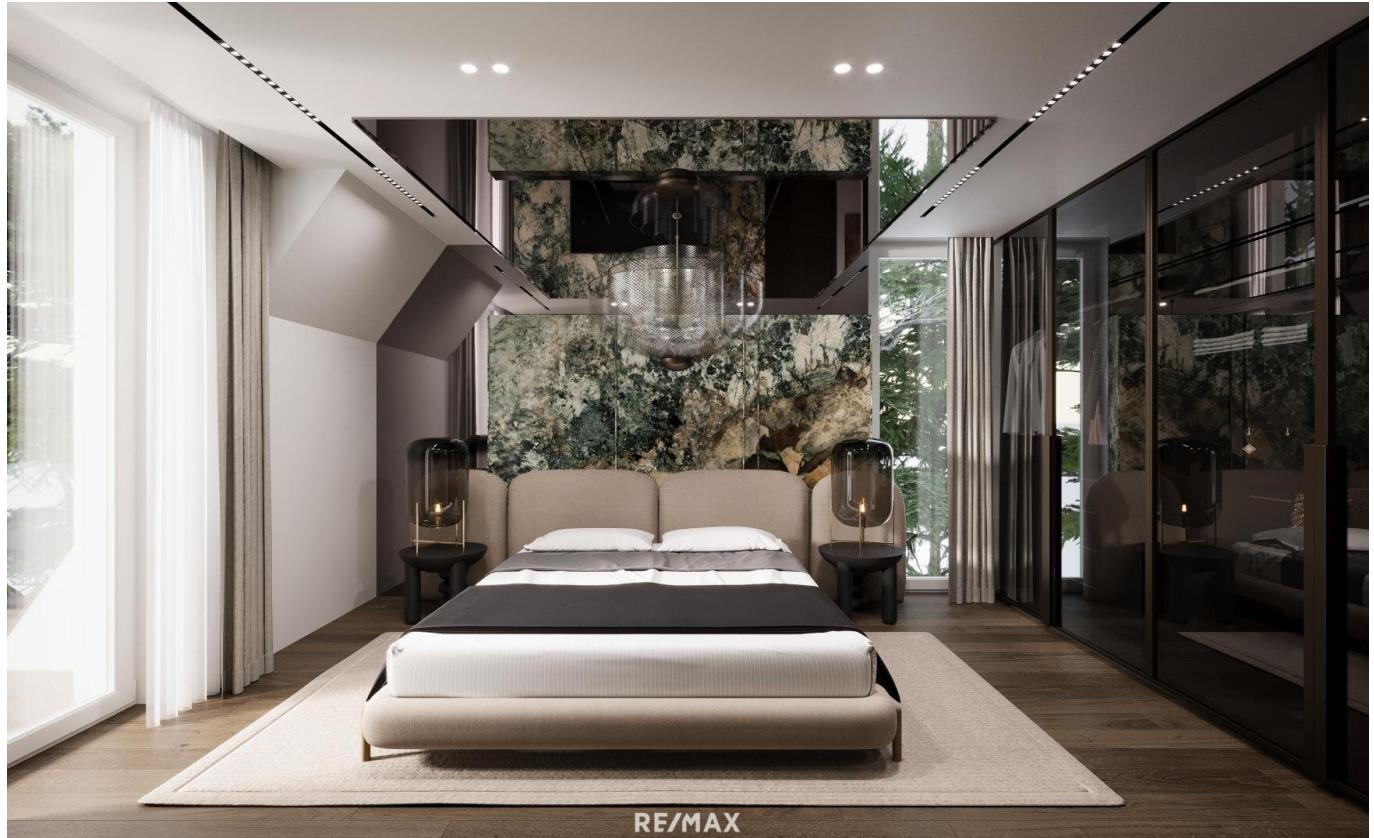


**Moderne Villa – Neubau kurz vor Fertigstellung –  
Mitplanen möglich - PROVISIONSFREI**



Visualisierung - Schlafzimmer

**Objektnummer: 1609/46511**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien, Hietzing
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	273,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	5
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	30,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,53
<b>Kaufpreis:</b>	2.350.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

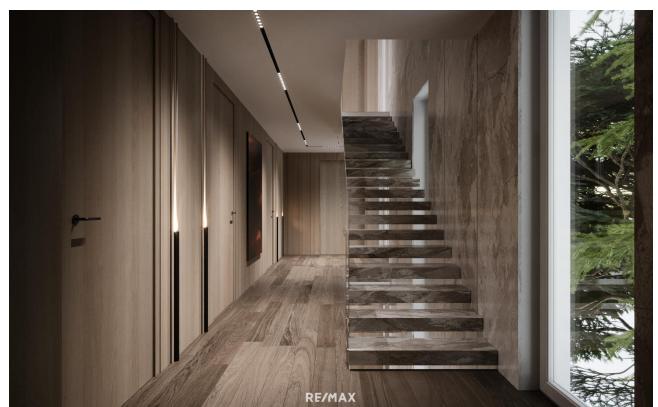
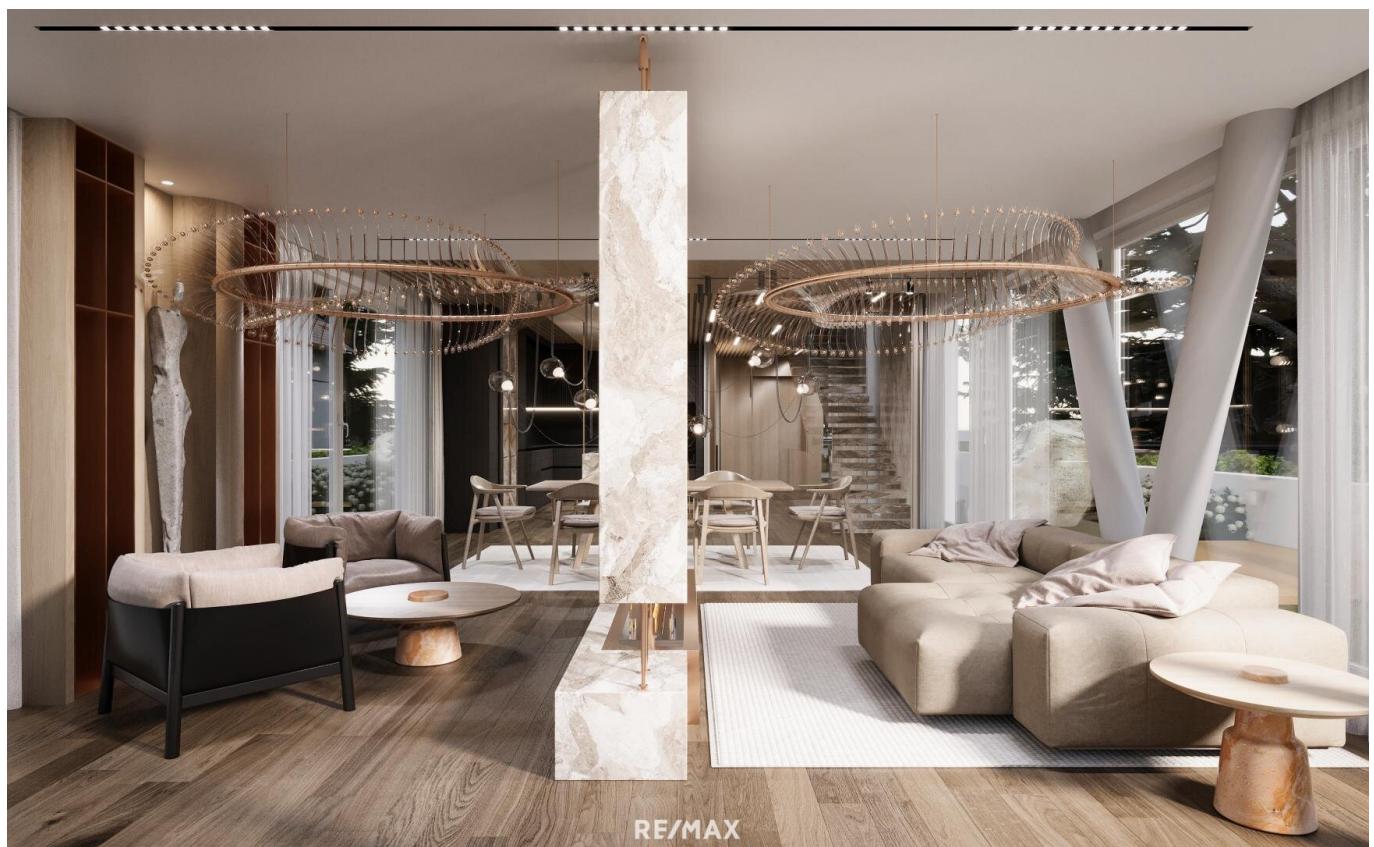


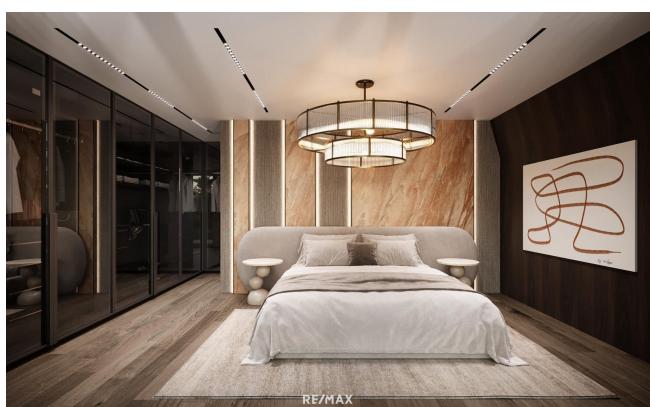
**Karin Prosenik-Resch**

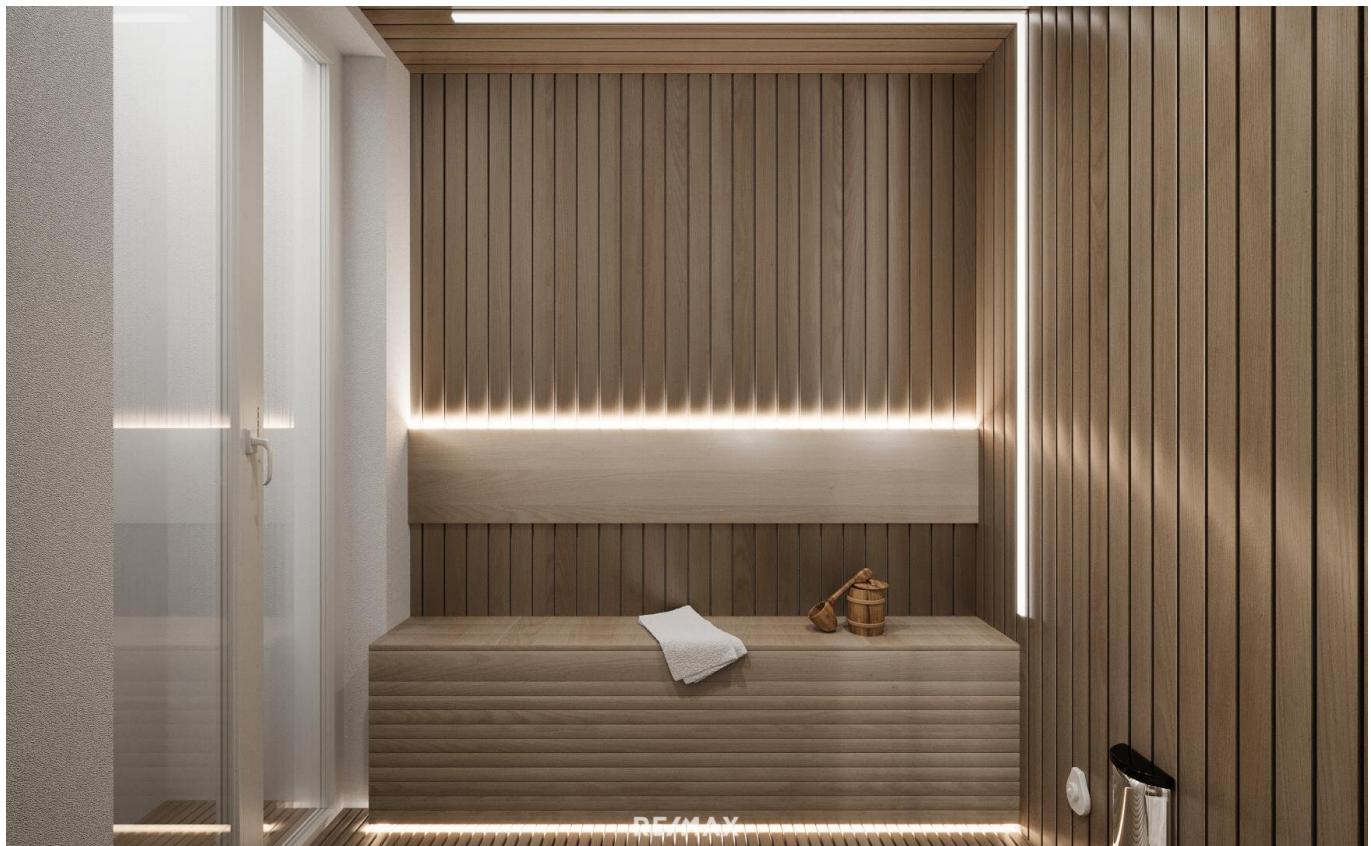
RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9  
1130 Wien

T +43 1 997 1000  
H +43 699 151 151 01

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









Obergeschoß

m <sup>2</sup>	Nutzfläche	NF mit UG	Balkon	Terrasse	Garten
UG	<b>103,65</b>		5,89	133,71	
EG	<b>82,02</b>	<b>82,02</b>	4,78	12,33	89,29
DG	<b>71,38</b>	<b>71,38</b>		12,38	
DG	<b>46,81</b>	<b>46,81</b>		11,52	
	<b>200,21</b>	<b>303,86</b>	<b>17,16</b>	<b>29,74</b>	<b>223</b>



Dachgeschoß

Datum 15.03.2025

**PLANKOPIE:**  
Die Auslastung erfolgt gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung der dargestellte Möbelung - ausgenommen Dusche, Badewanne, Waschbecken und WC - ist nicht Bestandteil des Liegeumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.  
Druck- und Satzfehler sowie interne und technisch oder organisational bedingte Änderungen vorbehalten. Flächenangaben (insbesondere von einzelnen Räumen) basieren auf Circa-Maßen und können sich durch die Ausführungsplanungen ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag. Für Einbaumöbel sind stets Naturnähe zu nehmen, da die Pannette unverzüglich ausgetauscht werden kann.  
**Unverbindliche Plankopie.** Änderungen während der Bauausführung insbesondere infolge Behörderauflagen, häuslicher technischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten!



# Objektbeschreibung

Moderne Villa – Neubau kurz vor Fertigstellung – Mitplanen möglich - PROVISIONSFREI!

## Das Wichtigste auf einen Blick

- Moderne Villa – Neubau kurz vor Fertigstellung – Mitplanen möglich.
- Grundstücksgröße rund 478 m<sup>2</sup>
- Nutzflächen insgesamt ca. 273 m<sup>2</sup> auf 3 Ebenen
- 6 Zimmer – davon 4 Schlafzimmer und 4 Bäder
- Luft-Wärmepumpe, Solaranlage und Smart-Home-System
- Personenaufzug vom Keller bis zur Dachterrasse
- 2 Garagenplätze und ein zusätzlicher Abstellplatz
- Optional: Swimmingpool und Wellnessbereich
- Provisionsfrei!

## Beschreibung

In der begehrten Lage des 13. Wiener Gemeindebezirks, umgeben von gepflegten Villen, alten Baumbeständen und blühenden Gärten, entsteht derzeit dieses außergewöhnliche Wohnhaus – eine moderne Villa für Menschen mit Sinn für Stil und Qualität.

Die Architektur überzeugt durch klare Linien, offene Raumgestaltung und großzügige Glasflächen, die Innen- und Außenbereiche harmonisch miteinander verbinden. Hochwertige Materialien wie Glas, Holz und Naturstein prägen das elegante Gesamtbild.

Die Wohnfläche von rund 273 m<sup>2</sup> verteilt sich auf drei Ebenen, die sowohl Funktionalität als

auch Wohnkomfort auf höchstem Niveau bieten.

Im Erdgeschoß befindet sich der repräsentative Wohn- und Essbereich mit fließendem Übergang zur offenen Designküche. Großzügige Fensterfronten öffnen den Raum zur Sonnenterrasse und in den Garten – ein perfekter Platz für entspannte Sommerabende oder stilvolle Dinner im Freien.

Ein Fitnessraum sowie der optional geplante Wellnessbereich mit Sauna und Dampfbad schaffen zusätzliche Rückzugsorte der Ruhe.

Das 1. Obergeschoß ist dem Familienleben gewidmet: Zwei Schlafzimmer, ein luxuriöses Bad, sowie das Masterbedroom mit Bad en suite, Schrankraum und privater Terrasse bieten höchsten Komfort und Privatsphäre.

Das 2. Obergeschoß bildet den exklusiven Elternbereich – ein elegantes Schlafzimmer mit Ankleide, Bad en suite und direktem Zugang zur Dachterrasse. Von hier genießt man einen herrlichen Ausblick über die Baumkronen Hietzings und den Sonnenaufgang über Wien..

## Ausstattung

- 2 Garagenplätze sowie 1 zusätzlicher Stellplatz im Freien
- Smart-Home-System mit mobiler Steuerung für Innen- und Außenbereiche
- Luftwärmepumpe, Solaranlage und Klimaanlage
- Fußbodenheizung in allen Ebenen
- Stiegenhaus mit Glasgeländer und Personenaufzug
- Hochwertiges Beleuchtungskonzept und elegante Materialien
- Sonnenterrasse und großzügiger Garten
- Optional: Schwimmbad und Wellnessbereich

## Lagebeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich im 13. Bezirk – Hietzing, in einer ruhigen Gasse. Das Umfeld ist geprägt von Villen, gepflegten Gärten und einer hervorragenden Lebensqualität. Der Napoleonwald liegt nur wenige Schritte entfernt und lädt zu Spaziergängen, Läufen oder entspannten Stunden im Grünen ein.

In wenigen Minuten erreicht man das Hietzinger Zentrum mit seinen charmanten Cafés, Boutiquen und hervorragender Gastronomie. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Nahversorger befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

## Infrastruktur

- Buslinien 56A und 56B – ca. 200 m (rund 3 Gehminuten)
- Straßenbahnlinie 60 – ca. 950 m (rund 10 Gehminuten)
- Rasche Anbindung an die Westausfahrt mit direkter Verbindung ins Stadtzentrum

## Verfügbarkeit und Kaufvarianten

Diese hochwertige Villa befindet sich aktuell in der Bauphase und steht in folgenden Ausbaustufen zum Verkauf:

Variante 1: Rohbau mit Zimmerei – Kaufpreis EUR 2.100.000,-

Variante 2: Fertige Außenhülle mit Fassade, Terrassenflächen, Fenster inkl. Außenbeschattung und Dach – Kaufpreis EUR 2.350.000,-

Variante 3: Schlüsselfertig – Kaufpreis EUR 2.990.000,-

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
U-Bahn <4.000m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap