



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 208607

erstellt am : 17.03.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 3999999€

Straße:

1210 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 456m²

Grundfläche: 456m²

Kontaktinformationen:

Lana Simakova

Tel: +43 665 65 779 726

ls@fermoso.at

Exklusive Luxusvilla mit Pool und traumhaftem Garten in begehrter Lage von Bruckhausen nahe Alte Donau und UNO City.



Diese exklusive Luxusvilla befindet sich in einer der prestigeträchtigen Wohnlagen Wiens ? im Bruckhausen, in unmittelbarer Nähe zur Alten Donau. Diese Lage wird besonders wegen ihrer Nähe zum Wasser, zu Yachtclubs, Promenaden und beliebten Restaurants geschätzt und bietet eine einzigartige Atmosphäre von Erholung, Privatsphäre und hoher Lebensqualität.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich außerdem die UNO City, der Donaupark sowie zahlreiche

internationale Organisationen, was die Immobilie sowohl für österreichische als auch für internationale Käufer besonders attraktiv macht. Die ruhige Villenlage mit viel Grün sorgt für ein hohes Maß an Privatsphäre, Ruhe und Wohnkomfort in einer der gefragtesten Gegenden Wiens.

Die Villa befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.013 m² und bietet eine beeindruckende Wohnfläche von ca. 465 m². Die durchdachte Raumaufteilung umfasst insgesamt 7 Zimmer und schafft eine helle, offene und elegante Wohnatmosphäre mit viel Platz für Familie, Gäste und repräsentatives Wohnen.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit Kamin, dessen große Fensterflächen für viel Tageslicht sorgen und einen wunderschönen Blick in den gepflegten Garten ermöglichen.

Ein weiterer Vorteil ist das separate Büro mit einer Fläche von ca. 23 m², das sich ideal als Homeoffice, Arbeitszimmer oder ruhiger Rückzugsort eignet.

Die Immobilie verfügt über mehrere komfortable Schlafzimmer sowie 6 Badezimmer:

Im Kellergeschoss befinden sich zwei WCs sowie eine Dusche im Saunabereich.

Im Erdgeschoss stehen ein Badezimmer mit Dusche und WC sowie ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Im Obergeschoss befinden sich drei großzügige Schlafzimmer, jeweils mit eigenem Badezimmer en suite (Dusche und WC).

Eines der Badezimmer verfügt zusätzlich über eine Badewanne. Diese durchdachte Raumaufteilung bietet einen besonders hohen Wohnkomfort und eignet sich ideal für Familien sowie für Gäste.

Ein besonderes Highlight ist der wunderschön angelegte Garten mit Pool und einer großzügigen Terrasse von ca. 30 m², die zum Entspannen, Sonnenbaden und zu geselligen Stunden mit Familie und Freunden einlädt. Das Grundstück bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und schafft eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Zur technischen Ausstattung gehört eine Gaszentralheizung kombiniert mit einer Solaranlage auf dem Dach, die eine energieeffiziente und nachhaltige Energieversorgung unterstützt. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Garage mit ca. 33 m².

Dank der prestigeträchtigen Lage nahe der Alten Donau, der UNO City und des Donauparks, des großzügigen Grundstücks, der weitläufigen Wohnfläche sowie der hochwertigen Ausstattung bietet diese Villa eine seltene Gelegenheit für Käufer, die ein besonderes Zuhause im Premiumsegment in Wien suchen. Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen. Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu. Suchagent anlegen -

<https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

<1.500m Apotheke <1.500m Klinik <1.500m Krankenhaus

<2.000m Kinder < Schulen Schule <1.000m Kindergarten

<1.000m Universität <1.500m Höhere Schule

<2.000m Nahversorgung Supermarkt <1.000m Bäckerei

<1.500m Einkaufszentrum <1.500m Sonstige Geldautomat <1.500m Bank

<1.500m Post <1.000m Polizei <2.000m Verkehr Bus <500m U-Bahn

<1.000m Straßenbahn <1.500m Bahnhof <500m Autobahnanschluss

<500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 456m²

Wohnfläche: 456m²

Zimmer: 7

Bäder: 5

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 81m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 1.15m²

fgeeklasse: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 3999999€

Nebenkosten: 187€

Kontaktinformationen

Vorname: Lana

Nachname: Simakova

Tel.: +43 665 65 779 726

E-Mail: ls@fermoso.at