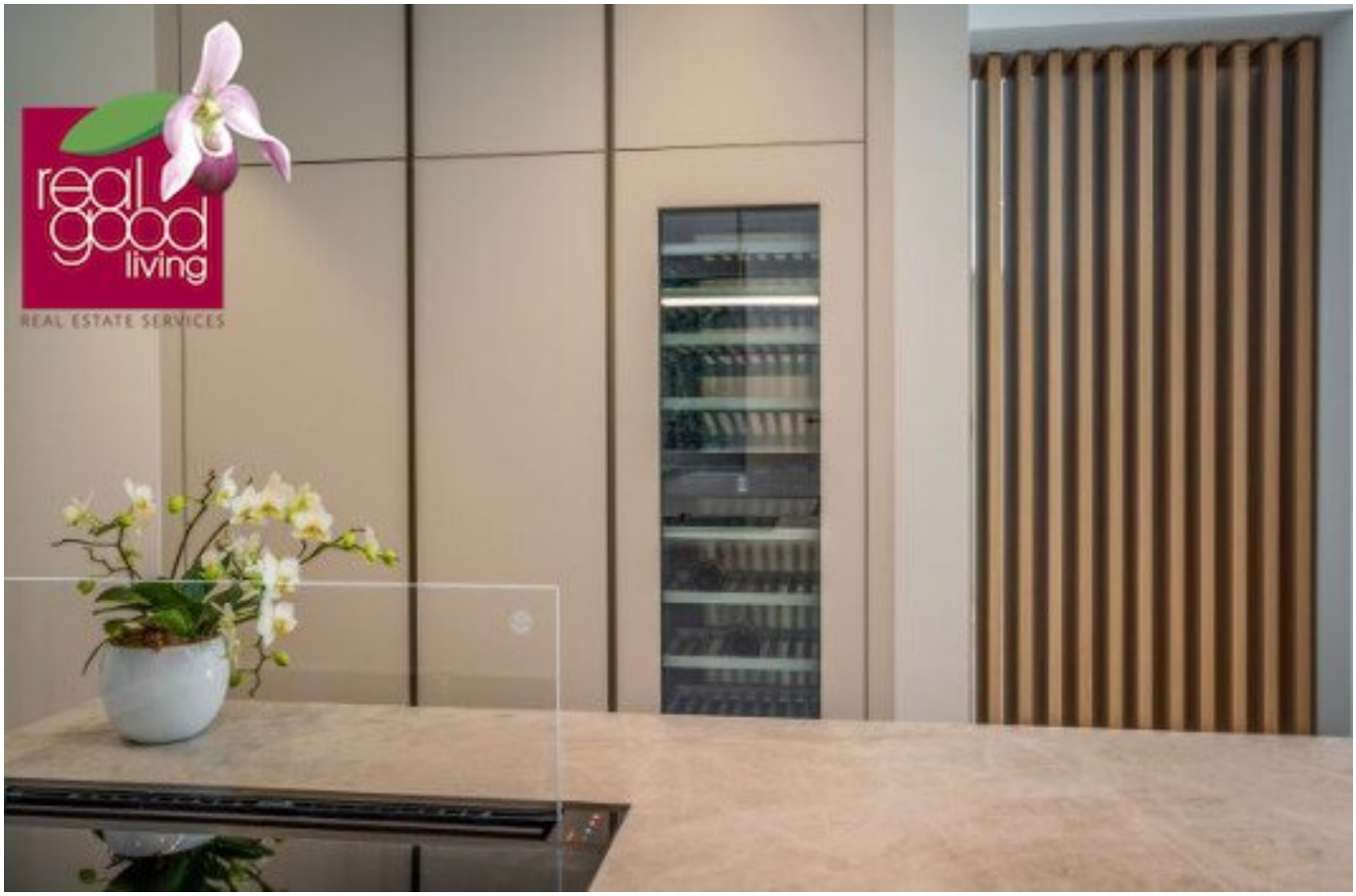




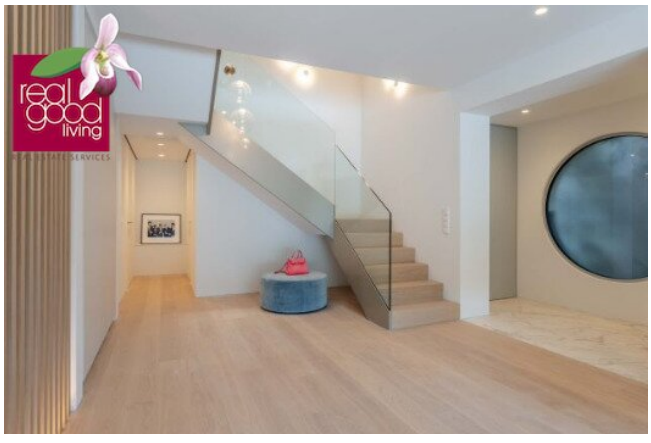

real good living
REAL ESTATE SERVICES


real good living

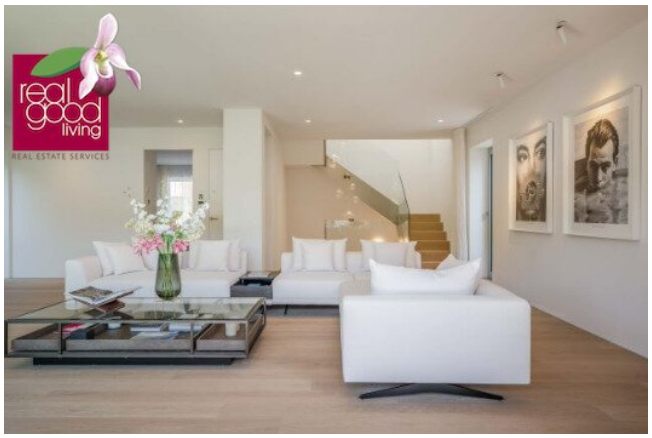

real good living












Maubertschgasse
Hameaustraße
Kleeblattweg
Peter-Altenberg-Ga


real good living
REAL ESTATE SERVICES
Erdgeschoß


Schlafzimmer 1
WC 2
Bad 1
Obergeschoß


Dachgeschoß

Objektbeschreibung

„Wahrer Luxus ist die Freiheit, jeden Tag in vollkommener Ruhe anzukommen.“

Diese **außergewöhnliche City Villa** verkörpert eine Wohnkultur, die Diskretion, Ästhetik und höchsten Komfort in vollendeter Harmonie vereint. Eingebettet in eine der begehrtesten Ruhelagen Döblings, eröffnet sich hier ein **privates Refugium**, das urbane Nähe und naturnahe Gelassenheit auf einzigartige Weise verbindet.

Auf rund **340 m² Wohnfläche** entfaltet sich ein architektonisch durchdachtes Raumkonzept, das Großzügigkeit und Eleganz subtil inszeniert. Hochwertige Materialien, exklusive Möblierung und fein abgestimmte Designlinien prägen das Interieur und schaffen ein Ambiente von zeitloser Klasse.

Der repräsentative Wohnbereich im Erdgeschoss beeindruckt durch fließende Übergänge zwischen Wohnen, Kochen und Genießen. Die offene Designküche mit angrenzender, separater Wirtschaftsküche erfüllt höchste funktionale wie ästhetische Ansprüche. Großzügige Glasflächen führen auf die ca. **36 m² große Terrasse** und eröffnen den Blick in den liebevoll gestalteten Garten mit **Pool** – ein Rückzugsort für private Stunden und stilvolle Empfänge.

Das Obergeschoss bietet einen eleganten Salon mit offenem Kamin, ergänzt durch ein Gäste- oder Kinderzimmer mit eigenem Bad sowie einen sonnigen Balkon. Im Dachgeschoss befindet sich die luxuriöse **Master Suite** mit Balkonzugang und exquisitem Badezimmer. Ein weiteres, separat begehbares Zimmer mit eigenem Bad garantiert höchste Privatsphäre für Gäste oder Familie.

Die Villa wird **vollständig möbliert** übergeben und präsentiert sich als **sofort bezugsfertiger Luxuswohnsitz**. Eine Immobilie für Menschen, die nicht nur Raum suchen, sondern ein **Statement für Stil, Ruhe und Anspruch** setzen möchten.

Infrastruktur & Erreichbarkeit

Trotz der ruhigen, grünen Lage überzeugt die Adresse durch eine **exzellente Infrastruktur**:

- **American International School** sowie weitere renommierte Bildungs- und Betreuungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe
- **Sportzentrum Marswiese**, Tennis- und Freizeitanlagen fußläufig erreichbar
- Nahversorger, Gastronomie und Ärzte in kurzer Distanz

- Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung sowie schnelle Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt
- Optimale Anbindung an Hauptverkehrsachsen ohne deren Lärmbelastung

Diese Kombination macht die Lage besonders attraktiv für **internationale Familien, Führungskräfte, Diplomaten und anspruchsvolle Eigennutzer**.

BESICHTIGUNG & KONTAKT

Diese Immobilie wird nicht online entschieden –

sondern vor Ort erlebt.

Für eine persönliche Besichtigung und ein individuelles Beratungsgespräch stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

DI Architektur Ljupka Zanoni

RealGoodLiving – Signature Collection

? +43 664 103 6005

Besichtigungen erfolgen ausschließlich nach individueller Terminvereinbarung

HINWEISE

Energieausweis:

Ein Energieausweis gemäß EAVG liegt vor bzw. wird bei Kaufvertragsabschluss vorgelegt.

Haftung:

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen auf Basis der vom Eigentümer bereitgestellten Informationen. Für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

Bildmaterial:

Die dargestellten Bilder zeigen teilweise Home Staging oder Visualisierungen. Abweichungen zur tatsächlichen Ausstattung sind möglich.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Geldautomat <3.000m
Bank <3.000m
Post <1.500m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <2.000m
U-Bahn <4.000m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap