

**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

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	273,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	4
WC:	5
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	30,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 39,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,53
Kaufpreis:	2.350.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

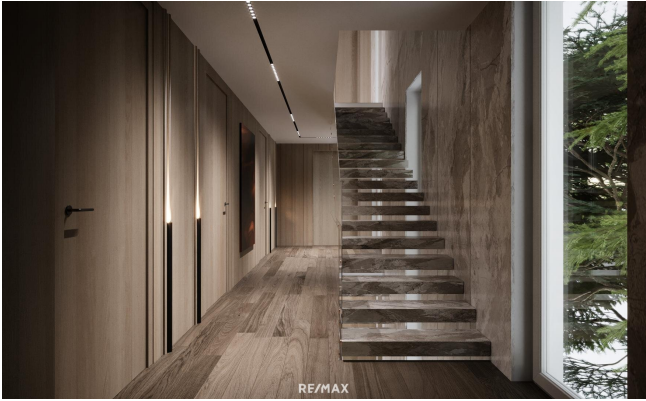


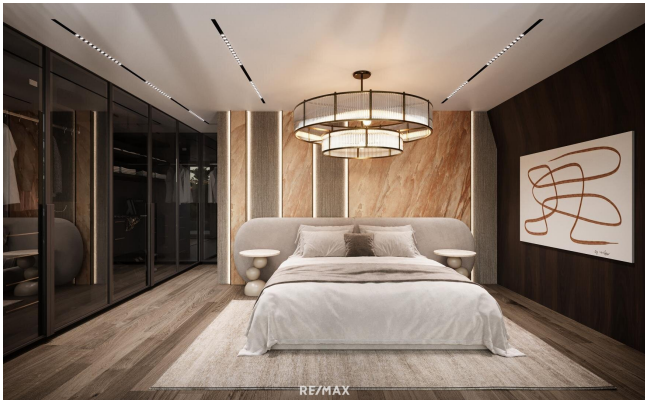
Karin Prosenik-Resch

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



Dachgeschoß



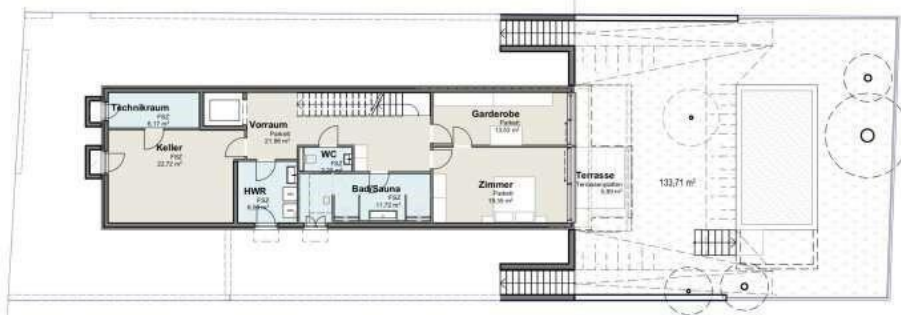
m²	Nutzfläche	NF mit UG	Balkon	Terrasse	Garten
UG		103.65		5.89	133.71
EG	82.02	82.02	4.78	12.33	89.29
OG	71.38	71.38	12.38		
DG	46.81	46.81		11.52	
	200.21	303.86	17.16	29.74	223



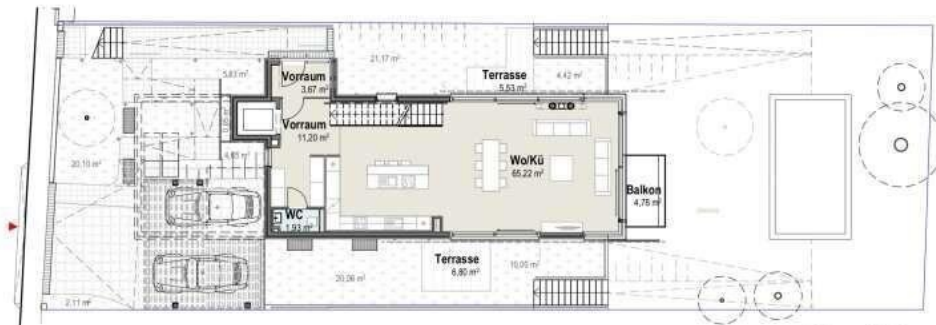
0 1 2 3 4 5m

Datum 15.03.2025

PLANKOPIE:
Die Ausfertigung erfolgt gemäß Bau- und Ausstattungszeichnung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen Dusche, Badewanne, Waschbecken und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsanschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.
Druck- und Satzfehler sowie Irrtümer und baulich oder organisatorisch bedingte Änderungen vorbehalten. Flächenangaben (insbesondere von einzelnen Räumen) basieren auf Cma-Mäßen und können sich durch die Ausführungsplanungen ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag. Für Einbaumöbel sind stets Naturmaße zu nehmen, da die Pannalle unvermeidlich vom Naturmaß abweichen werden.
Unverbindliche Plankopie: Änderungen während der Bauausführung, insbesondere infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten!



Untergeschoß



Erdgeschoß



m²	Nutzfläche	NF mit UG	Balkon	Terrasse	Garten
UG		109.65		5.89	133.71
EG	82.02	82.02	4.75	12.33	86.29
OG	71.38	71.38	12.38		
DG	46.81	46.81		11.52	
	200.21	303.86	17.16	29.74	223



Datum

15.03.2025

PLANKOPIE

Die Ausfertigung erfolgt gemäß Bau- und Ausstattungszeichnung, die dargestellte Möblierung - ausgenommen Dusche, Badewanne, Waschbecken und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsanschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.

Druck- und Satzfehler sowie Irrtümer und baulich oder organisatorisch bedingte Änderungen vorbehalten. Flächenangaben (insbesondere von einzelnen Räumen) basieren auf Cma-Mäßen und können sich durch die Ausführungsplanungen ändern. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag. Für Einbaumöbel sind stets Naturmaße zu nehmen, da die Pannalle unvermeidlich vom Naturmaß abweichen werden.

Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung, insbesondere infolge Behördenauflagen, haustechnischer 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 m²
- Nutzflächen insgesamt ca. 273 m² 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 m² 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