

Inserat ID: 130692

erstellt am : 21.02.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 0€

Straße:

1190 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 224m²

Nutzfläche: 224m²

Grundfläche: 271m²

Kontaktinformationen:

Tatiana Hanzl

Tel: +43 677 61959633

th@novel-real.at

**Individuell anpassbare Stadtvilla in Heurigengegend-
VILLE NEUVE leben auf höchsten Niveau!**



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 8:

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:

Schlafzimmer

3 separat begehbar 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.

*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 / Entfernung
Gesundheit: Arzt < 1.000m Apotheke &lt; 1.000m Klinik
&lt; 3.000m Krankenhaus &lt; 3.000m Kinder & Schulen Schule
< 500m Kindergarten &lt; 1.000m Universität &lt; 3.500m Höhere Schule
< 3.500m Nahversorgung: Supermarkt &lt; 1.000m Bäckerei
< 1.500m Einkaufszentrum &lt; 4.000m Sonstige: Geldautomat &lt; 2.500m Bank
< 2.500m Post &lt; 1.000m Polizei &lt; 3.000m Verkehr: Bus &lt; 500m Straßenbahn
< 2.000m U-Bahn &lt; 4.000m Bahnhof &lt; 3.500m Autobahnanschluss
< 5.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 271m²

Wohnfläche: 224m²

Nutzfläche: 224m²

Zimmer: 6

Bäder: 4

Nutzungsart: Haus

Befeuerung: Alternativ,

hwbwert: 48.6m²

hwbklass: Bm²

fgeewert: 0.75m²

fgeeklass: Am²

Kontaktinformationen

Vorname: Tatiana

Nachname: Hanzl

Tel:: +43 677 61959633

E-Mail: th@novel-real.at