



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 230196

erstellt am : 11.06.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1697900€

Straße:

1220 Wien

Wien Österreich

Nutzfläche: 178.41m<sup>2</sup>

Grundfläche: 320m<sup>2</sup>

### **Kontaktinformationen:**

Chimmo Investment & Relocation Co

Tel: +4368110678605

office@chimmo.at

## **Exklusive Neubau-Villa nahe der Donau | 178 m<sup>2</sup> Wohnfläche | 5 Schlafzimmer | Luft-Wasser-Wärmepumpe**



Exklusive Villa nahe der Donau ? modernes Wohnen auf höchstem Niveau  
Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 22. Wiener Gemeindebezirk. Diese  
beeindruckende freistehende Villa vereint modernes Design, großzügige Raumverhältnisse und  
eine hervorragende Lage in unmittelbarer Nähe zur Alten Donau.  
Auf rund 178 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet das Haus fünf komfortable Schlafzimmer sowie großzügige  
Wohnbereiche für die ganze Familie. Der lichtdurchflutete Wohnbereich überzeugt durch eine

angenehme Raumhöhe von 2,60 m und schafft ein außergewöhnlich offenes und repräsentatives Wohngefühl.

Ein besonderes Highlight ist das großzügige Hauptschlafzimmer im Obergeschoss mit ca. 24 m<sup>2</sup> Wohnfläche und bodentiefen Fenstern, die für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre sorgen.

Die hochwertige und geschmackvolle Ausstattung zieht sich durch das gesamte Haus. Die moderne Architektur, die elegante Gestaltung sowie die sorgfältig ausgewählten Materialien verleihen der Immobilie einen zeitlosen und exklusiven Charakter.

Die Beheizung erfolgt über eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe. Diese zukunftsorientierte und energieeffiziente Technologie sorgt für niedrige Energiekosten, hohen Wohnkomfort und entspricht den aktuellen Anforderungen an nachhaltiges Wohnen.

Der gepflegte Garten, zwei Balkone sowie die großzügige Terrasse bieten zahlreiche Möglichkeiten zum Entspannen und Genießen im Freien. Ein eigener Stellplatz direkt am Haus sorgt zusätzlich für Komfort.

Ein besonderer Pluspunkt dieser Immobilie ist ihre einzigartige Lage nahe der Donau. Das Donauufer befindet sich nur rund 650 Meter Luftlinie entfernt und ist in weniger als zehn Gehminuten erreichbar. Ob Spaziergänge entlang des Wassers, sportliche Aktivitäten oder entspannte Stunden in der Natur? hier genießen Sie eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität. Da sich das Haus in unmittelbarer Nähe zur Donau befindet, wurde bewusst auf einen Keller verzichtet. Die gesamte Fläche wurde stattdessen optimal als hochwertiger Wohnraum genutzt, sodass Ihnen großzügige 178 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung stehen.

Besonders attraktiv: Das Haus ist nahezu neuwertig und wurde nach der Fertigstellung kaum bewohnt. Die Eigentümer haben die Immobilie mit viel Liebe zum Detail geplant und hochwertig ausgestattet. Aufgrund neuer beruflicher und persönlicher Entwicklungsmöglichkeiten haben sie sich nun entschlossen, dieses außergewöhnliche Zuhause zu verkaufen.

Die ausgezeichnete Infrastruktur des 22. Bezirks mit Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten sowie einer sehr guten öffentlichen Verkehrsanbindung rundet dieses attraktive Angebot perfekt ab. Eine seltene Gelegenheit für alle, die eine moderne, repräsentative Villa in Donaunähe suchen und dabei höchsten Wert auf Wohnqualität, Design, Nachhaltigkeit und Lebenskomfort legen.

Aus Sicherheitsgründen und zum Schutz der Eigentümer werden Besichtigungstermine ausschließlich nach vorheriger Registrierung mit vollständigem Namen, Telefonnummer und E-Mail-Adresse vergeben.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit/Arzt

## Eckdaten

Grundfläche: 320m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Haus

Nutzfläche: 178.41m<sup>2</sup>

Zimmer: 6

Bäder: 2

## Preisinformationen

Kaufpreis: 1697900€

## Kontaktinformationen

Vorname: Chimmo Investment & Relocation

Nachname: Consulting GmbH

Tel.: +4368110678605

E-Mail: office@chimmo.at