

Ville Neue – Architektur, Lifestyle und Natur im Einklang



Objektnummer: 1748/111

Eine Immobilie von EUV Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2024
Wohnfläche:	224,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	5
Terrassen:	1
Stellplätze:	23
Heizwärmebedarf:	54,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,74
Kaufpreis:	2.398.000,00 €
Infos zu Preis:	

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Au

Provisionsangabe:

3.0 % zzgl. gesetzl. MwSt.

Ihr Ansprechpartner

Engel & Völkers Wien MMC

EUV Immobilien GmbH
Kärntner Ring 4 / 2
1010 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

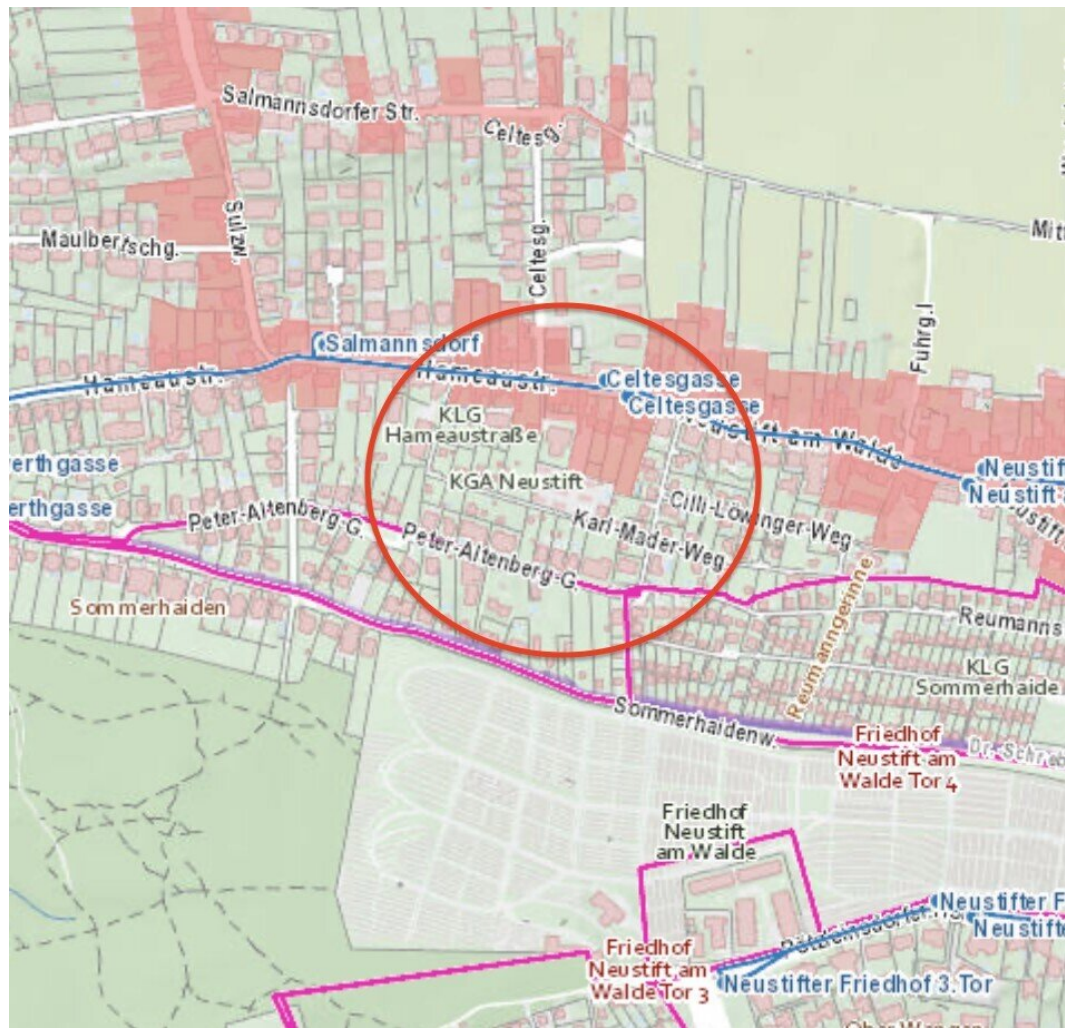












Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Lagen Wiens, mit Blick auf die malerischen Neustifter Weinberge, wurden neun exklusive Familien-Villen im Bauhausstil errichtet. Sie vereinen modernes Wohnen mit naturnaher Ruhe und bieten ein Wohnkonzept auf mehreren Ebenen, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Großzügige Freiflächen – darunter Eigengärten und Terrassen – sowie ein lichtdurchflutetes Ambiente mit grandiosem Weitblick schaffen eine Atmosphäre der Entspannung.

Mit einer großzügigen Wohnnutzfläche von rund 224 m², verteilt auf vier Ebenen, bietet die Villa "Fiora" eine optimale Raumnutzung und höchsten Wohnkomfort. Dank des privaten Lifts ist jedes Stockwerk barrierefrei erreichbar. Die Wohnfläche von etwa 165 m² wird durch ein voll ausgebautes Untergeschoss mit rund 59 m² ergänzt. Durchdachte Grundrisse und eine hochwertige Ausstattung machen sie zum idealen Zuhause für Familien sowie für alle, die urbanes Flair mit Naturverbundenheit verbinden möchten. Das Erdgeschoss beeindruckt mit einem offenen Wohn- und Essbereich, der fließend auf die Terrasse und den angrenzenden Garten übergeht. Optional lässt sich ein Pool integrieren, um das Outdoor-Erlebnis zu perfektionieren. Im ersten Obergeschoss befinden sich vier separat begehbare Zimmer, darunter eines mit eigenem Bad. Zwei weitere stilvolle Bäder – eines mit Walk-In Dusche, das andere mit Badewanne – sorgen für höchsten Komfort. Das zweite Obergeschoss bietet einen privaten Rückzugsort: ein weiteres großzügiges Zimmer mit eigenem Bad, das auch eine freistehende Wanne umfasst. Von hier aus eröffnen sich drei Terrassen mit insgesamt ca. 23 m² – eine Oase der Ruhe mit beeindruckendem Ausblick. Für noch mehr Exklusivität kann eine Dachterrasse mit Pool (6 m²) realisiert werden. Im Untergeschoss bereichert ein flexibel nutzbarer Raum das Wohnkonzept – ideal als Wellnessoase mit Fitnessbereich, stilvollem Home Office oder gemütlichen Gästezimmer. Ergänzt wird das Untergeschoss durch ein Bad sowie einen Technikraum und jede Menge Stauraum.

Die gehobene Ausstattung umfasst wärme gedämmte Alu-Isolierglasfenster mit elektrischem textilen Sonnenschutz, Parkettböden sowie Fußbodenheizung/-kühlung mittels eigener Luftwärmepumpe und Bauteilaktivierung.

Tiefgaragenstellplätze sind optional um je EUR 55.000,- erhältlich.

Erleben Sie stilvolles Wohnen mit Weitblick.

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
Straßenbahn <2.000m
U-Bahn <4.000m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap