

Exklusive Luxusvilla mit Panorama-Dachterrasse und unvergleichlichem Ausblick



Objektnummer: 1963/47

Eine Immobilie von Katja Cruz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	440,00 m²
Nutzfläche:	440,00 m²
Bäder:	5
WC:	6
Terrassen:	3
Garten:	375,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 31,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Kaufpreis:	3.490.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Katja Cruz

Katja Cruz Immobilien
Liechtensteinstraße 58/18
1090 Wien









Objektbeschreibung

Diese Villa ist ein wahres **Paradies in ruhiger, idyllischer Lage** – perfekt für die ganze Familie. Auf vier Etagen haben Sie die Möglichkeit, Ihren Traum vom Wohnen zu verwirklichen. Von der Dachterrasse aus genießen Sie einen spektakulären Ausblick. Das großzügige Kellergeschoss mit Lichtschacht lässt sich ideal als Wellness- oder Fitnessbereich mit exklusivem Weinkeller gestalten. Die Garage bietet Platz für vier Fahrzeuge, und alle Ebenen – von der Garage bis zur Dachterrasse – sind bequem mit einem Aufzug verbunden.

Das Hauptgeschoß, mit einer Fläche von ca. 130 m², wurde als **großzügiger Wohnraum mit offener Küche** konzipiert. Dank der großen Fensterflächen und der südwestlichen Ausrichtung ist der Raum besonders **sonnig und lichtdurchflutet**. Von hier aus gelangen Sie direkt auf Ihre **Terrasse mit Garten und Pool** – der ideale Ort, um mit Familie, Freunden und Gästen das Leben in vollen Zügen zu genießen.

Was die Gestaltung Ihrer Einrichtung betrifft, sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt. Wir haben bereits ein Wohnkonzept als Inspirationsquelle für Sie entworfen.

Im **ersten Dachgeschoss** erwarten Sie **drei Zimmer sowie zwei Bäder**. Hier finden Sie Platz für Ihre Schlafräume; alternativ lässt sich auch ein Arbeitszimmer einrichten. Von dieser Ebene aus haben Sie direkten Zugang zu einem kleinen, privaten Garten auf der Rückseite der Villa.

Das **zweite Dachgeschoss** umfasst **zwei weitere Schlafzimmer** mit Dachschrägen, **jeweils mit eigenem Bad** und einem rund 10 m² großen Balkon.

Die Dachgeschosse bieten zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten, die sich flexibel an Ihre Bedürfnisse anpassen lassen. Teenager finden genug Rückzugsraum, grundsätzlich gibt es aber auch genug Platz für zwei Generationen.

Ein weiteres **Highlight** ist sicherlich die beeindruckende **Dachterrasse**, die einen weitläufigen Blick in die Ferne bietet. Sie ist der perfekte Ort, die Weite zu genießen und die Seele baumeln zu lassen.

Das **Kellergeschoss** profitiert ebenfalls von **natürlichem Licht** durch den Lichtschacht. Die **Garage** misst ca. 73 m² und bietet ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge. Der übrige Bereich lässt sich hervorragend für eine Wellness-Oase, einen Weinkeller oder ein Fitnessareal nutzen – auch Tischtennis können Sie hier problemlos spielen.

Neuwaldegg ist malerisch an der Höhenstraße gelegen, nur etwa **20 Minuten** mit dem Auto **von der Wiener Innenstadt** entfernt. The American International School erreichen Sie in wenigen Gehminuten. Direkt von Ihrem Haus aus können Sie zahlreiche, idyllische Spaziergänge mit herrlichem Ausblick in den Wienerwald unternehmen.

Im Angebotspreis ist die Fertigstellung mit Parkettböden, Bädern, Pool etc. inkludiert. Aktuell können Sie bei der **Wahl der Materialien** noch mitbestimmen.

Die genaue **Baubeschreibung** und **Ausstattungsliste** übermitteln wir Ihnen gerne auf Anfrage. Die Bezahlung kann nach Bauträgervertrag erfolgen.

Willkommen in Ihrem persönlichen Paradies!

Eckdaten:

Grundstück 502 m²

W I, 4,5 m, ogk

Raumeinteilung:

EG: Wohnküche, VR, WC/DU, Garten, Pool

1. DG: 3 Zimmer, 2 Bäder mit WC, Garten

2. DG: 2 Zimmer, 2 Bäder mit WC, Balkon

KG: Kellerraum, Wellness, Technikraum, Waschraum, AR, WC, Garage

Fertigstellung: 2025

Das **Wohnkonzept** für das Erdgeschoß wurde von der Firma **DOMUS Einrichtungen**, Währingerstraße, 1090 Wien und der **Tischlerei Stadler**, Gewerbepark 1, 3552 Lengenfeld entwickelt. Die bereits ausgearbeiteten Entwürfe lassen wir Ihnen gerne zukommen. Selbstverständlich beraten wir Sie für alle Detailfragen persönlich.

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 <2.500m

Apotheke <2.500m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <2.000m

Universität <4.000m

Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Post <2.500m

Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <2.500m

U-Bahn <4.500m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap