

# Imposante Ein-/Zweifamilien- Villa mit Panoramansicht, Lift und großzügigem SPA-Bereich



Fa. Dipl.-Ing. Maura Abate-Eder,  
1130 Wien, Altgasse 20/8  
m.abate-eder@remax-first.at  
0676 627 66 33

# Willkommen in Ihrer persönlichen Oase auf dem Wilhelminenberg!

Beeindruckende Ein- / Zweifamilien- Villa mit atemberaubende Panoramasicht über die Stadt, Lift und weitläufigem Wellnessbereich inklusive Sauna, lichtdurchflutete Schwimmbhalle, großzügiger Fitness-/Relax-/Party-Raum mit offenem Kamin, Wintergarten und Garten.

In einer exklusiven und ruhigen Wohnlage auf dem Wilhelminenberg gelegen, bietet diese großzügige Villa nicht nur reichlich Platz für die Erfüllung Ihrer Träume, sondern auch die einzigartige Möglichkeit, Ihre Traumimmobilie nach eigenen Wünschen und Bedürfnissen hinsichtlich Raumaufteilung und Innenausstattung zu verwirklichen.

Die Villa ist Außen komplett fertig und Innen auf Kosten des Käufers, den individuellen Käuferwünschen entsprechend, fertigzustellen. Um den Käufern ein besseres Gefühl für die Räumlichkeiten zu vermitteln, wurde die Villa teilweise durch eine Homestaging-Firma eingerichtet.

Sämtliche Unterlagen für die Fertigstellung einschließlich Entwurf, Einreichpläne, Bestandspläne, Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie Kostenvoranschläge, wurden bereits von einem Architekten erstellt und werden den Käufern übergeben. Der Architekt kann auf Wunsch auch die Bauaufsicht bis zur Fertigstellung übernehmen.

Im Zuge der Fertigstellung können eine luxuriöse Villa oder zwei großzügige Wohneinheiten mit Wellnessbereich, realisiert werden. Diese beeindruckende Immobilie eignet sich auch hervorragend als repräsentativer Firmensitz.

Die Villa erstreckt sich über eine Gesamtnutzfläche von ca. 646,00 m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf einen ca. 100,00 m<sup>2</sup> repräsentativen Wohnsalon mit großer Wohnküche und Terrassenzugang, einen Masterbedroom mit offenem Kamin und Terrassenzugang, großzügigem Schrankraum und Master-Badezimmer, 4-6 weitere Zimmer, 3 weitere Badezimmer mit Toiletten, einem geräumigen Garderobenraum im Eingangsgeschoss sowie einem SPA-Bereich mit Sauna, ca. 70,00 m<sup>2</sup> lichtdurchfluteter Schwimmbhalle, ca. 71,00 m<sup>2</sup> Fitness-/Relax-/Party-Raum mit offenem Kamin, Wintergarten und Gartenzugang, mehrere Terrassen mit Panoramasicht, Doppelgarage mit großzügigem Vorplatz sowie mehrere Lager- und Technikräume.

## **Eckdaten im Überblick:**

- Wohnfläche (lt. Architektenplan) ca. 459,00 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 47,00 m<sup>2</sup> Terrassen und Wintergarten und ca. 140,00 m<sup>2</sup> Untergeschoss
- Gesamte Nutzfläche inkl. Terrassen, Wintergarten, Untergeschoss/Erdgeschoss: ca. 646,00 m<sup>2</sup>,
- Eckgrundstück mit einer Größe von 704,00 m<sup>2</sup>
- Trockenes und teilweise gut belichtetes Untergeschoss mit Fußbodenheizung
- Doppelgarage mit großzügigem Vorplatz und elektrischen Toren
- Lift vom Untergeschoss bis zum Dachgeschoss
- Gepflegter Garten mit gemütlichen Plätzchen

# Willkommen in Ihrer persönlichen Oase auf dem Wilhelminenberg!

- Baujahr ca. 1979 (2008 und 2023 renoviert)
- Photovoltaik-Anlage 2023 eingebaut
- Pelletsheizung 2023 eingebaut
- Batteriespeicher in Kombination mit PV-Anlage und Pelletsheizung – ausfallsichere Insellösung (Blackout-tauglich) 2023 eingebaut
- Elektroinstallationen bis zu den Geschossverteilern 2023 komplett erneuert (Elektrobefund vorhanden)
- Automatische Gartenbewässerung 2023 eingebaut
- Vollwärmeschutzfassade
- Dacheindeckung vor ca. 10 Jahren erneuert
- Klimaanlage im Dachgeschoss
- Fußbodenheizung im Untergeschoss

## Lage und Infrastruktur:

- Exklusive, grüne und ruhige Lage mit atemberaubende Panoramablick über Wien bis zum Leithagebirge
- Nahe Schloss Wilhelminenberg, Steinhofgründen und Weinberge
- Nur 15 Autominuten bis ins Stadt-Zentrum
- U3-Station und S-Bahn-Station in kurzer Zeit mit Bus erreichbar
- Zahlreiche Kindergärten und Schulen in der Umgebung
- Zahlreiche Geschäfte, Restaurants und Einkaufszentrum in ca. 5 Autominuten Entfernung

## Kaufpreis: € 2.650.000,--

Die Kosten der Fertigstellung sind nicht im Kaufpreis inkludiert.

Käuferprovision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Angaben lt. Energieausweis: HWB 66,1 Kwh/m<sup>2</sup>a, fGEE 1,03

Die Angaben beruhen auf Informationen des Auftraggebers oder Dritten und sind ohne Gewähr. Auf die Doppelmaklertätigkeit und auf das Bestehen eines wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer wird hingewiesen.



# Willkommen in Ihrer persönlichen Oase auf dem Wilhelminenberg!

## Wohnsalon (1. Obergeschoss)





# Willkommen in Ihrer persönlichen Oase auf dem Wilhelminenberg!

Aussicht (Terrasse 1. Obergeschoss)



Fa. Dipl.-Ing. Maura Abate-Eder,  
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 22/D/9  
m.abate-eder@remax-first.at  
0676 627 66 33



# Willkommen in Ihrer persönlichen Oase auf dem Wilhelminenberg!

## Terrasse (1. Obergeschoss)



Fa. Dipl.-Ing. Maura Abate-Eder,  
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 22/D/9  
m.abate-eder@remax-first.at  
0676 627 66 33



# Willkommen in Ihrer persönlichen Oase auf dem Wilhelminenberg!

## Wohnküche/Wohnsalon/Terrasse (1. Obergeschoss)





# Willkommen in Ihrer persönlichen Oase auf dem Wilhelminenberg!

## Wohnküche (1. Obergeschoss)



## Zimmer (1. Obergeschoss)





# Willkommen in Ihrer persönlichen Oase auf dem Wilhelminenberg!

## Masterbedroom (2. Obergeschoss)





# Willkommen in Ihrer persönlichen Oase auf dem Wilhelminenberg!

## Terrasse (2. Obergeschoss)



Fa. Dipl.-Ing. Maura Abate-Eder,  
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 22/D/9  
m.abate-eder@remax-first.at  
0676 627 66 33



# Willkommen in Ihrer persönlichen Oase auf dem Wilhelminenberg!

Aussicht (2. Obergeschoss)



Fa. Dipl.-Ing. Maura Abate-Eder,  
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 22/D/9  
m.abate-eder@remax-first.at  
0676 627 66 33



# Willkommen in Ihrer persönlichen Oase auf dem Wilhelminenberg!

## Masterbedroom (2. Obergeschoss)





# Willkommen in Ihrer persönlichen Oase auf dem Wilhelminenberg!

Aussicht (2. Obergeschoss)



Fa. Dipl.-Ing. Maura Abate-Eder,  
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 22/D/9  
m.abate-eder@remax-first.at  
0676 627 66 33



# Willkommen in Ihrer persönlichen Oase auf dem Wilhelminenberg!

## Wohnsalon (1. Obergeschoss)





# Willkommen in Ihrer persönlichen Oase auf dem Wilhelminenberg!

## Wohnsalon (1. Obergeschoss)





# Willkommen in Ihrer persönlichen Oase auf dem Wilhelminenberg!

## Wellnessbereich (Eingangsgeschoss/Gartengeschoss)





# Willkommen in Ihrer persönlichen Oase auf dem Wilhelminenberg!

## Wintergarten (Eingangsgeschoss/Gartengeschoss)





# Willkommen in Ihrer persönlichen Oase auf dem Wilhelminenberg!

## Schwimmhalle (Eingangsgeschoss/Gartengeschoss)





# Willkommen in Ihrer persönlichen Oase auf dem Wilhelminenberg!



Fa. Dipl.-Ing. Maura Abate-Eder,  
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 22/D/9  
m.abate-eder@remax-first.at  
0676 627 66 33



