

## **Exklusive Luxusvilla in absoluter Ruhelage am Schafberg**



**Objektnummer: 1643/72**

**Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Wohnfläche:</b>	141,07 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	280,99 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	116,77 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 66,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 1,10
<b>Kaufpreis:</b>	1.990.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### LL.B. Niki Gold

Niki Gold Immobilien  
Gartensiedlung 18  
7344 Stoob































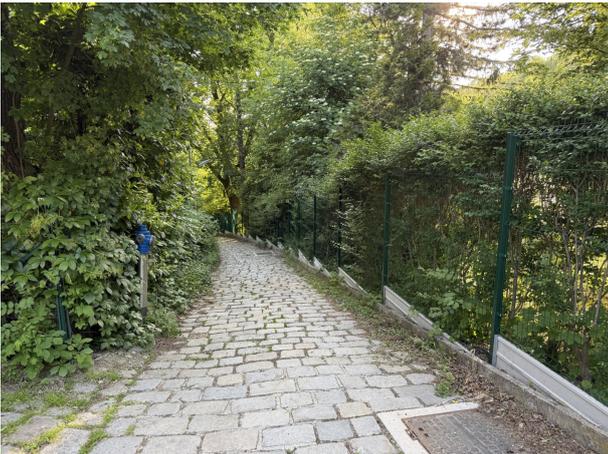




















## Objektbeschreibung

### Ihr luxuriöser Rückzugsort im Grünen mit Stadtkomfort am Schafberg

Willkommen in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens – am Schafberg, wo urbane Eleganz auf idyllische Natur trifft. Diese einzigartige Luxusvilla bietet Ihnen auf mehreren Ebenen ein Wohngefühl der Extraklasse – eingebettet in eine absolute Ruhelage mit traumhaftem Grünblick, Vogelgezwitscher und einem Gartenparadies, das seinesgleichen sucht.

Das Anwesen besticht nicht nur durch seine Atmosphäre, sondern auch durch seine großzügigen Dimensionen:

**Grundstücksfläche: 596 m<sup>2</sup>**

**Wohnfläche: ca. 141 m<sup>2</sup>**

**Gesamtnutzfläche inkl. Keller, Garage und Gartenhütte: ca. 280 m<sup>2</sup>**

Hier erwartet Sie ein Zuhause, das in jeder Hinsicht Raum zum Leben, Entspannen und Gestalten bietet – ein Ort, an dem Sie ankommen und durchatmen können.

### Wohnen mit Gefühl – Stil, Raum und Lebensqualität

Bereits bei der Anfahrt über einen gepflasterten, parkähnlichen Weg durch die malerische Kreuzwiesengasse spüren Sie: Hier beginnt ein Ort der Ruhe, Sicherheit und Geborgenheit. Direkt beim Haus angekommen, erwarten Sie eine geräumige Garage für Ihr Fahrzeug, ein zusätzlicher Stellplatz sowie ein großzügiger Eingangsbereich, der Ihre Gäste stilvoll empfängt.

### Innen wie außen ein Erlebnis

#### Erdgeschoss:

Über einen **großzügigen Vorraum mit viel Stauraum** betreten Sie das Haus und gelangen direkt in das **Herzstück dieses außergewöhnlichen Zuhauses**: Der offen gestaltete **Wohn-, Ess- und Kochbereich** vereint stilvolles Design mit behaglicher Wohnatmosphäre. Die elegante **weiße Hochglanz-Küche** mit Gasherd, Apothekerschrank und elektr. Backofen ist nahtlos in den Raum integriert – perfekt für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden.

Von hier aus öffnet sich der Blick in den **lichtdurchfluteten Wintergarten**, der durch seine

**3-fach verglasten Terrassentüren** und den Blick ins Grüne zu jeder Jahreszeit ein Ort der Entspannung ist. Sowohl vom Wohn- als auch vom Essbereich haben Sie direkten Zugang zur **großzügigen Südwest-Terrasse** (ca. 44 m<sup>2</sup>), die mit hochwertigem **italienischem Feinsteinzeug** ausgestattet ist – ideal für den ersten Kaffee am Morgen oder gesellige Abende unter freiem Himmel.

Die **lichtdurchfluteten Räume**, die durch **große Fensterflächen** mit Tageslicht durchzogen sind, schaffen ein angenehmes Wohnklima. Ein **separates, erhöhtes WC**, eine neuwertige **Video-Gegensprechanlage**, ein modernes **Alarmsystem** und hochwertige **Vollholztüren in Sonderhöhe** (ca. 2,35 m) runden das Erdgeschoss perfekt ab.

### **Obergeschoss:**

Im Obergeschoss erwartet Sie **wohnen auf höchstem Niveau**: Alle Räume sind hell, großzügig geschnitten und verfügen über **direkten Zugang zum ca. 17,6 m<sup>2</sup> großen Südwest-Balkon** – perfekt, um Sonne und Natur zu jeder Tageszeit zu genießen. Die großen, 3-fach verglasten Terrassentüren mit innenliegenden Sprossen verbinden Eleganz mit Funktionalität und lassen sich mühelos reinigen.

Das Obergeschoss verfügt über einen **begehbaren Kleiderschrank** – ein stilvolles Raumwunder, das Ordnung mit Komfort verbindet. Für zusätzlichen Komfort sorgt ein **integrierter Wäscheabwurfschacht**, der direkt in den Technikraum im Keller führt – praktisch, sauber und zeitsparend.

Das **XXL-Badezimmer** lädt zum Verweilen ein: Ausgestattet mit **Doppelwaschbecken, großer Dusche, Badewanne** und **Bidet** lässt es keine Wünsche offen. Weitere **lichtdurchflutete Zimmer** eignen sich ideal als **Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer**. Ein separates, erhöhtes WC befindet sich ebenfalls auf dieser Etage.

### **Kellergeschoss:**

Ein Highlight für Genießer, Kreative und Unternehmer: ca. 30 m<sup>2</sup> großer Raum mit viel Tageslicht – ideal als Büro, Wohnraum oder Hobbybereich. Die Raumhöhe von fast 2,90 m, das maßgefertigte Mobiliar, XXL-Lichtschächte, ein eigener Zugang über elegante Glasflügeltüren und ein vollständiges Wellnessrefugium mit Dampfbad, Dusche, Infrarotkabine und WC machen diesen Bereich zu einer wahren Wohlfühloase. Die gesamte Haustechnik ist auf modernstem Niveau – inklusive Solarthermie für Warmwasser und Fußbodenheizung in allen Etagen.

## **Technik trifft Komfort – Ausstattung auf höchstem Niveau**

- Fußbodenheizung im gesamten Haus (Solarunterstützt)

- Hochwertige 3-fach Verglasung, elektrische Rollläden (Schlotterer, neue leise Generation)
- Alarmsystem VISONIC & Videoüberwachung VIDERA
- Tischlergefertigte Maßmöbel, exklusive Vollholztüren (2,30 m hoch)
- Gegensprechanlage mit Video
- Wäscherohr in den Technikraum
- Dachterrasse möglich – ideal für PV-Erweiterung

## **Natur pur & perfekte Infrastruktur – kein Widerspruch am Schafberg**

Verkehrsanbindung: **13 Min zu Fuß zur Straßenbahn 43** (Station Neuwaldegg)

Von dort aus:

- 6 Min zur S45 Hernalis, Anschluss an U4
- 15 Min zur U6 Alser Straße
- 24 Min zum Schottentor (U2)

Einkauf, Freizeit und Bildung:

- Gourmet Spar gleich vis-à-vis der Apotheke Neuwaldegg
- Schafbergbad in 5 Minuten fußläufig erreichbar

- AMAVIDA International Montessori School Vienna (6–12 Jahre) fußläufig
- Hernalser Gymnasium in 19 Minuten mit der Straßenbahn erreichbar

**Lassen Sie sich verzaubern – jetzt das Video zur Immobilie ansehen und schon vorab das besondere Wohngefühl erleben!**

[hier klicken und Video ansehen](#)

## **Fazit – Ihr neues Zuhause voller Leben und Ruhe**

Diese exklusive Villa am Schafberg ist **mehr als nur ein Zuhause** – sie ist ein Ort des Ankommens, des Wohlfühlens und des Abschaltens. Hier verbinden sich **moderne Wohnqualität, erstklassige Ausstattung** und **eine Lage, die Seltenheitswert hat**.

Genießen Sie **absolute Ruhe**, fernab vom städtischen Trubel, während Sie auf der **traumhaften Südwest-Terrasse** bei Vogelgezwitscher entspannen. Ob **morgens mit dem Kaffee in der Hand** oder beim **gemütlichen Grillabend mit Freunden** – dieser Ort schenkt Ihnen täglich kleine Glücksmomente.

Der **herrliche Ausblick ins Grüne, spazierfreundliche Naturwege direkt vor der Haustür** und ein liebevoll angelegter Garten mit **Hochbeeten** und einer **praktischen Gartenhütte** für Ihre Gartengeräte bieten Ihnen Raum für Entschleunigung und kreative Entfaltung.

Und das Beste: **Sie können sich hier noch Ihren persönlichen Wohntraum erfüllen** – etwa mit dem Bau eines **eigenen Pools**, der das Wohlfühlkonzept dieses Anwesens perfekt abrundet.

**Ein Zuhause, das alles hat – nur noch nicht Sie.** Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem besonderen Ort begeistern.

## **Mein Service**

**Gerne lade ich Sie zu einer persönlichen Besichtigung ein, damit Sie sich von der besonderen Atmosphäre dieses Anwesens verzaubern lassen können.**

**Kontakt:**

**Niki Gold | Immobilienfachberaterin mit Herz**

**+43 664 4224040**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.500m  
Post <500m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
U-Bahn <2.500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap