

Wohnidylle in Top-Lage – mit Dachterrasse und Blick über die Weinberge



Objektnummer: 1963/46

Eine Immobilie von Katja Cruz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2010
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	383,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	338,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 38,41 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Kaufpreis:	2.980.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Katja Cruz

Katja Cruz Immobilien













Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem ganz persönlichen Refugium, wo moderne Eleganz auf naturverbundene Ruhe trifft. Diese außergewöhnliche Villa thront in einer der begehrtesten Lagen Wiens – mit freiem Blick auf die malerischen Weinberge und die eindrucksvolle Silhouette der Stadt, die sich am Horizont erhebt.

Ein Ort, an dem die Zeit langsamer zu laufen scheint: Hier können Sie ankommen, tief durchatmen und das Leben in vollen Zügen genießen.

Die Dachterrasse – Ihr Himmel über Wien

Ob entspanntes Sonnenbad, gesellige Grillabende mit Freunden oder ein Glas Wein beim Sonnenuntergang: die rundum freie Panoramaterrasse ist Herzstück und Highlight des Hauses. Hier verschmilzt Wohnen mit Erleben.

Das Haus – Raum für Leben & Träume

Auf insgesamt **4 Ebenen mit Lift** eröffnet sich Ihnen eine Welt voller Möglichkeiten:

- **Hauptgeschoß:** Ein großzügiges Wohnzimmer mit ca. 59 m², eine lichtdurchflutete Küche und zwei Balkone mit Grünblick – perfekt für das Familienleben.
- **Dachgeschoß:** Ein 43 m² großes Zimmer mit Balkon, Terrasse, Bad sowie ein 18 m² Abstellraum – ideal als Ankleide, Atelier oder Rückzugsort.
- **Untergeschoße:** Flexibel nutzbar mit insgesamt 6 Räumen, jeweils eigenem Bad/WC – bestens geeignet für Gäste, Homeoffice oder Hobbys. Einmal sogar mit eigener Sauna für private Wellnessmomente.
- **Direkter Gartenzugang:** Vom untersten Geschoß gelangen Sie unmittelbar in den kleinen, feinen Garten – ein grünes Idyll zum Durchatmen.

Architektur & Ausstattung

- Großzügige Fensterfronten mit Weitblick

- Drei Balkone & zwei weitere Terrassen
- Garage & Stellplatz, zusätzliche Parkmöglichkeiten in der Sackgasse
- Nachhaltig & effizient: Erdwärme & moderne Photovoltaikanlage

Ihr neues Zuhause

Dieses Haus ist mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Lebensgefühl. Ein exklusiver Rückzugsort, der Ruhe schenkt, Raum öffnet und Inspiration bietet.

Einziehen – wohlfühlen – genießen

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://katja-cruz.service.immo/registrieren/de) - <https://katja-cruz.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <2.500m

Bank <2.500m

Post <1.000m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <2.000m

U-Bahn <3.500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap