

**Villa Luminea: Luxusresidenz mit Panorama-Blick am  
Kaasgraben**



**Objektnummer: 21559**

**Eine Immobilie von CROWND Estates Service GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	362,53 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	507,72 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Kaufpreis:</b>	8.750.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Crownd Estates Service**

CROWND Estates Service GmbH  
Esterhazygasse 22/15  
1060 Wien

T +43 1 361 61 61 12

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























# Objektbeschreibung

## Objekthighlights

- • Südseitige Terrassen mit unvergleichlichem Blick über die Stadt.
- • Bestlage am Kaasgraben im noblen 19. Bezirk Wiens.
- • Edelstahlpool mit LED-Beleuchtung, private Sauna mit finnischem System.
- • Offene Bauweise über drei Etagen, verbunden durch eine elegante Wendeltreppe.
- • 5 Zimmer (davon 3 Schlafzimmer), 3 Bäder & ca. 2 Stellplätze.

Die Villa Luminea in der Kaasgrabengasse vereint modernes Wohnen mit zeitloser Eleganz und bietet eine unendliche Aussicht über Wien. Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus besticht durch seine offene Bauweise und die exklusive Lage im 19. Bezirk, einer der nobelsten Gegenden Wiens. Umgeben von idyllischer Natur und den malerischen Wiener Weinbergen, verbindet es Ruhe mit der Nähe zur pulsierenden Innenstadt.

Auf drei Etagen verteilt, bietet die Villa höchsten Wohnkomfort:

- Untergeschoss: Luxuriöse Annehmlichkeiten wie eine private Sauna, großzügige Garderobenflächen und eine stilvolle Lounge. Ein Kinderzimmer mit eigenem Bad und ein zusätzliches Zimmer schaffen flexible Gestaltungsmöglichkeiten
- Erdgeschoss: Einladender Haupteingang, offene Küche mit Essbereich und ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer. Der Außenbereich verfügt über eine großzügige Terrasse und einen Balkon, vorbereitet für eine Outdoorküche – perfekt für entspannte Stunden im Freien.
- Obergeschoss: Luxuriöses Schlafzimmer mit en-suite-Bad, großzügiger Ankleidebereich und eine traumhafte südseitige Terrasse, die ungestörte Momente mit Blick ins Grüne verspricht

Das gesamte Grundstück ist durchdacht angelegt und überzeugt mit einem Edelstahlpool, weitläufigen Terrassenflächen und praktischen Details wie zwei PKW-Stellplätzen hinter einem elektrischen Schiebetor. Außentreppen verbinden die Ebenen harmonisch und sorgen für eine funktionale wie ästhetische Außenraumgestaltung.

Die Villa Luminea steht ab sofort zum Kauf bereit. Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen steht Ihnen Frau Kristina Kokol unter **+43 664 918 37 64** oder **kristina.kokol@crownd.at** zur Verfügung.

**Mehr Informationen finden Sie auf unserer Website**  
unter: <https://www.crownd.at/wohnungen/villa-luminea/>



## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap