

Inserat ID: 179488

erstellt am : 18.10.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 2398000€

Straße:

1190 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 225m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 225m<sup>2</sup>

Grundfläche: 250m<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen:

Tatiana Hanzl

Tel: +43 677 61959633

th@novel-real.at

**Fertigstellungsaktionspreis ? Ihr neues Zuhause ist  
bezugsbereit! Entdecken Sie das exklusivste  
Wohnprojekt im Herzen Döblings!**



Ausgezeichnete Neuigkeiten! Feiern Sie mit uns die Fertigstellung dieses außergewöhnlichen Projekts und profitieren Sie von attraktiven Sonderpreisen und Sonderangebote ? Ihr neues Zuhause in Döbling wartet auf Sie.

Das VILLE NEUVE Projekt verheißt gutes Leben auf höchstem Niveau. Elegant und nobel

fühlt sich das Leben in einem der schönsten Bezirke Wiens an, inmitten des 19. Bezirks.

Diese atemberaubenden Villen stehen kurz vor der Fertigstellung und werden bald einzugsbereit sein. Das lange Warten hat endlich ein Ende, denn dieses exklusive Projekt wird alle Ihre Erwartungen übertreffen!

Das Projekt liegt in einer der schönsten Gegenden Wiens, luxuriöse Ausstattung neben ländlichem Charme garantieren wohlfühlen auf höchstem Niveau, man ist trotz der Grünruhelage gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. Die beliebte Wohngegend, in welcher dieses charakteristische Wohnprojekt mit 9 exklusiven Villen entsteht, lässt sich als lebhaft und dennoch erholsam beschreiben. Inspiriert von der Stilvielfalt der umliegenden Gegend, besticht das Konzept durch eine gekonnte Kombination eleganter Architekturelemente und raffinierter Details und die hochwertige Ausstattung, die jeden anspruchvollen Käufer begeistern wird. Jedes Detail wurde mit größter Sorgfalt und Liebe gestaltet, um ein luxuriöses und komfortables Wohnambiente zu schaffen.

Durchdachte Raumaufteilung und geschmackvolle, architektonische Ideen bilden eine Symbiose zwischen Komfort und Luxus:

9 einzigartige Villen mit Weitblick vermitteln ?BEVERLY HILLS ? FEELING?

Hochwertiges und cleanes Interior mit geschmackvoller Ausstattung

Traumhafte Dachterrasse im 2. Dachgeschoss

Möglichkeit ein privates Jacuzzi/ Whirlpool mit traumhaften Ausblick zu installieren

Einladende Terrassen und Privatgärten

Der Weitblick auf die Döblinger Weinberge lädt zum Genießen ein, ob von der Aussichtsterrasse, vom Wohnzimmer oder den wunderschön angelegten Gärten.

Personenlift vom Untergeschoß bis ins Dachgeschoss

Der Erwerb dieser Luxusimmobilien wird von exklusiven HIGHLIGHTS gekrönt:

Absolut luxuriöse Ausstattung

Pools sind auf Wunsch möglich

Traumhafter einzigartiger Weitblick über die Weinberge, auf Wien und die grüne Umgebung

Hauseigene Tiefgarage mit Lift und E-Ladestation

Großzügige Freiflächen

Exquisiter Wohnkomfort:

Eigener Lift in jeder Villa

Gartenpool, optional

Dachterrasse mit traumhaftem Weitblick

Jacuzzi / Whirlpool auf der Dachterrasse, optional

Sole-Wasserwärmepumpe für Heizung, Kühlung und Warmwasser  
Fußbodenheizung  
Mehrschicht Fertigparkett in den Wohnräumen, Gang, Abstellräume  
Wärmegedämmte Holz-Alu-Isolierglasfenster (3 Scheiben Isolierverglasung)

Innen und außenseitig flächenbündige Rahmen- und Flügelkonstruktionen  
Hebe ? Schiebelemente (Fenstertüren)  
Außen liegender, elektrisch steuerbarer textiler Sonnenschutz

Sicherheitseingangstüre  
Bodenebene -Walk in Duschen  
Großformatige Keramikfliesen in Bädern und Toiletten  
Großformatige Natursteinplatten auf Terrasse / Balkon  
Multimedia UP- Verteilerdose  
Vorbereitung für Alarmanlage  
Farbvideo ? Türsprechstelle  
Aussenkaltwasseranschluss mit selbstentleerender Armatur  
Tiefgarage mit 20 Stellplätzen  
Vorbereitung für Wellnessausstattung, optional

Exquisite Lage in den Weinbergen Döblings:

Erstklassige exklusive Lage im Grünen mit Weitblick  
Heurige in fußläufiger Entfernung  
Erholung, Sport und Natur im Wienerwald, Pötzleinsdorfer Schlosspark, Schwarzenbergpark.  
Genießen Sie die Umgebung.  
Gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz  
Ideal für Familien

Volksschule nur 1 Minute entfernt  
American International School 2 Minuten entfernt  
Rudolfsteiner Schule Pötzleinsdorf (Waldorfschule) 5 Minuten entfernt  
Spielplätze in der näheren Umgebung

Supermärkte sind mit dem Auto in 5 Minuten und mit dem Bus in circa 10 Minuten erreichbar  
Hundefreilaufzone im Schwarzenbergpark

Exklusiv in einer der besten Bezirke Wiens zu leben, ist Lebensqualität pur: Es bietet alles, von märchenhafter Natur bis hin zu allen denkbaren Freizeitaktivitäten in den Hotspots Wiens, sei es bei einem Heurigen mitten in den Weinbergen, im UNESCO-Biosphärenpark Wienerwald, vom Kletterpark, Pötzleinsdorfer Schlosspark, Schwarzenbergpark bis zum Am Himmel und den schönsten Schwimmbädern wie Krapfenwaldbad und Schafbergbad. Die besten Restaurants finden sich in der Nähe. Vom ältesten und schönsten Wirtshaus Wiens, dem Pfarrwirt bis zum Luxus Dining im alten Ziegelgewölbe mit Blick auf den Fasskeller im Amador?s, oder doch italienisches dolce vita im Francesco, der Neunzehnte? bietet für jeden Gusto feinste lukullische Hotspots. Mitten ins urbane Leben gelangt man in einer halben Stunde.

Wir laden Sie herzlichst zu einem unverbindlichen Besichtigungstermin. Bitte beachten Sie, dass

einige Villen nicht mehr zur Verfügung stehen. Wir informieren und beraten Sie gerne.

\*Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Die in diesem Exposé veröffentlichten Inhalte und Fotos unterliegen dem österreichischen Urheberrecht. Jede Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwendung bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Novel Real Immobilien GmbH.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.

Raumaufteilung Villa 4:

Eine Anpassung der Grundrisse an Ihre Wünsche und Bedürfnisse ist begrenzte Zeit möglich.

Erdgeschoß:

Eingangsbereich mit Zugang zum Lift

Wohnsalon mit offener Küche und Ausgang zur großen Terrasse und in den Garten  
Gästetoilette

Optional ist im Garten die Planung und Umsetzung eines Pools möglich.

1.Obergeschoß:

1 Schlafzimmer mit en Suite Bad mit Badewanne, Doppelwaschbecken und Toilette  
2 weitere Schlafzimmern  
Badezimmer mit Dusche, Doppelwaschbecken und Toilette  
Zugang zum Personenlift

Dachgeschoß:

Masterbedroom mit Ausgang auf die Terrassen

Badezimmer ausgestattet mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und einer Toilette sowie einem Ausgang auf eine der Terrassen

Aufgang zur Dachterrasse ( optional )

Die Dachterrasse im 2. Dachgeschoß bietet sich optimal für die Installation eines privaten Jacuzzi / Whirlpool an. (optional )

Untergeschoß:

Im Untergeschoss bietet sich Ihnen die Möglichkeit, die Räume ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten. Ob Sie einen großzügigen offenen Raum, mehrere kleine Räume für verschiedene Zwecke, einen einladenden Wellnessbereich mit Sauna oder einen stilvollen Weinkeller wünschen ? Ihren Ideen sind nahezu keine Grenzen gesetzt. Die Planung und Umsetzung erfolgt ganz nach Ihren Bedürfnissen, sodass der Raum perfekt auf Ihre Vorstellungen abgestimmt wird.

Standardmäßig finden sich im Untergeschoss bereits der Zugang zum Personenlift, der die oberen Etagen bequem erreichbar macht, sowie ein Badezimmer, das mit Dusche, Waschbecken und Toilette ausgestattet ist. Nutzen Sie diese Flexibilität, um das Untergeschoss zu einem einzigartigen Bereich Ihres Hauses zu machen.

Wir beraten Sie gerne und präsentieren Ihnen exklusiv in unserem Büro alle relevanten Unterlagen.

Für die Terminvereinbarung kontaktieren Sie Frau Tatiana Hanzl telefonisch unter +43 067761959633 oder per E-Mail: [th@novel-real.at](mailto:th@novel-real.at).

\*Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Die in diesem Exposé veröffentlichten Inhalte und Fotos unterliegen dem österreichischen Urheberrecht. Jede Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwendung bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Novel Real Immobilien GmbH.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.

Infrastruktur / EntfernungGesundheitArzt &lt;1.000mApotheke &lt;1.000mKlinik &lt;3.000mKrankenhaus &lt;3.000mKinder & SchulenSchule &lt;500mKindergarten &lt;1.000mUniversität &lt;3.500mHöhere Schule &lt;3.500mNahversorgungSupermarkt &lt;1.000mBäckerei &lt;1.500mEinkaufszentrum &lt;4.000mSonstigeGeldautomat &lt;2.500mBank

&lt;2.500mPost &lt;1.000mPolizei &lt;3.000mVerkehrBus &lt;500mStraßenbahn  
&lt;2.000mU-Bahn &lt;4.000mBahnhof &lt;3.500mAutobahnanschluss  
&lt;5.500mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 250m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Haus

Wohnfläche: 225m<sup>2</sup>

hwbwert: 48.6m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 225m<sup>2</sup>

hwbklass: Bm<sup>2</sup>

Zimmer: 6

fgeewert: 0.75m<sup>2</sup>

Bäder: 4

fgeeklass: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 2398000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Tatiana

Nachname: Hanzl

Tel:: +43 677 61959633

E-Mail: th@novel-real.at