

Lifestyle Villen am Wolfersberg: Villa 2



Objektnummer: 20309
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Jupiterweg 6
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	156,71 m²
Nutzfläche:	200,90 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	3
Stellplätze:	1
Garten:	98,50 m²
Heizwärmebedarf:	B 39,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	1.573.755,66 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Petra Krapfenbauer

3SI Makler GmbH

Tegetthoffs
1010 Wien

T +43 1 60

H +43 660

F +43 1 60

Gerne steh
Verfügung







Jupiterweg 6, 1140 Wien
lifestyle-villen.at

Villa 2, Erdgeschoß



Ein Projekt der



T.T. Immobilien Holding GmbH
A-8295 – St. Johann/Haide III
www.tt-immobilienholding.at

Exklusive Vermarktung durch
3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7, A-1010 Wien

Kontakt:
Petra Krapfenbauer

3SI MAKLER



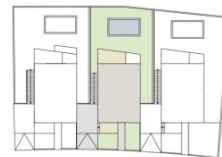
Wohnfläche:	55,69 m ²
Terrasse OST:	8,99 m ²
Terrasse WEST:	6,16 m ²
Grünfläche vor Haus:	20,21 m ²
Parkplatzfläche:	26,54 m ²

Vorraum:	2,86 m ²
WC:	1,84 m ²
Garderobe:	3,40 m ²
Wohnküche:	43,73 m ²

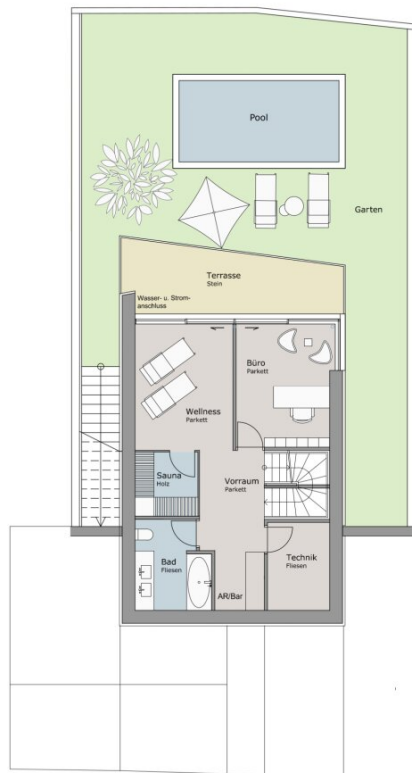
Nutzfläche gewichtet: 200,90 m²

Wohnfläche gesamt:	156,71 m ²
Terrassen gesamt:	40,71 m ²
Grünflächen Garten:	98,50 m ²

Energiekennzahlen:
HWB Ref,Rk: 39,8 kWh/m²a (B),
CO₂eq,SK = 2,6 kg/m²a (A++),
fGEE,SK = 0,64 (A+)

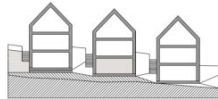


Jupiterweg



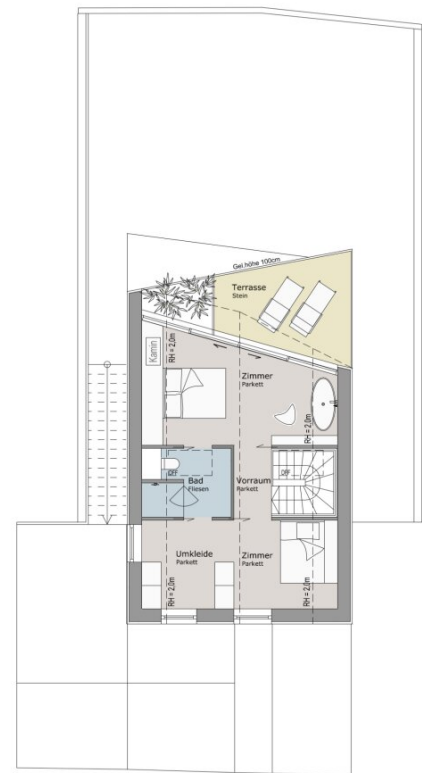
Wohnfläche: 50,65 m²
 Terrasse: 13,71 m²
 Garten: 98,50 m²
 Pool (optional): 6x3 m

Vorraum: 9,63 m²
 Bad: 6,53 m²
 Büro: 12,00 m²
 Sauna: 4,32 m²
 Wellness: 12,60 m²
 Technikraum: 5,57 m²



Wohnfläche: 50,37 m²
 Terrasse: 11,85 m²

Vorraum: 2,64 m²
 Bad: 6,25 m²
 Schlafzimmer: 19,38 m²
 Kinderzimmer: 10,29 m²
 Umkleide: 7,30 m²



Objektbeschreibung

Ein exquisites Lebensgefühl entdecken

Die Lifestyle-Villen am Wolfersberg fügen sich sehr gut in diesen gehobenen Anspruch an Architektur und Lebenskultur ein. Die Essenz dieser besonderen, nachhaltig geplanten High-End-Wohnimmobilie bildet sich aus zwei Kernfaktoren – unverwechselbarem Design und einzigartiger Lage in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens.

Das Konzept dieser außergewöhnlichen Lifestyle-Villen verbindet unzählige Facetten hoher Qualität zu einem stimmigen Gesamtbild. Dieser hohe Anspruch zieht sich als roter Faden durch alle Bereiche. Handverlesene Ausstattung, hochwertige Materialien, langlebige und smarte Technik, ökologische Bauweise als Ziegelmassivbau und ein hoher Grad an Autarkie und Nachhaltigkeit sind Kennzeichen eines Wohnerlebnisses der besonderen Art.

Persönliches Wohlbefinden und gehobene Lebensqualität sind die Triebfedern hinter den meisten Entscheidungen, die bei der Planung der Villen getroffen wurden. Naturnahe Materialien wie Ziegel, Holz oder Naturstein spielen deshalb eine zentrale Rolle und legen das Fundament für eine entspannte, instinktiv angenehme Wohnatmosphäre und ein ausgeglichenes Raumklima. Leben an einem besonderen Ort in einem Zuhause, das inspiriert.

Den Wolfersberg kennen und lieben lernen

Der Wolfersberg hat sich in den letzten Jahren zu einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens entwickelt. Der Grund dafür liegt in der ruhigen, familiären, geradezu dörflichen Atmosphäre dieses Grätzels, das sich so gar nicht nach Großstadt anfühlt und doch bestens ans Wiener Stadtzentrum angebunden ist.

Ein Vorzug des Grundstückes am Südosthang des Wolfersberges ist der durch die Hanglage bedingte unverbaubare Blick in Richtung Wienerwald. Sie leben hier urban und doch wortwörtlich mitten in der Natur. Hinunter zur Fuchs-Villa spazieren Sie gerade einmal zwei Minuten. Von hier aus können Sie direkt zu einer kurzen Wanderung starten oder zu einem entspannten Picknick im Naherholungsgebiet „Paradies“ aufbrechen.

Die öffentliche Anbindung ist durch die Buslinien 49A und 50B (Richtung Auhofcenter) sowie die U4 und S-Bahn-Station Wien Hütteldorf exzellent. Wer mit dem Auto unterwegs ist, für den sind die nahegelegene Auffahrt zu Westautobahn A1 und die gute Erreichbarkeit des Zentrums von Interesse.

VILLA 2

Villa 2 befindet sich in der Mitte der drei Häuser und verfügt über einen kompakteren Garten. Sie erstreckt sich über drei Etagen. Das mittlere Geschoss bildet mit seinem straßenseitigen Zugang, eingerahmt von einem gepflegten Vorgarten, das Entrée des Hauses. Hier erstreckt sich der zentrale Wohnbereich – ein weitläufig gestalteter Raum mit Wohnküche, Essbereich und einer einladenden Chill-Area mit optionalem Kamin. Eine vorgelagerte Terrasse erweitert den Wohnraum harmonisch nach draußen, während die raumhohe Glasfront den Blick von Anfang an ungehindert in den Garten freigibt. Ein in der Nähe des Eingangs gelegener KFZ-Stellplatz sorgt für kurze Wege ins Haus und erleichtert besonders umfangreiche Einkäufe. Alternativ führt eine außenliegende Treppe direkt zum Garten, sodass Gäste oder Gärtner diesen Bereich betreten können, ohne den Wohnraum zu durchqueren.

Das Gartengeschoss ist eine Oase der Erholung und des Wohlbefindens. Nach einem entspannenden Saunagang lädt der stilvolle Relaxbereich der Spa-Area zum Verweilen ein. Für eine erfrischende Abkühlung bietet der Infinitypool im Garten die perfekte Gelegenheit. Die großzügige Gartenterrasse schafft ein einladendes Ambiente für gesellige Abende mit Familie und Freunden oder einen genussvollen Ausklang des Tages bei einem Glas Wein. Zudem besteht die Möglichkeit, hier ein 2 Büroräumlichkeiten oder ein zusätzliches Schlaf- bzw. Gästezimmer einzurichten.

Das Obergeschoss dieser High-End-Immobilie besticht mit einem freien Panoramablick auf den Satzberg und Hüttelberg. Hier befinden sich zwei weitere Schlafzimmer sowie ein stilvolles Badezimmer mit Dusche und WC. Eines der Schlafzimmer wird durch eine vorgelagerte Terrasse erweitert und lädt zum Verweilen ein. Großzügige Fensterflächen und eine durchdachte Architektur schaffen eine harmonische Verbindung zwischen luxuriösem Wohnen und der umgebenden Naturlandschaft.

Der Verkaufspreis für **Eigennutzer beträgt EUR 1.739.000,00.**

Auf Wunsch sind zusätzliche Ausstattungsdetails wie ein Kamin, ein elektrisches Schiebetor, Smarthome-Technologie, eine Klimaanlage im Dachgeschoss etc. möglich.

Lassen Sie sich persönlich von diesem einzigartigen Wohnkonzept begeistern – ich freue mich auf Ihren Anruf!

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Die Vertragsserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Jank Weiler Operenyi Rechtsanwälte GmbH, Hohenstaufengasse 9, 1010 Wien. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar

auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. Barauslagen und Beglaubigung.

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 <925m

Apotheke <675m

Klinik <2.375m

Krankenhaus <1.400m

Kinder & Schulen

Schule <625m

Kindergarten <2.175m

Universität <1.375m

Höhere Schule <4.850m

Nahversorgung

Supermarkt <750m

Bäckerei <1.025m

Einkaufszentrum <2.600m

Sonstige

Geldautomat <650m

Bank <650m

Post <2.400m

Polizei <950m

Verkehr

Bus <175m

Straßenbahn <675m

U-Bahn <1.275m

Bahnhof <1.325m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap