

## Lifestyle Villen am Wolfersberg: Villa 3



**Objektnummer: 20310**

**Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Jupiterweg 6
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	156,72 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	213,67 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	3
Stellplätze:	1
Garten:	148,50 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 39,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,63
Kaufpreis:	1.673.303,17 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Petra Krapfenbauer**

3SI Makler GmbH

Tegetthoffs  
1010 Wien

T +43 1 60

H +43 660

F +43 1 60

Gerne stehen

Verfügung







Jupiterweg 6, 1140 Wien  
lifestyle-villen.at

Villa 3, Erdgeschoß



Ein Projekt der



T.T. Immobilien Holding GmbH  
A-8295 – St. Johann/Haide 111  
www.tt-immobilienholding.at

Exklusive Vermarktung durch  
3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7, A-1010 Wien

Kontakt:  
Petra Krapfenbauer

**3SI** MAKLER

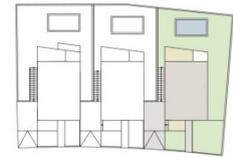
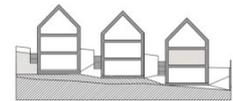


Wohnfläche:	55,70 m <sup>2</sup>
Terrasse OST:	8,99 m <sup>2</sup>
Terrasse WEST:	6,16 m <sup>2</sup>
Grünfläche vor Haus:	39,71 m <sup>2</sup>
Parkplatzfläche:	28,10 m <sup>2</sup>

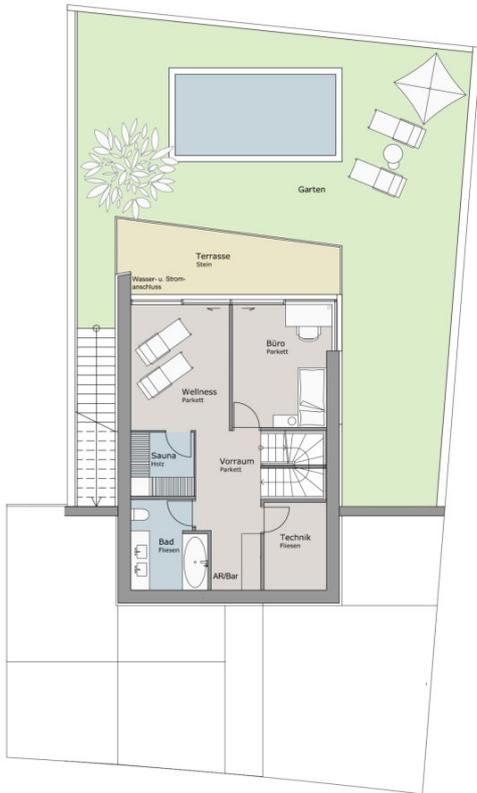
Vorraum:	1,84 m <sup>2</sup>
WC:	1,84 m <sup>2</sup>
Garderobe:	3,40 m <sup>2</sup>
Wohnküche:	44,76 m <sup>2</sup>

<b>Nutzfläche gewichtet:</b>	<b>213,67 m<sup>2</sup></b>
Wohnfläche gesamt:	156,72 m <sup>2</sup>
Terrassen gesamt:	40,71 m <sup>2</sup>
Grünflächen Garten:	148,5 m <sup>2</sup>

Energiekennzahlen:  
HWB Ref,Rk: 39,8 kWh/m<sup>2</sup>a (B),  
CO<sub>2</sub>eq,SK = 2,6 kg/m<sup>2</sup>a (A++),  
fGEE,SK = 0,64 (A+)

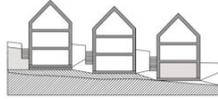


Jupiterweg



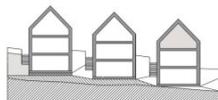
Wohnfläche: 50,65 m<sup>2</sup>  
 Terrasse: 13,71 m<sup>2</sup>  
 Garten: 148,50 m<sup>2</sup>  
 Pool (optional): 6x3 m

Vorraum: 9,63 m<sup>2</sup>  
 Bad: 6,53 m<sup>2</sup>  
 Büro: 12,00 m<sup>2</sup>  
 Sauna: 4,32 m<sup>2</sup>  
 Wellness: 12,60 m<sup>2</sup>  
 Technikraum: 5,57 m<sup>2</sup>



Wohnfläche: 50,37 m<sup>2</sup>  
 Terrasse: 11,85 m<sup>2</sup>

Vorraum: 2,64 m<sup>2</sup>  
 Bad: 6,25 m<sup>2</sup>  
 Schlafzimmer: 19,38 m<sup>2</sup>  
 Kinderzimmer: 10,29 m<sup>2</sup>  
 Umkleide: 7,30 m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

### Ein exquisites Lebensgefühl entdecken

Die Lifestyle-Villen am Wolfersberg fügen sich sehr gut in diesen gehobenen Anspruch an Architektur und Lebenskultur ein. Die Essenz dieser besonderen, nachhaltig geplanten High-End-Wohnimmobilie bildet sich aus zwei Kernfaktoren – unverwechselbarem Design und einzigartiger Lage in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens.

Das Konzept dieser außergewöhnlichen Lifestyle-Villen verbindet unzählige Facetten hoher Qualität zu einem stimmigen Gesamtbild. Dieser hohe Anspruch zieht sich als roter Faden durch alle Bereiche. Handverlesene Ausstattung, hochwertige Materialien, langlebige und smarte Technik, ökologische Bauweise als Ziegelmassivbau und ein hoher Grad an Autarkie und Nachhaltigkeit sind Kennzeichen eines Wohnerlebnisses der besonderen Art.

Persönliches Wohlbefinden und gehobene Lebensqualität sind die Triebfedern hinter den meisten Entscheidungen, die bei der Planung der Villen getroffen wurden. Naturnahe Materialien wie Ziegel, Holz oder Naturstein spielen deshalb eine zentrale Rolle und legen das Fundament für eine entspannte, instinktiv angenehme Wohnatmosphäre und ein ausgeglichenes Raumklima. Leben an einem besonderen Ort in einem Zuhause, das inspiriert.

### Den Wolfersberg kennen und lieben lernen

Der Wolfersberg hat sich in den letzten Jahren zu einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens entwickelt. Der Grund dafür liegt in der ruhigen, familiären, geradezu dörflichen Atmosphäre dieses Grätzels, das sich so gar nicht nach Großstadt anfühlt und doch bestens ans Wiener Stadtzentrum angebunden ist.

Ein Vorzug des Grundstückes am Südosthang des Wolfersberges ist der durch die Hanglage bedingte unverbaubare Blick in Richtung Wienerwald. Sie leben hier urban und doch wortwörtlich mitten in der Natur. Hinunter zur Fuchs-Villa spazieren Sie gerade einmal zwei Minuten. Von hier aus können Sie direkt zu einer kurzen Wanderung starten oder zu einem entspannten Picknick im Naherholungsgebiet „Paradies“ aufbrechen.

Die öffentliche Anbindung ist durch die Buslinien 49A und 50B (Richtung Auhofcenter) sowie die U4 und S-Bahn-Station Wien Hütteldorf exzellent. Wer mit dem Auto unterwegs ist, für den sind die nahegelegene Auffahrt zu Westautobahn A1 und die gute Erreichbarkeit des Zentrums von Interesse.

## VILLA 3

Diese Villa ist das erste der drei Gebäude, wenn man den Jupiterweg hinaufspaziert. Es verfügt über den größten Gartenanteil. Das Nachbargrundstück verfügt über einen großen Garten, somit können Sie Ihre Privatsphäre ungestört genießen. Das Haus ist also von Grün umgeben und besonders ruhig gelegen. Sie erstreckt sich über drei Etagen. Das mittlere Geschoss bildet mit seinem straßenseitigen Zugang, eingerahmt von einem gepflegten Vorgarten, das Entrée des Hauses. Hier erstreckt sich der zentrale Wohnbereich – ein weitläufig gestalteter Raum mit Wohnküche, Essbereich und einer einladenden Chill-Area mit optionalem Kamin. Eine vorgelagerte Terrasse erweitert den Wohnraum harmonisch nach draußen, während die raumhohe Glasfront den Blick von Anfang an ungehindert in den Garten freigibt. Ein in der Nähe des Eingangs gelegener KFZ-Stellplatz sorgt für kurze Wege ins Haus und erleichtert besonders umfangreiche Einkäufe. Alternativ führt eine außenliegende Treppe direkt zum Garten, sodass Gäste oder Gärtner diesen Bereich betreten können, ohne den Wohnraum zu durchqueren.

Das Gartengeschoss ist eine Oase der Erholung und des Wohlbefindens. Nach einem entspannenden Saunagang lädt der stilvolle Relaxbereich der Spa-Area zum Verweilen ein. Für eine erfrischende Abkühlung bietet der Infinitypool im Garten die perfekte Gelegenheit. Die großzügige Gartenterrasse schafft ein einladendes Ambiente für gesellige Abende mit Familie und Freunden oder einen genussvollen Ausklang des Tages bei einem Glas Wein. Zudem besteht die Möglichkeit, hier ein 2 Büroräumlichkeiten oder ein zusätzliches Schlaf- bzw. Gästezimmer einzurichten.

Das Obergeschoss dieser High-End-Immobilie besticht mit einem freien Panoramablick auf den Satzberg und Hüttelberg. Hier befinden sich zwei weitere Schlafzimmer sowie ein stilvolles Badezimmer mit Dusche und WC. Eines der Schlafzimmer wird durch eine vorgelagerte Terrasse erweitert und lädt zum Verweilen ein. Großzügige Fensterflächen und eine durchdachte Architektur schaffen eine harmonische Verbindung zwischen luxuriösem Wohnen und der umgebenden Naturlandschaft.

Der Verkaufspreis für **Eigennutzer beträgt EUR 1.849.000,00.**

Auf Wunsch sind zusätzliche Ausstattungsdetails wie ein Kamin, ein elektrisches Schiebetor, Smarthome-Technologie, eine Klimaanlage im Dachgeschoss etc. möglich.

**Lassen Sie sich persönlich von diesem einzigartigen Wohnkonzept begeistern – ich freue mich auf Ihren Anruf!**

## **Nebenkosten**

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Jank Weiler Opereny Rechtsanwälte GmbH,

Hohenstaufengasse 9, 1010 Wien. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. Barauslagen und Beglaubigung.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <925m  
Apotheke <675m  
Klinik <3.900m  
Krankenhaus <1.775m

### **Kinder & Schulen**

Schule <625m  
Kindergarten <2.175m  
Universität <1.375m  
Höhere Schule <4.850m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <1.025m  
Einkaufszentrum <2.600m

### **Sonstige**

Geldautomat <650m  
Bank <650m  
Post <2.400m  
Polizei <950m

### **Verkehr**

Bus <175m  
Straßenbahn <675m  
U-Bahn <1.275m  
Bahnhof <1.325m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap