

# PRACHTVOLLE NEUBAUVILLA “ Little Schönbrunn” mit herrlicher Parkanlage in Wien!

1230 Wien, Villa zum Kauf

Objekt ID: 6286/1091



## PRACHTVOLLE NEUBAUVILLA “ Little Schönbrunn” mit herrlicher Parkanlage in Wien!

Objekt ID	6286/1091
Objekttypen	Haus, Villa
Adresse	1230 Wien
Etagen im Haus	4
Grundstück ca.	3.788 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	1.500 m <sup>2</sup>
Badezimmer	4
Separate WC	4
Heizungsart	Fußbodenheizung
Heiztechnik	Gas
Baujahr	2018
Zustand	neuwertig
Bauweise	Massiv
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Alarmanlage, Barrierefrei, Bibliothek, Fliesenboden, Kabel-/Sat-TV, Kamin, Marmorboden, Massivbauweise, Neubau, Parkettboden, Personenaufzug, Rollstuhlgerecht, Separates WC, Swimmingpool, Tiefgarage, Wasch-/Trockenraum, Wellnessbereich, Wintergarten
Käuferprovision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Preis	auf Anfrage



## Objektbeschreibung

### Exquisite Villa in Vienna

Nestled in the tranquil neighbourhood of the 23rd district in Vienna, this captivating villa seamlessly blends classic charm with modern amenities.

### Property details

**1. Property Type & Structural Details:** Built in 2018, this four-storey mansion presents a harmonious blend of classic and modern architectural designs. Resting on a solid basement foundation, its elegance and structural integrity are unmatched.

**2. Interior Features:** Spanning an expansive living space of approximately 1,500 sq. m., the mansion provides ample living quarters. It includes 6 bedrooms and 6 bathrooms, making it ideal for a large family or hosting numerous guests. The kitchen features high-end appliances, premium materials, and an efficiently designed layout. Two functional fireplaces infuse the home with warmth and ambiance. The residence is filled with luxury amenities, including a library, fitness room, conservatory, wine cellar, home theatre, laundry room, a 220 sq. m. guest house, an indoor pool, steam room, and a jacuzzi.

**3. Exterior Features:** The entire estate and its external amenities occupy a plot measuring 3,788 sq. m. An orchard complements a beautifully curated garden, and an outdoor lounging area provides the perfect blend of beauty and functionality. Additionally, the mansion features underground parking that can accommodate up to 6 vehicles, ensuring security and protection.

**4. Utilities & Services:** The residence is equipped with underfloor heating powered by gas. The lift ensures smooth movement between the floors and comfortably accommodates up to 8 people. Thoughtfully designed, the property takes into consideration wheelchair users, making it an accessible and inclusive property.

As the owner expressed, the villa pays homage to renowned American designer Thomas Pheasant and classical American homes. By skilfully merging classical aesthetics with modern precision, the space assumes a distinct yet timeless character, highlighting the challenge and mastery in its realisation.

Address: Rodaun, 23 rd district of Vienna

Asking Price: € 15.500.00,-

Commission: 3% of of the purchase price plus VAT

### **SELLING & INFORMATION:**

Anna Schlachter

Tel: **+43/699 / 17 77 99 11**

E-Mail: [office@pure-immobilien.com](mailto:office@pure-immobilien.com)



---

---

## Exquisite Villa in Wien

Eingebettet in die ruhige Umgebung des 23. Bezirks in Wien, verbindet diese bezaubernde Villa nahtlos klassischen Charme mit modernen Annehmlichkeiten.

### Details zur Immobilie

**1. Gebäudestil:** Die 2018 erbaute vierstöckige Villa stellt eine harmonische Mischung aus klassischer und moderner Architektur dar. Auf einem soliden Kellerfundament ruhend, sind ihre Eleganz und strukturelle Integrität unübertroffen.

**2. Interieur & Ausstattung:** Mit einer Wohnfläche von ca. 1.500 qm bietet die Villa reichlich Platz zum Wohnen. Mit 6 Schlafzimmern und 6 Bädern ist sie ideal für eine große Familie oder zahlreiche Gäste. Die Küche ist mit hochwertigen Geräten, erstklassigen Materialien ausgestattet und punktet mit einem effizienten Raumkonzept. Zwei funktionale Kamine verleihen dem Haus Wärme und Atmosphäre. Die Residenz ist mit luxuriösen Annehmlichkeiten ausgestattet, darunter eine Bibliothek, ein Fitnessraum, ein Wintergarten, ein Weinkeller, ein Heimkino, eine Waschküche, ein 220 m<sup>2</sup> großes Gästehaus, ein Hallenbad, ein Dampfbad sowie ein Jacuzzi.

**3. Exterieur / Bauwerk:** Das gesamte Anwesen und seine Außenanlagen erstrecken sich über ein Grundstück von 3.788 m<sup>2</sup>. Ein Obstgarten ergänzt den wunderschön angelegten Garten, und ein eleganter Lounge Bereich im Freien bietet die perfekte Mischung aus Schönheit und Funktionalität. Darüber hinaus verfügt die Villa über eine Tiefgarage, die Platz für bis zu 6 Fahrzeuge bietet und für Sicherheit und Schutz sorgt.

**4. Technische Daten:** Die Residenz ist mit einer mit Gas betriebenen Fußbodenheizung ausgestattet. Der Aufzug sorgt für eine reibungslose Bewegung zwischen den Etagen und bietet bequem Platz bis zu 8 Personen. Das perfekt durchdachte Raumkonzept der Villa ist bestens auch für Gehbehinderte oder Rollstuhlfahrer geeignet und bietet ein barrierefreies Wohnvergnügen.

Wie der Eigentümer zum Ausdruck brachte, ist die Villa eine Hommage an den berühmten amerikanischen Designer Thomas Pheasant und an klassische amerikanische Häuser. Durch die geschickte Verschmelzung von klassischer Ästhetik und moderner Präzision erhält die Villa einen unverwechselbaren und doch zeitlosen Charakter, welcher die Herausforderung und auch Meisterschaft bei dessen Realisierung hervorhebt.

**Adresse:** Rodaun, 23. Bezirk, Wien

**Preis:** €15.500,000,-

**Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. USt.

Der Kaufpreis ist ein Richtpreis und versteht sich als Verhandlungsbasis.



**VERKAUF & BERATUNG**

**Ich freue mich auf Ihre Anfrage!**

Anna Schlachter

Staatlich konzessionierte Immobilienmaklerin

Tel: **+43/699 / 17 77 99 11**

E-Mail: [office@pure-immobilien.com](mailto:office@pure-immobilien.com)

Alle Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers und sind ohne Gewähr. Wir dürfen darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Nahverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht. Dieses ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Weiters möchten wir Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbots besteht. Eine Besichtigung der Liegenschaft ist selbsterständlich für Sie unverbindlich und kostenlos.

**WICHTIGER gesetzlicher HINWEIS:**

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (§11FAGG) Unterlagen und Besichtigungstermine für unsere Immobilien erst dann zusenden und vereinbaren können, wenn Sie uns bestätigen, dass Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden und unser sofortiges Tätigwerden wünschen.

Des weiteren ersuchen wir um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung, sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift, Telefonnummer und Mail Adresse bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Wir bitten um Ihr Verständnis, vielen Dank!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



## Lage

Sehr gute Lage im Süden Wiens - Liesing  
Privatschulen in unmittelbarer Nähe  
Nahversorgung ums Eck  
Optimale Infrastruktur in nächster Nähe  
Downtown Vienna 25 Min entfernt  
Begehrte SCS Westfield 10 Minuten entfernt  
Flughafen 25 Minuten entfernt





Wunderschöne Außenanlagen



Traumhafte Villa



Kastanienhalle & Schwimmhalle



Blick Auf Das Nebengebäude



Herrliches Entree



Luxuriöses Küchendesign Mit Allen Extras





Stilvolle Wohnräume



Küche Esszimmer



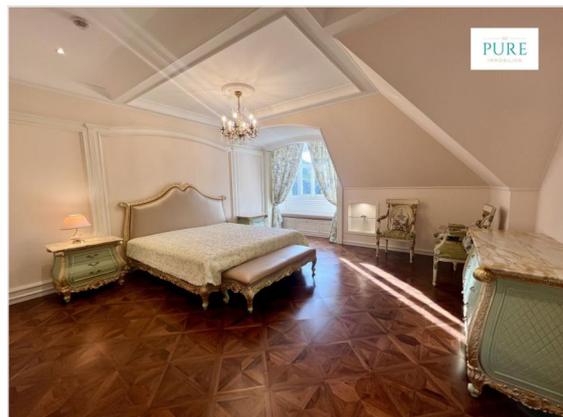
Schmuckstück Bibliothek



Schöner Wintergarten



Extravagantes Küchendesign Im OG



Herrschaftliche Schlafzimmer





Schwimmhalle & Jacuzzi & Dampfbad



Geräumiger Fitnessraum



Heimkino Mit Highend Technik



Gediegenes Kellergewölbe Vinothek



Großzügige Tiefgarage



# Grundriss

Villa Grundriss Erdgeschoß

