

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



**Objektnummer: 1963/46**

**Eine Immobilie von Katja Cruz Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

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 m<sup>2</sup>, eine lichtdurchflutete Küche und zwei Balkone mit Grünblick – perfekt für das Familienleben.
- **Dachgeschoß:** Ein 43 m<sup>2</sup> großes Zimmer mit Balkon, Terrasse, Bad sowie ein 18 m<sup>2</sup> 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