Villa "Elida 9"- Residieren in Donau-Nobellage! "Garden Residence" auf 3 Ebenen!

Objektnummer: 5957

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	266,96 m²
Nutzfläche:	266,96 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	2
Terrassen:	3
Garten:	170,65 m²
Heizwärmebedarf:	B 44,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	4.747.930,00 €

Ihr Ansprechpartner

Tatiana Hanzl

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9
1010 Wien

T +43 1 361401466
H +43 677 61959633

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

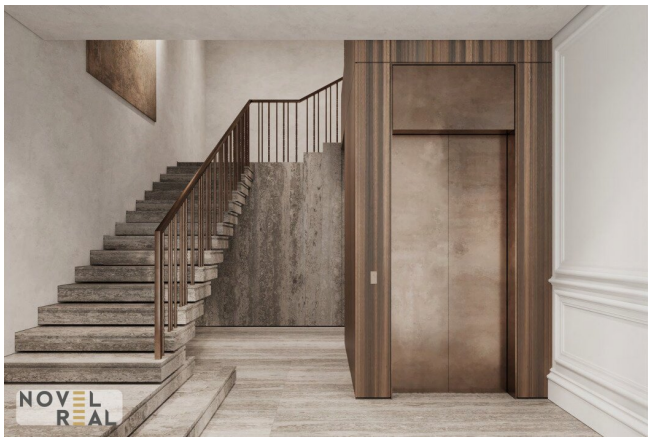
NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

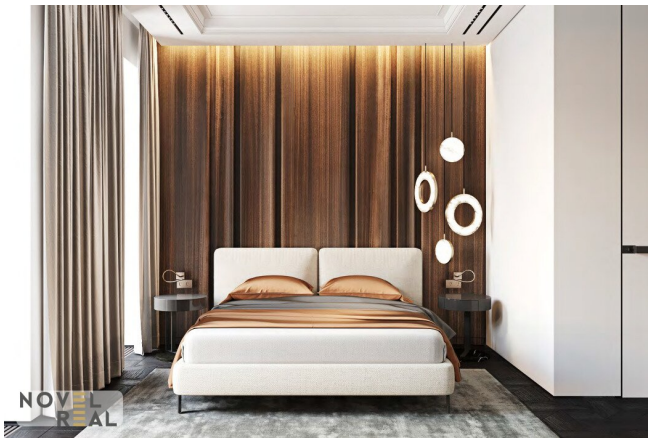
NOVEL
REAL

NOVEL
REAL


NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

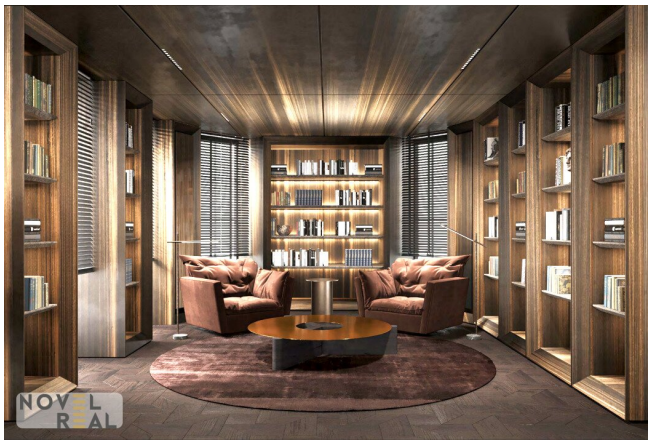
NOVEL
REAL

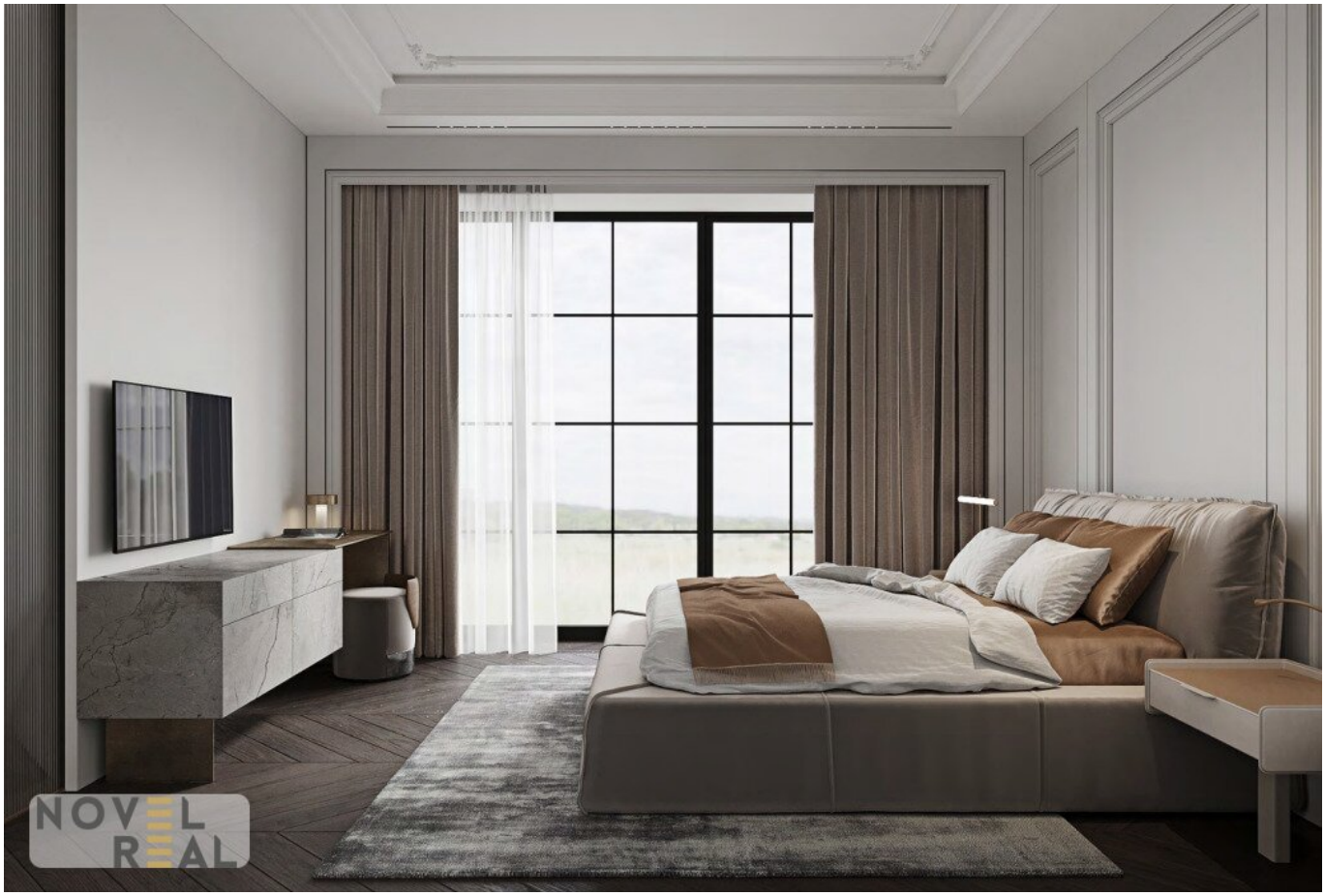

NOVEL
REAL

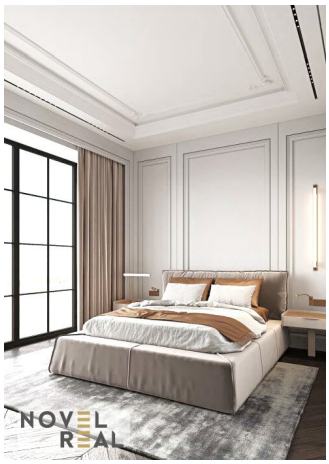
NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

NOVEL
REAL


NOVEL
REAL


NOVEL
REAL


NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

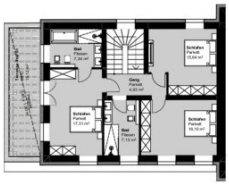
NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

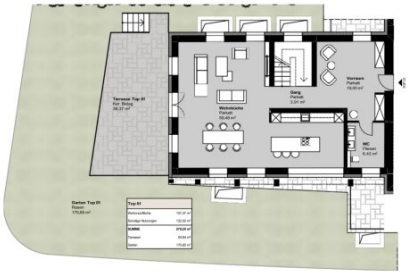
NOVEL
REAL

NOVEL
REAL

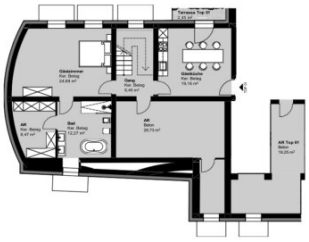
1. OG



0. EG



1. UG



NOVEL REAL

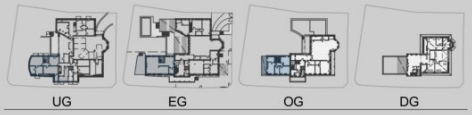
Es handelt sich hier um eine unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung infolge von Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen sind vorbehalten.
Maße, sofern nicht anders angegeben. Turkolen sind Durchgangslichten. Höhenangaben beziehen sich nach FOK. Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen.
Abweichungen der Wohnnutzfläche bis zu +/ - 3% bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar.
Es sind die Naturmaße erforderlich. Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt.

TOP 01

5 Zimmer
4 Badezimmer
157,27 m² Wohnfläche
226,59 m² Freifläche

1. UG, 0. EG, 1. OG

WOHNKÜCHE	59,48m²
4 x ZIMMER	17,31m²/15,64m²/16,10m²/12,27m²
3 x BAD	7,43m²/7,13m²/12,27m²
3 x GANG	9,45m²/3,91m²/4,93m²
3 x AR	8,47m²/28,73m²/19,25m²
GÄSTKÜCHE	19,16 m²
VORRAUM	19,00m²
WC	6,43m²
3 x TERRASSE	38,37m²/15,12m²/2,45m²
GARTEN	170,65m²



1m 10m 25m
1:200
N

Objektbeschreibung

"Elida 9" ist ein Statement von Pracht — ein Wahrzeichen architektonischer Meisterschaft und zweifellos eines der außergewöhnlichsten Anwesen am Donauufer.

Diese prächtige Residenz erstreckt sich über eine außergewöhnlich großzügige bebaute Fläche und erhebt sich majestätisch auf dem größten privaten Grundstück der Region – **ein Anblick, der wahrlich den Atem raubt.**

Tauchen Sie ein in puren Luxus: Dieses architektonische Meisterwerk wird im Jahr 2026 revitalisiert und verbindet auf einzigartige Weise moderne Baukunst mit zeitloser Eleganz. Jedes Detail zeugt von außergewöhnlichem Handwerk und Hingabe, um höchsten Komfort und makellose Funktionalität zu gewährleisten.

Erleben Sie eine harmonische Symbiose aus Prestige, Privatsphäre und einem unvergesslichen Ambiente.

Dieses Anwesen ist mehr als nur ein Zuhause – es verkörpert den Inbegriff eines erlesenen Lebensstils.

Architektonische Eleganz auf höchstem Niveau

Diese exklusive Residenz besticht durch ihre zeitlos-klassische Architektur mit modernen Akzenten. Die stilvolle Fassadengestaltung wird durch symmetrisch angeordnete, bodentiefe Fenster mit feinen Sprossen stilvoll betont. Großzügige Fensterflächen durchfluten die Innenräume mit Tageslicht und schaffen eine warme, einladende Atmosphäre.

Die klare Linienführung und die harmonischen Proportionen verleihen dem Gebäude eine ruhige, repräsentative Ausstrahlung. Hochwertige Stilelemente wie zurückgesetzte Säulen, fein gearbeitete Gesimse und eine dezent integrierte Fassadenbeleuchtung unterstreichen den exklusiven Charakter dieser Immobilie – sowohl bei Tag als auch in stimmungsvoller Abendbeleuchtung.

Ein architektonisches Highlight bildet der elegante Eingangsbereich mit überdachtem Portikus und massiver Holztür, der Gästen ein würdiges Willkommen bereitet. Die mit Naturstein eingefasste Zufahrt zur Tiefgarage rundet das Gesamtkonzept dieser stilvollen Villa ab und verbindet anspruchsvolle Ästhetik mit praktischer Raffinesse.

Von der beeindruckenden Architektur bis hin zu den exquisit gestalteten Innenräumen erfüllt jedes Element dieses einzigartigen Anwesens höchste Ansprüche. Hier verschmelzen zeitlose Eleganz und moderner Luxus zu einem Rückzugsort, der die Essenz des raffinierten Lebens einfängt.

Die Donau, Europas zweitlängster Fluss, prägt das Stadtbild Wiens auf unvergleichliche Weise. Sie durchzieht die Stadt majestätisch und bietet nicht nur eine malerische Kulisse, sondern auch eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten.

Erleben Sie das Privileg, in unmittelbarer Nähe zur Natur zu leben – mit einem atemberaubenden Blick auf den Fluss.

Exklusive Wohneinheiten

Unsere **fünf erlesenen Residenzen** mit Wohnflächen zwischen 115 und 440 Quadratmetern vereinen großzügigen Lebensraum mit höchstem Wohnkomfort – ein stilvoller Rückzugsort für Sie und Ihre Familie.

Top 1 **"Garden Residence"** - Triplex Untergeschoß + Erdgeschoß+1.Obergeschoss

Top 2 **"Smart Suite"** - Erdgeschoss

Top 3 **"Grand Suite"** - Duplex Untergeschoss + Erdgeschoss + Outdoorpool

Top 4 **"Sky Duplex"** - 1.Obergeschoss

Top 5 **"Penthouse"** - Duplex 1.Obergeschoss +1.Dachgeschoss

Mit einer Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt, wurden diese Wohnungen mit höchster Sorgfalt gestaltet. Edle Parkettböden, moderne Einbauküchen, großzügige Terrassen und Balkone und herrliche Grünflächen sind nur einige der Highlights, die Ihren Wohnkomfort perfekt machen. Einige Tops bieten eine herausragende Besonderheit wie z.B. eine Sauna, Hobbyraum, Fitness oder Wellnessbereich! Alles vorhanden was das Herz begehrt oder von dem man nur träumen kann!

Genießen Sie die Ruhe und Schönheit der Natur direkt vor Ihrer Haustür, ohne auf den Luxus und die Eleganz einer anspruchsvollen Wohnumgebung verzichten zu müssen. Ob als Rückzugsort in der Natur oder als repräsentativer Ort für gesellschaftliche Anlässe – diese Wohnungen vereinen beides und bieten Ihnen ein Zuhause, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Garagenplätze stehen zum Kauf um € 65.000,- zur Verfügung!

Historische Einzigartigkeit

Kaisermühlen, dessen Wurzeln bis ins 17. Jahrhundert zurückreichen, versprüht mit seinen historischen Schiffmühlen am Kaiserwasser eine zeitlose Eleganz. Heute hat sich der Stadtteil zu einer modernen, **diplomatischen Wohngegend** entwickelt, die von der Nähe zur renommierten UNO-City geprägt ist. Dieses bedeutende Zentrum der Vereinten Nationen steht für kosmopolitischen Austausch und internationale Exzellenz.

Freizeit und Erholung in direkter Nähe

Genießen Sie die traumhafte Lage: Vom Donauturm mit seiner spektakulären Aussicht bis hin zu den idyllischen Grünflächen des Donauparks – hier trifft Freizeitvergnügen auf Naturgenuss. Die Alte Donau lädt zu Spaziergängen, Bootsfahrten und entspannten Sommertagen ein, während elegante Restaurants entlang des Wassers mit Urlaubsflair und kulinarischen Highlights verwöhnen. In unmittelbarer Umgebung liegen sowohl ein Segelklub als auch ein Ruderklub.

Exklusive Infrastruktur und Shopping

Dank der erstklassigen Verkehrsanbindung – mit der U-Bahn-Linie U1 direkt ins Zentrum – erreichen Sie den Stephansplatz und die Oper in kürzester Zeit. Für Shoppingbegeisterte bietet das nahegelegene Donauzentrum mit über 260 Geschäften und einem pulsierenden Freizeitbereich unbegrenzte Möglichkeiten.

Ihre grüne Oase in Wien

Die Umgebung beeindruckt durch weitläufige Grünflächen, die Natur und urbanes Leben perfekt verbinden. Eine harmonische Mischung aus Ruhe, Exklusivität und vitaler Lebensqualität.

Dieses außergewöhnliche Angebot macht die Immobilie zu einer unwiderstehlichen Investition und einem Zuhause, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. **Ein Ort, an dem Tradition, Moderne und Luxus verschmelzen**

Die Gegend ist aufstrebend und beliebt, insbesondere wegen der gut ausgebauten Infrastruktur, der vielfältigen sozialen Strukturen, der Nähe zur Diplomaten-Community sowie der zahlreichen Grün- und Freizeitflächen!

TOP 1 "Garden Residence"

Beschreibung UG:

Diese exklusive Immobilie überzeugt mit einer hervorragend durchdachten Raumaufteilung, die sowohl Funktionalität als auch Stil in den Mittelpunkt stellt. Beim Betreten des UG erwartet Sie ein großzügiger Vorraum, der nicht nur willkommen heißt, sondern auch praktische Möglichkeiten zur Aufbewahrung bietet. Der elegante Flur verbindet nahtlos alle Räume und schafft ein harmonisches Gesamtbild.

Ein Zimmer mit seiner beeindruckenden Größe lädt zu entspannten Momenten und geselligen Abenden ein. Lichtdurchflutet und komfortabel gestaltet, wird es schnell zum zentralen Treffpunkt. Ein mögliches Gästezimmer bieten maximale Privatsphäre und Ruhe – ideal, um neue Energie zu tanken. Hochwertig ausgestattete Bäder laden mit modernem Design zum Verweilen ein und verwandeln alltägliche Routinen in pure Entspannung.

Ein weiteres Highlight ist der großzügige Wellnessbereich mit integrierter Sauna, der absolutes Wohlbefinden garantiert. Die zusätzlichen Räumlichkeiten, wie ein Bad, der Bereich für Garderobe und Haushaltsarbeiten, unterstreichen die praktische Seite dieses einmaligen Grundrisses.

Hier verschmelzen stilvolle Ästhetik und durchdachte Funktionalität zu einem Zuhause, das keine Wünsche offenlässt.

Fakten UG:

- Mehrzweckraum: Ein großzügiger Raum ideal für geselliges Beisammensein oder entspannte Stunden.
- Gästezimmer: Ein privater Rückzugsort, perfekt für erholsame Nächte.
- Flur: Ein zentraler Verbindungsbereich der alle Räume harmonisch miteinander verknüpft.
- Schrank & Waschen: Ein praktischer und funktionaler Bereich ideal für Stauraum und Haushaltsarbeiten.
- Sauna: Ein luxuriöser Wellnessbereich perfekt für Entspannung und Erholung.

Beschreibung EG - 1 Etage:

Über eine zentrale Treppe gelangt man in das Obergeschoß.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Vorraum, der den perfekten Übergang in die verschiedenen Bereiche bildet. Der anschließende Flur verbindet die Räume harmonisch und sorgt für eine angenehme Atmosphäre.

Das geräumige Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung und lädt durch seine Lichtdurchflutung und seinen Charme zum Verweilen ein. Es bietet ausreichend Platz für gemütliche Abende oder gesellige Anlässe. Die angrenzende Küche, modern und praktisch gestaltet, ermöglicht kulinarischen Genuss auf höchstem Niveau.

Die Schlafzimmer sind als private Rückzugsorte konzipiert, die Ruhe und Komfort garantieren. Ergänzt wird das Raumkonzept durch ein stilvolles und funktionales Gäste-WC sowie ein großzügiges Hauptbadezimmer, das mit seiner hochwertigen Ausstattung zu einem Ort der Entspannung wird.

Ein absolutes Highlight ist die großzügige Terrasse, die zusätzlichen Lebensraum im Freien bietet und perfekt für sonnige Tage oder lauschige Abende geeignet ist. Durchdachte Stauraummöglichkeiten wie ein separater Garderobenbereich und praktische Flächen unterstreichen die Funktionalität dieser Immobilie.

Diese Wohnung verbindet modernes Wohnen mit einem Höchstmaß an Komfort und Eleganz und bietet den perfekten Ort, um das Leben in vollen Zügen zu genießen.

Fakten 1 Etage:

- Terrasse: Eine großzügige Außenfläche, ideal für entspannte Stunden an der frischen Luft, gemütliche Frühstücke oder gesellige Grillabende.

- Wohnzimmer: Das Herzstück der Wohnung, geräumig und lichtdurchflutet, mit ausreichend Platz für Sofas, einen Fernseher und einen Esstisch. Perfekt für entspannte oder gesellige Momente.

- Küche: Praktisch und funktional gestaltet, direkt an das Wohnzimmer angrenzend. Ausgestattet mit modernen Geräten und genug Arbeitsfläche für Ihre kulinarischen Kreationen.

- Flur: Verbunden mit allen wichtigen Räumen, bietet er eine harmonische und praktische Raumaufteilung.

- WC: Ein kompakter, aber stilvoller Raum für Gäste oder den alltäglichen Gebrauch, mit modernen Armaturen ausgestattet.

- Vorraum: Der Eingangsbereich der Wohnung, der ausreichend Platz für die Garderobe bietet und eine einladende Atmosphäre schafft.

- Masterbedroom mit En-Suite- Bad: Ein gemütlicher Rückzugsort, der Platz für ein großes Bett, einen Kleiderschrank und persönliche Einrichtungsideen bietet und direkt angeschlossenen Bad

Beschreibung OG - 2 Etage:

- Vom Vorraum im Obergeschoß gelangt man ins Dachgeschoß.

- Der einladende Eingangsbereich bietet nicht nur praktische Möglichkeiten zur Aufbewahrung, sondern führt auch nahtlos in die verschiedenen Bereiche der Wohnung. Der zentrale Flur verbindet die Räume harmonisch und sorgt für ein durchgängiges Gefühl von Offenheit und Stil.

- Das großzügige Masterbedroom lädt mit seiner Helligkeit und dem optimalen Schnitt zu entspannten Stunden ein –einfach nur zum Wohlfühlen.

- Die weitere Schlafzimmer überzeugen als Rückzugsorte, die Erholung und Ruhe garantieren, während die hochwertig ausgestatteten Badezimmer. Zusätzlich verfügt die Immobilie über eine großzügige Terrasse, die perfekte Erweiterung des Lebensraums – ein Ort, der für gemütliche Stunden an der frischen Luft sorgt.

- Diese Wohnung besticht durch ihre Kombination aus Design, Komfort und Funktionalität und bietet ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt.

Fakten 2 Etage:

- Terrasse: Eine großzügige Außenfläche, ideal für entspannte Stunden im Freien oder gemütliche Abende mit Familie und Freunden. Perfekt geeignet, um Pflanzen oder eine Sitzecke zu platzieren.

- Zimmer 1: Ein vielseitig nutzbarer Raum, perfekt als Schlafzimmer, Gästezimmer oder Arbeitsbereich. Bietet ausreichend Platz für ein Bett, Schrank und Schreibtisch.

- Zimmer 2: Größer und ideal als Hauptschlafzimmer geeignet. Bietet Platz für ein großes Bett, Kleiderschränke und sogar eine kleine Sitzecke.

- Zimmer 3: Ähnlich wie Zimmer 1, flexibel nutzbar und ideal für Kinder, Gäste oder als Hobbyraum.

- Bad 1 :Ein kompakt gestaltetes Badezimmer mit allen wichtigen Funktionen, ideal für Gäste oder als zusätzliches Bad.

- Bad 2: Ein großzügiges Hauptbadezimmer, das Komfort und Luxus kombiniert. Perfekt für Entspannung nach einem langen Tag.

- Flur: Verbindet die verschiedenen Räume effizient und schafft ein harmonisches Raumgefühl. Praktisch gestaltet mit ausreichend Bewegungsfreiheit.

Zusammengefasste Fakten: 1. UG, 0. EG, 1 OG

Wohnbereiche

- **Wohnküche (59,48 m²):** Großzügiger und zentraler Lebensbereich mit viel Platz für Kochen, Essen und Wohnen – ideal für gesellige Runden oder Familienzeit.

- **Gäste-Küche (19,16 m²):** Separate Küche, perfekt für Gäste oder als zusätzliche Kochgelegenheit bei größeren Haushalten.

- **Vorraum (19,00 m²):** Einladender Eingangsbereich mit ausreichend Platz für Garderobe und Empfang.

Schlafzimmer & persönliche Rückzugsorte

- **Zimmer 1 (17,31 m²):** Ideal als **Masterbedroom** mit viel Platz für ein großes Bett und Schrank.

- **Zimmer 2 (15,64 m²):** Gut geeignet als **Kinderzimmer** oder **Arbeitszimmer**.

- **Zimmer 3 (16,10 m²):** Flexible Nutzung – z. B. **Jugendzimmer**, **Gästezimmer** oder weiteres **Homeoffice**.

- **Zimmer 4 (12,27 m²):** Könnte als **Kinderzimmer**, **Ankleidezimmer** oder kompakteres **Arbeitszimmer** genutzt werden.

Bäder

- **Bad 1 (7,43 m²):** Kompaktes Badezimmer – ideal für Gäste oder als Familienbad.

- **Bad 2 (7,13 m²):** Ebenfalls praktisch und gut zugänglich.

- **Bad 3 (12,27 m²):** Großzügiges Badezimmer mit viel Platz – eventuell das **Masterbad**, direkt ans Hauptschlafzimmer angrenzend.

Gänge und Flure

- **Gang 1–3 (insgesamt 18,29 m²):** Verbinden die verschiedenen Bereiche funktional miteinander – genug Platz für Bilder, Kommoden oder Regale.

Abstellräume (AR)

- **AR 1 (8,47 m²):** Klassischer Abstellraum für Haushaltsgeräte und Vorräte.

- **AR 2 (28,73 m²):** Sehr großzügig – evtl. kombinierter **Hauswirtschaftsraum** mit Waschmaschine, Trockner und Stauraum.

- **AR 3 (19,25 m²):** Könnte als Hobbyraum, Werkstatt oder Lager genutzt werden.

Sanitärbereich

- **WC (6,43 m²):** Separates Gäste-WC – groß genug für zusätzliche Waschgelegenheiten.

Außenbereich

- **Garten (170,65 m2):** Schöner Außenbereich – Platz für Entspannung, Grillen oder Spielmöglichkeiten

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 und vom Mieter/Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. 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.

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.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Frau **Tatiana Hanzl** telefonisch unter **+43 677 6195 9633** oder per E-Mail: **th@novel-real.at**

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m

Post <1.000m
Polizei <1.000m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap