



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 204683

erstellt am : 04.03.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:5950€

Straße:

1190 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 224m²

Nutzfläche: 224m²

Kontaktinformationen:

Tatiana Hanzl

Tel: +43 677 61959633

th@novel-real.at

Exklusive Luxusvilla in absoluter Bestlage des 19. Bezirks zu vermieten



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.

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 anspruchsvollen Käufer begeistern wird. Jedes Detail wurde mit größter Sorgfalt und Liebe gestaltet, um ein luxuriöses und komfortables Wohnambiente zu schaffen.

Perfekte Raumaufteilung:

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:

Schlafzimmer
3 separat begehbare Zimmer
Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken und Toilette
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

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

Untergeschoß:

Im Untergeschoss ist eine individuelle Gestaltung der Räume nach Ihren Wünschen möglich. Zum Beispiel könnte ein großer Raum, mehrere kleine Räume, ein Wellnessbereich oder auch ein Weinkeller geplant und umgesetzt werden. Standardmäßig finden sich im Untergeschoß der Zugang zum Personenlift in die oberen Etagen sowie ein Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Toilette.

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

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
Wärme gedämmte Holz-Alu-Isolierglasfenster (3 Scheiben Isolierverglasung)

Innen und außenseitig flächenbündige Rahmen- und Flügelkonstruktionen
Hebe ? Schiebelelemente (Fenster Türen)
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.

*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 Vermieter hin.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er ? entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers ? einseitig nur für den Vermieter tätig ist. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <3.000m
Kinder <Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <3.500m
Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.000m
Sonstige
Geldautomat <2.500m
Bank <2.500m
Post <1.000m
Polizei <3.000m
Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <5.500m
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 224m²

Nutzfläche: 224m²

Zimmer: 6

Bäder: 4

Nutzungsart: Haus

hwbwert: 48.6m²

hwbklassse: Bm²

Preisinformationen

Mietpreis (warm): 5950€

Kontaktinformationen

Vorname: Tatiana

Nachname: Hanzl

Tel.: +43 677 61959633

E-Mail: th@novel-real.at