**Willkommen in Ihrer persönlichen Oase auf dem Wilhelminenberg!**

**Gartenfassade**



Fa. Dipl.-Ing. Maura Abate-Eder,  
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 22/D/9  
m.abate-eder@remax-first.at  
0676 627 66 33



**Willkommen in Ihrer persönlichen Oase auf dem Wilhelminenberg!**

**Lagerraum (Untergeschoss)**



Fa. Dipl.-Ing. Maura Abate-Eder,  
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 22/D/9  
m.abate-eder@remax-first.at  
0676 627 66 33



# Willkommen in Ihrer persönlichen Oase auf dem Wilhelminenberg!

## Doppelgarage und Lift (Untergeschoss)



Fa. Dipl.-Ing. Maura Abate-Eder,  
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 22/D/9  
m.abate-eder@remax-first.at  
0676 627 66 33



**Willkommen in Ihrer persönlichen Oase auf dem Wilhelminenberg!**

**Straßenfassade**



Fa. Dipl.-Ing. Maura Abate-Eder,  
1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 22/D/9  
m.abate-eder@remax-first.at  
0676 627 66 33



# Willkommen in Ihrer persönlichen Oase auf dem Wilhelminenberg!

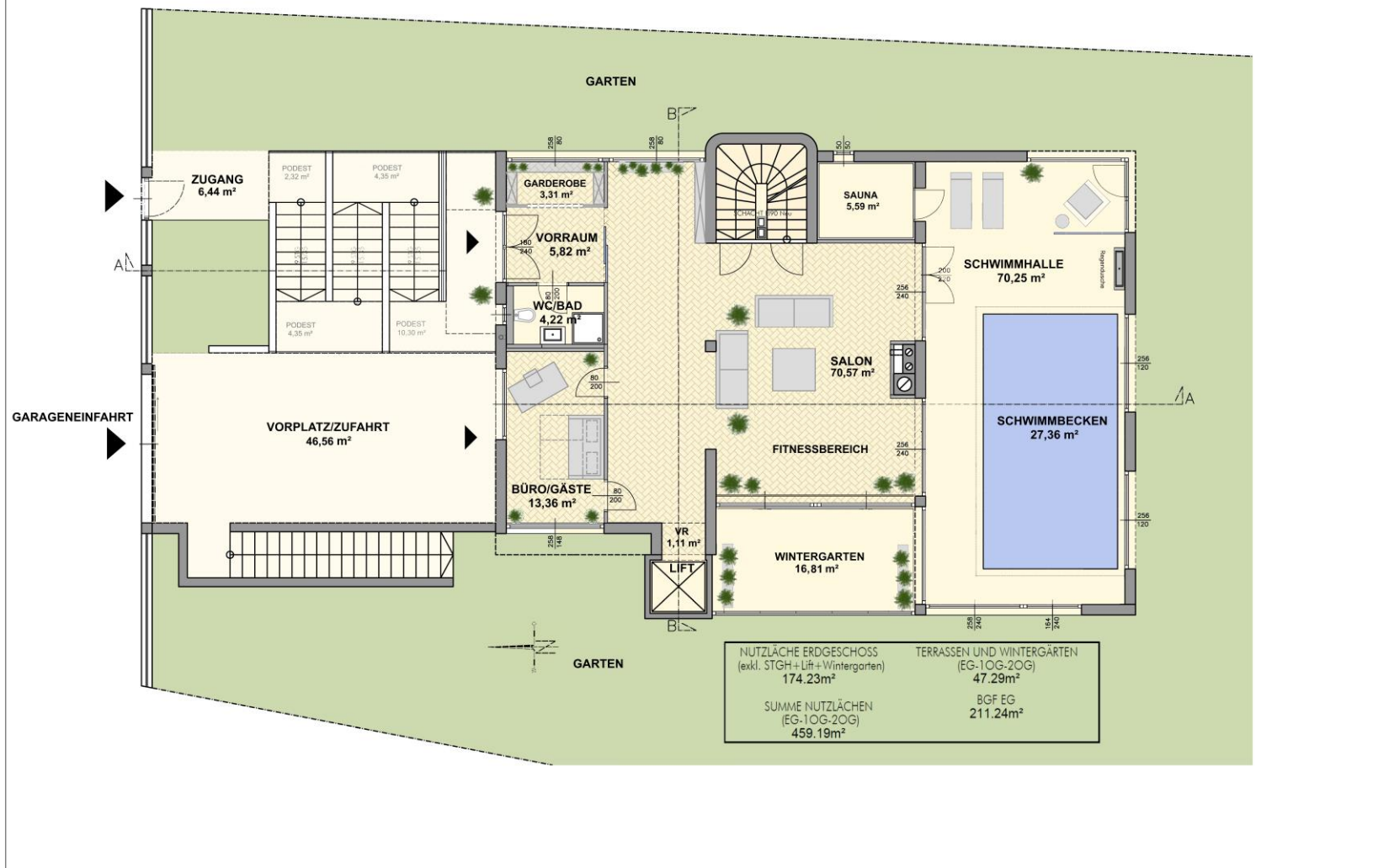
## Straßenfassade





# Willkommen in Ihrer persönlichen Oase auf dem Wilhelminenberg!

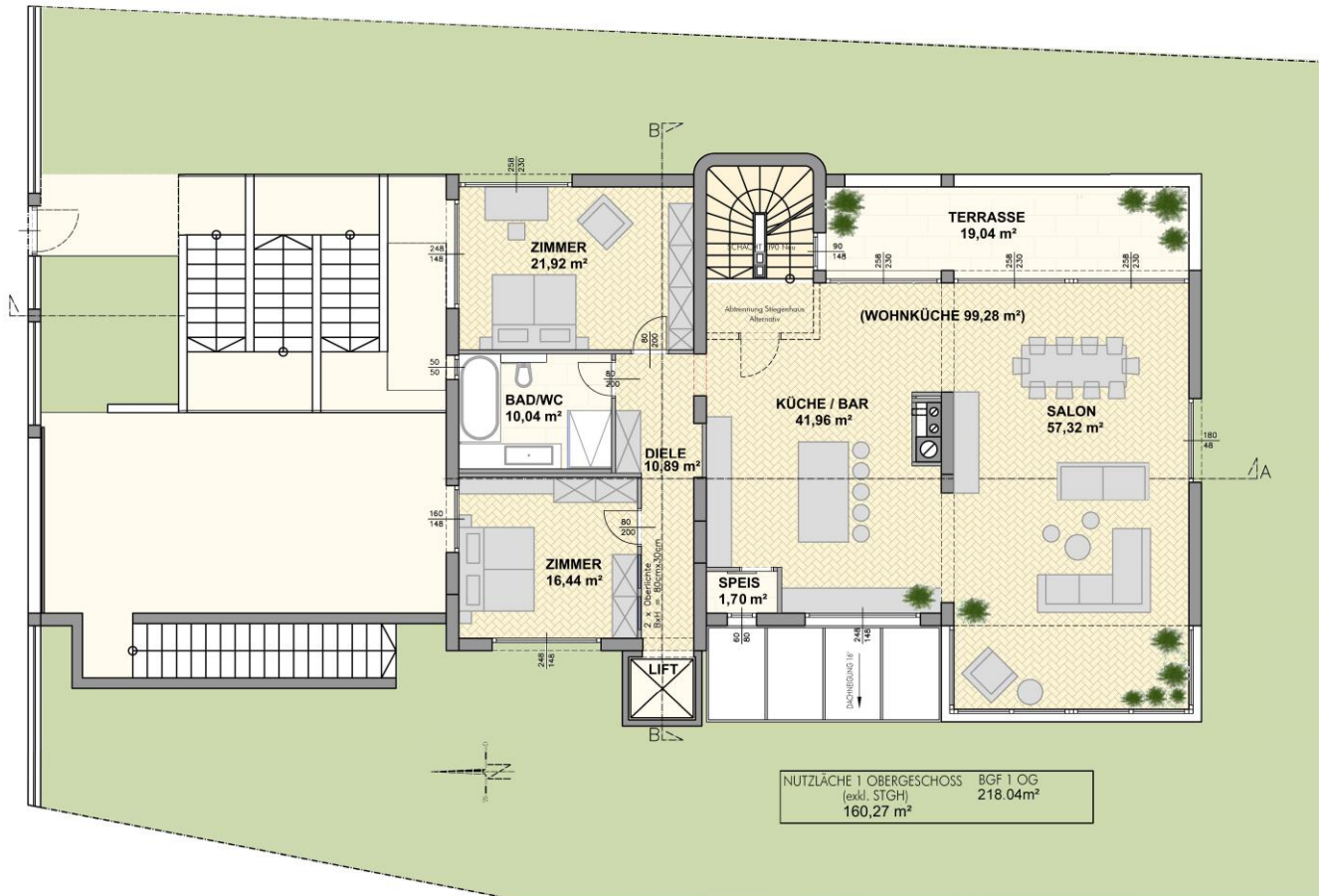
## EINGANGSGESCHOSS (NACH FERTIGSTELLUNG LT. ARCHITEKTENPLANUNG)





# Willkommen in Ihrer persönlichen Oase auf dem Wilhelminenberg!

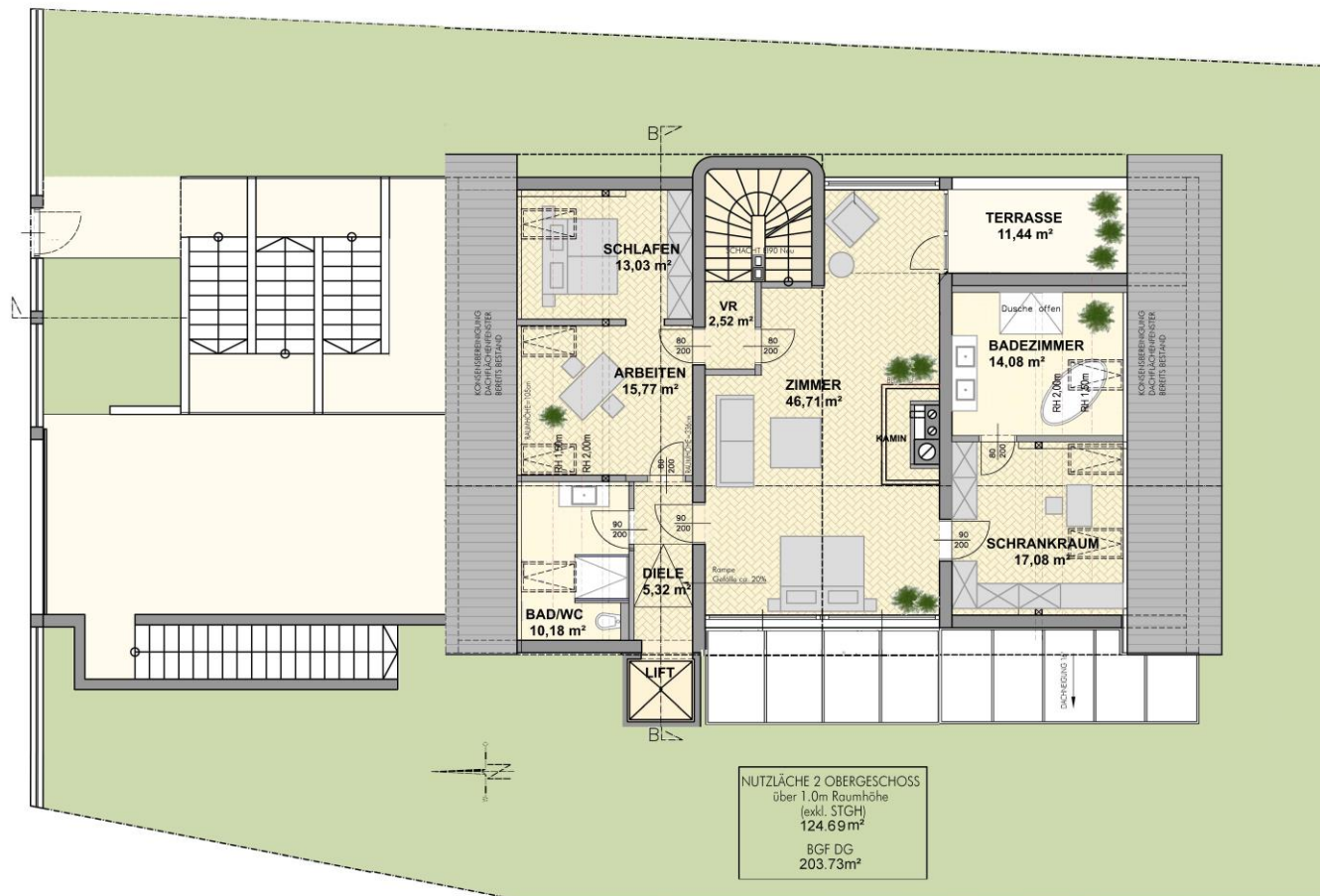
## 1. OBERGESCHOSS (NACH FERTIGSTELLUNG LT. ARCHITEKTENPLANUNG)





# Willkommen in Ihrer persönlichen Oase auf dem Wilhelminenberg!

## 2. OBERGESCHOSS (NACH FERTIGSTELLUNG LT. ARCHITEKTENPLANUNG)





# Willkommen in Ihrer persönlichen Oase auf dem Wilhelminenberg!

