



Jupiterweg



IMMOBILIEN  
HOLDING

3SI  
MAKLER

Lifestyle-Villen  
am Wolfersberg

Jupiterweg 4-6  
1140 Wien

[lifestyle-villen.at](http://lifestyle-villen.at)





Diese drei exklusiven Stadtvillen werden in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens, dem Wolfsberg in Penzing, errichtet.

Sie zeichnen sich vor allem durch ihre besondere architektonische Gestaltung, den einmaligen Panoramablick in Richtung Satzberg, ihre ökologische Bauweise mit Fokus auf die Life-Cycle-Costs und das ausgezeichnete Preis-Leistungs-Verhältnis aus.

- ◇ 3 luxuriöse Villen mit ca. 297 bis 365 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- ◇ 4 Zimmer
- ◇ 119 bis 159 m<sup>2</sup> Garten
- ◇ Terrassen und Balkone
- ◇ Parkplatz mit Carport und optionalem Ladeanschluss für Elektroautos
- ◇ Spa-Bereich mit Sauna und Pool (optional)



*Ein exquisites  
Lebensgefühl  
entdecken*

Die Grazer Architektin Martha Stieg von GS Architects setzt mit den charakteristischen Silhouetten dieser Villen ein visuelles Statement, das den hohen Gestaltungsanspruch auch im Inneren erahnen lässt.

Dieses High-End-Boutique-Wohnbauprojekt fasziniert durch Weite und Leichtigkeit. Besonders auffallend sind die großflächigen, raumhohen Verglasungen, durch die sich die gesamte garten-seitige Gebäudefront in Richtung Osten öffnet.

Der Blick in die Natur ist so zur Gänze freigegeben und der Wohnraum wird hinaus in den Garten erweitert.

Ein in sich geschlossenes Gestaltungskonzept, das es versteht, zu beeindrucken und im Alltag trotzdem wunderbar funktional und behaglich ist.

## Ein besonderes Wohngefühl erforschen

Die drei freistehenden Villen, errichtet auf Eigengrund, gliedern sich in drei Etagen, die jeweils über eine eigene Terrasse verfügen. Das mittlere Geschöß bietet den straßenseitigen, von einem Vorgarten eingefassten Zugang zum Haus und beherbergt den zentralen Wohnbereich. Dieser große Raum besteht aus Wohnküche, Essbereich und Chill-Area mit optionalem Kamin. Der in der Nähe des Eingangs gelegene Autostellplatz sorgt für kurze Wege ins Haus. Über eine außen am Haus vorbeiführende Treppe können Sie aber auch direkt hinunter zum Außenbereich gehen, ohne den Wohnraum betreten zu müssen, was gerade bei Gartenarbeiten nützlich ist und auch Gästen einen direkten Zugang in den Garten bietet.



## Der Entspannung Raum geben

Das Gartengeschoß ist der Erholung und Wellness gewidmet, dem Sport oder anderen Hobbys wie Musizieren, Malen etc. Sie haben die Wahl, wie Sie diese Etage gestalten möchten. Eine Idee wäre die Spa-Area mit Sauna und Relax-Bereich, der direkt hinaus zum Pool führt.

Sie können aber auch ein Büro einrichten, ein zusätzliches Schlafzimmer – ganz wie es Ihren Vorstellungen entspricht, wir müssen es nur vorab wissen. Die herrliche Gartenterrasse ist jedenfalls ein Fixpunkt für Erholung und Geselligkeit.





## Villa 1

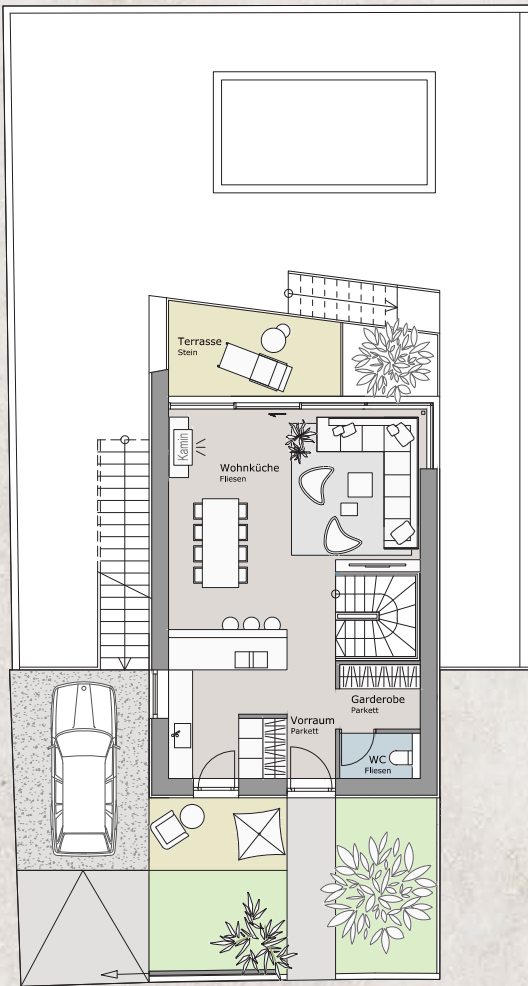
### *Raum für mein Leben*

Diese von der Straße aus links gelegene Villa und damit das am höchsten stehende Gebäude verfügt über einen größeren Gartenanteil. Der Hauptunterschied zu den beiden anderen Villen ist, dass diese über insgesamt drei große Schlafzimmer verfügt.

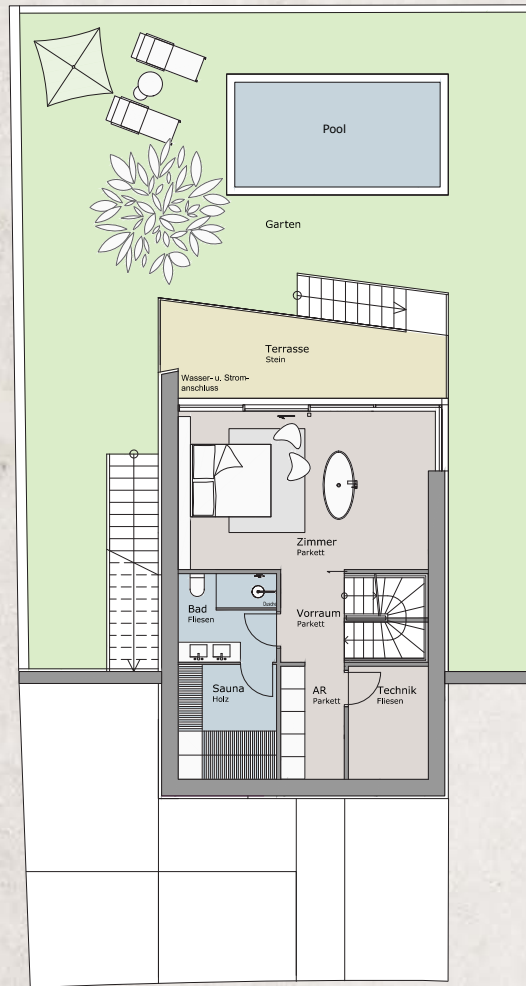
Neben den beiden Schlafzimmern im Obergeschoß begeistert das Schlafzimmer im Gartengeschoß durch seinen Ausblick ins Grüne und den direkten Zugang zum Garten. Bei dieser Raumaufteilung wird Platz frei für einen deutlich größeren Saunabereich und ein besonders exklusives Spa-Erlebnis.

<b>Gewichtete Nutzfläche:</b>	<b>206,19 m<sup>2</sup></b>
Wohnfläche gesamt:	156,53 m <sup>2</sup>
Terrassen gesamt:	41,77 m <sup>2</sup>
Grünflächen Garten:	133,16 m <sup>2</sup>

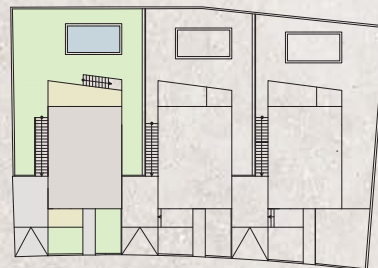
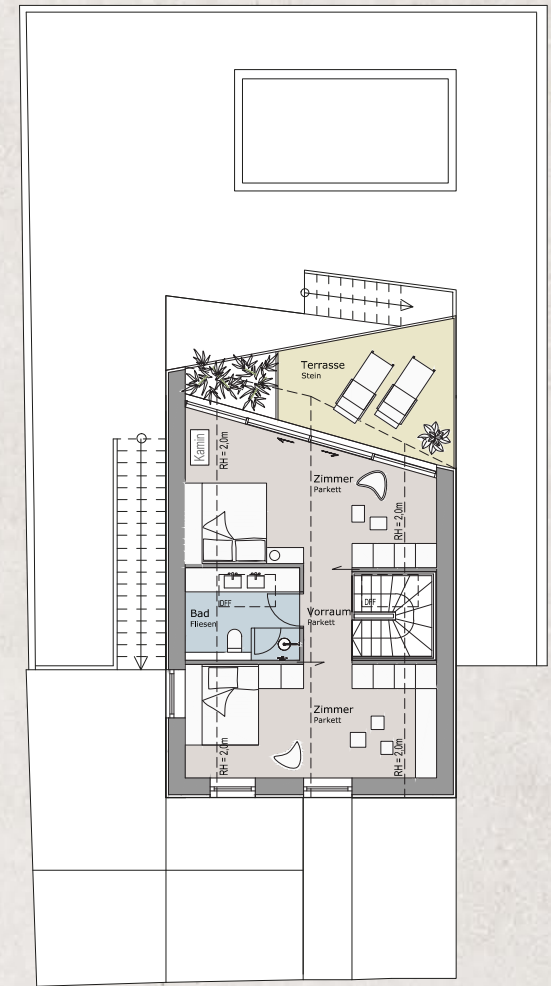
# Erdgeschoß



# Gartengeschoß



# Obergeschoß



Jupiterweg





## Villa 2

### *Die goldene Mitte*

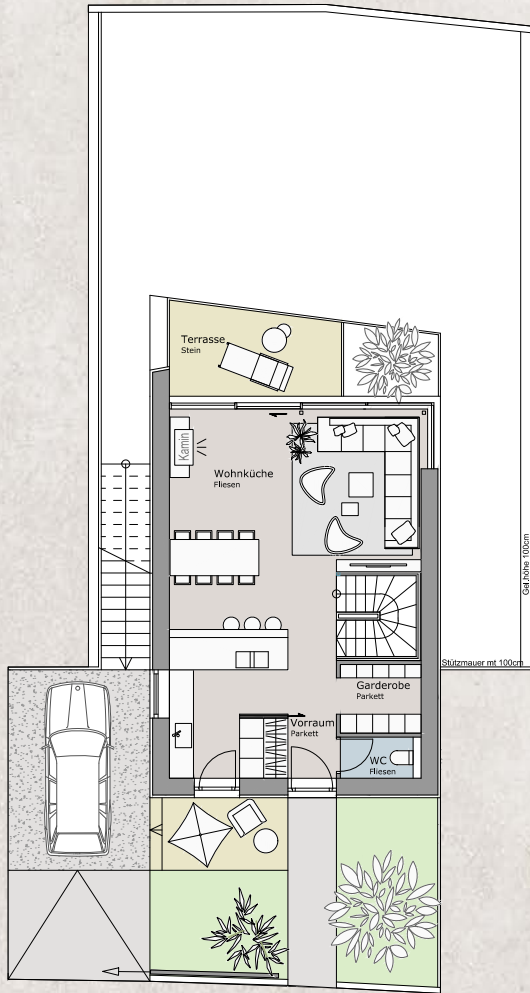
Dieses zentrale Gebäude des exklusiven Villenensembles am Wolfersberg wird von den beiden anderen Anwesen eingerahmt. Es verfügt im Obergeschoß über ein Schlafzimmer, einen Umkleebereich sowie ein separates Kinderzimmer.

Im Gartengeschoß gliedert sich der Raum unter anderem in einen großzügigen Relax-Bereich, in dem Sie beispielsweise nach dem Saunagang ruhen können, sowie in ein Büro, von dem aus Sie einen belebenden Ausblick in den Garten genießen.

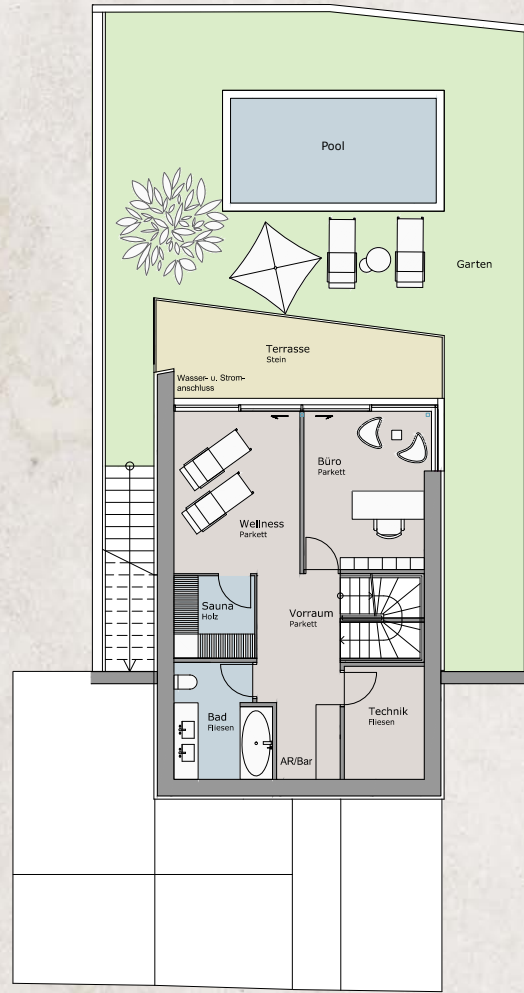
<b>Gewichtete Nutzfläche:</b>	<b>200,90 m<sup>2</sup></b>
Wohnfläche gesamt:	156,71 m <sup>2</sup>
Terrassen gesamt:	40,71 m <sup>2</sup>
Grünflächen Garten:	98,5 m <sup>2</sup>



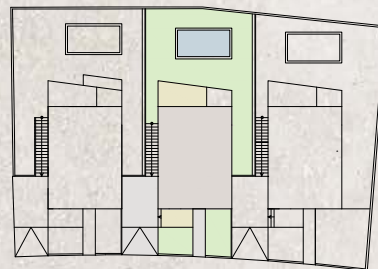
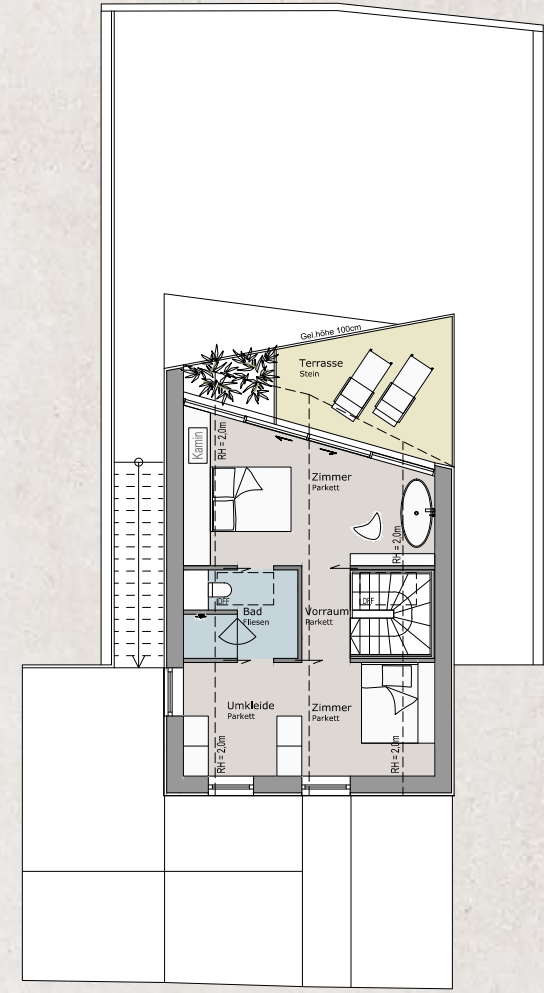
# Erdgeschoß



# Gartengeschoß



# Obergeschoß



Jupiterweg





## Villa 3

### *Ein grünes Paradies*

Diese Villa ist das erste der drei Gebäude, wenn Sie den Jupiterweg hinaufspazieren. Sie verfügt über den größten Gartenanteil. Das Nachbargrundstück hat ebenfalls einen großen Garten, Sie können Ihre Privatsphäre somit ungestört genießen. Das Haus ist von Grün umgeben und besonders ruhig gelegen.

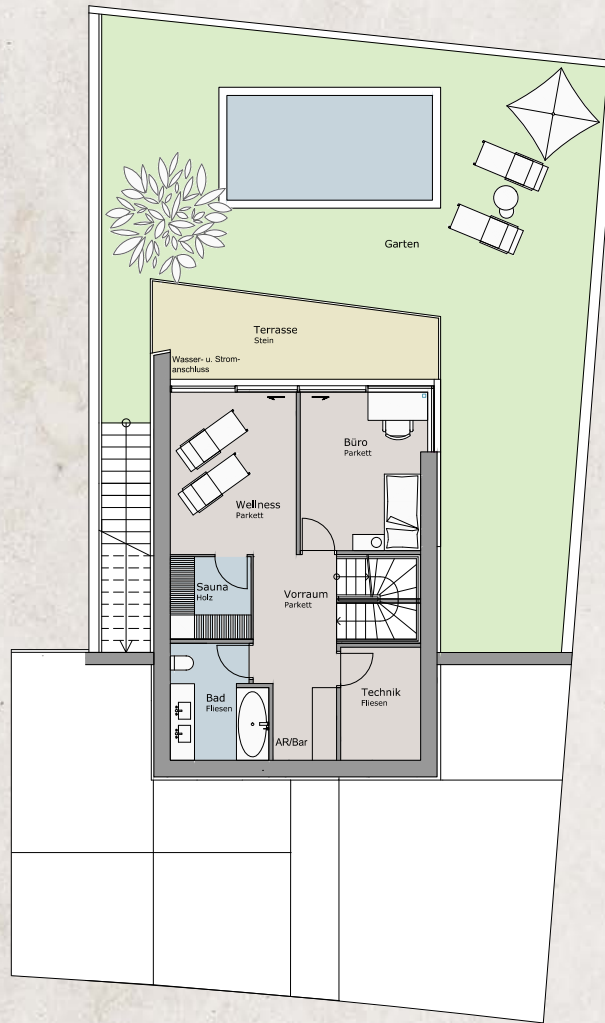
In der Innengestaltung ist im Unterschied zu den anderen beiden Villen vor allem die freistehende Kücheninsel im mittleren Geschoß zu erwähnen. Im Gartengeschoß sind ein großer Spa-Bereich und ein Büro geplant. Das Obergeschoß bietet ein Schlaf- und ein Kinderzimmer sowie eine Umkleide. Darüber hinaus erfüllen wir gerne individuelle Wünsche.

<b>Gewichtete Nutzfläche:</b>	<b>213,67 m<sup>2</sup></b>
Wohnfläche gesamt:	156,53 m <sup>2</sup>
Terrassen gesamt:	41,77 m <sup>2</sup>
Grünflächen Garten:	133,16 m <sup>2</sup>

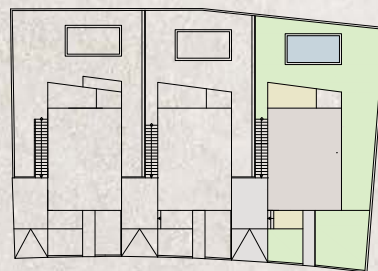
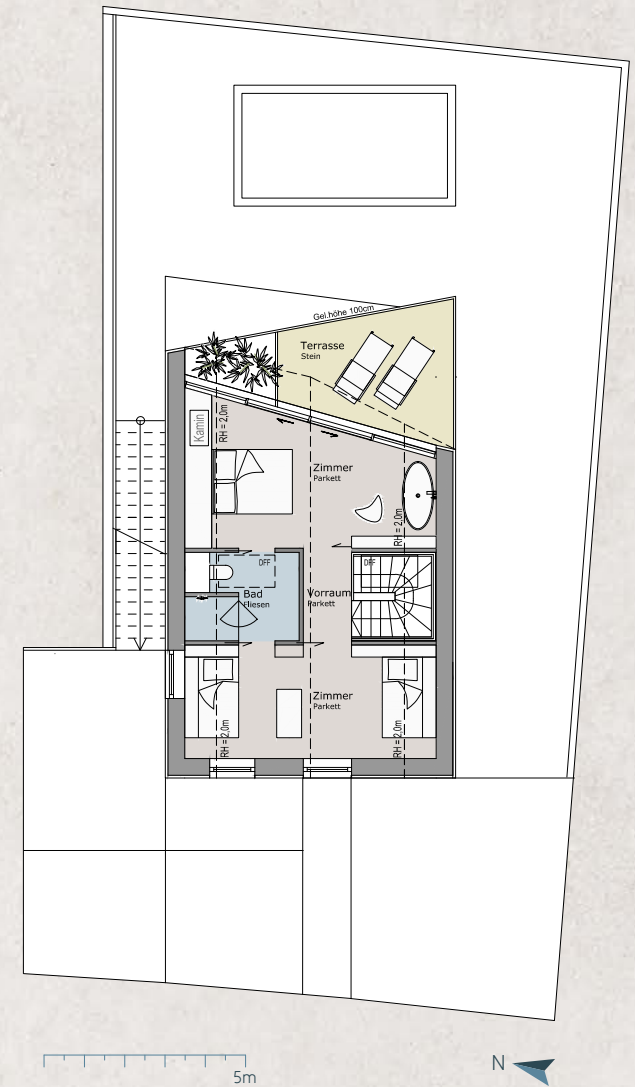
# Erdgeschoß



# Gartengeschoß



# Obergeschoß



Jupiterweg



Die öffentliche Anbindung ist durch die Buslinien 49A und 50B Richtung Auhofcenter sowie die U4- und S-Bahn-Station Wien Hütteldorf optimal. Mit dem Auto sind Sie rasch bei der Auffahrt zur Westautobahn und auch ins Zentrum von Wien haben Sie sowohl mit dem PKW als auch öffentlich eine hervorragende Anbindung.

Darüber hinaus erwarten Sie in naher Umgebung mehrere Restaurants und Cafés sowie ein Supermarkt.

# Den Wolfersberg kennen und lieben lernen

Es gibt kaum eine Luxusimmobilie, die nicht behauptet, die beste Lage für sich beanspruchen zu können. In diesem Fall ist der Anspruch jedoch unbestritten berechtigt. 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.

Lainzer-Tiergarten, Hermesvilla



Auch heute noch sind Kleingartenvereine und kleine Einfamilienhäuser prägend. In den letzten Jahren sind die Grundstücke hier stark im Wert gestiegen. Denn die meisten Flächen werden innerhalb der Familien am Wolfersberg von Generation zu Generation weitergegeben – verfügbare große Liegenschaften in dieser schönen Lage sind eine absolute Rarität!

Die Gegend rund um den 322 m hohen Berg steht bei Freizeitaktivitäten, wie Spazieren, Wandern und Radfahren hoch im Kurs. Vom Jupiterweg aus können Sie direkt zu Fuß aufbrechen: zu einem entspannten Picknick ins Naherholungsgebiet Paradies, zum Silbersee, und sogar den Lainzer Tiergarten können Sie ohne Auto erreichen.

# In einem Gesamtkunstwerk leben

Die Ausstattung war von Beginn an einer der wichtigsten Punkte im Gesamtkonzept hinter den Lifestyle-Villen am Wolfersberg. Die Häuser mit einer Raumhöhe von bis zu 4,3 Meter im Obergeschoß bieten modernste Haustechnik.

Auch das akzentuierte Lichtdesign der Villen lässt sich so bequem und flexibel steuern. Die großen Fensterflächen, die das architektonische Konzept der Villen bestimmen, sind dreifach verglast und als hochwertige Holz-Alu-Elemente umgesetzt. Sie lassen sich durch hochwertige Raffstores per Knopfdruck beschatten. Für besonderen Schlafkomfort und gutes Raumklima der Luxuswohnmobilie sorgen natürliche Baustoffe von österreichischen Herstellern.



# Zukunft grün denken

Essenziell für den grünen, nachhaltigen Charakter der Villen ist die moderne, integrierte Luftwärmepumpe – in Kombination mit der Photovoltaikanlage des Hauses ist eine völlig CO<sub>2</sub>-neutrale Beheizung und Kühlung der Gebäude möglich. Zusätzlich zur Fußbodenheizung und Kühlung über aktivierte Decken kann das Obergeschoß mit einer Klimatisierungslösung ausgestattet werden. Die einzelnen Stellplätze sind bereits mit einer Leerverrohrung für einen leistungsfähigen Ladeanschluss für Elektroautos versehen, der seine Energie ebenfalls über die Photovoltaikanlage beziehen kann. Auch die Gartenbewässerung erfolgt ressourcenschonend durch Regenwassernutzung über eine Zisterne.

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+)

# Alles nach Ihren Wünschen

Die Lifestyle-Villen am Jupiterweg können individuell gestaltet werden und sind modular anpassbar. Wählen Sie aus verschiedenen Optionen und kreieren Sie Ihr Traumhaus:

- ◇ smarte Haustechnik mit optional integriertem Bussystem
- ◇ Lehmputz
- ◇ integrierte Netzfreischaltung in allen Schlafräumen
- ◇ Klimatisierung im Obergeschoß
- ◇ Kamin im zentralen Wohnraum
- ◇ Upgrades wie Pool mit Sonnendeck und persönliche Sauna



## Hohe Standards erfüllen

Exklusivität setzt sich hier aus vielen Details zusammen – von freistehenden Badewannen und Walk-in-Duschen über hochwertige Sanitärausstattung mit High-End-Produkten von VALLONE und FIR ITALIA bis hin zu großformatigen Fliesen und feiner Keramik. Dabei ist gerade der Bade- und Spa-Bereich beeindruckend. Generell wurde bei der Auswahl der verwendeten Materialien auf Regionalität, hohe Qualität und ökologische Nachhaltigkeit geachtet. Optionale Upgrades wie der Pool mit Sonnendeck oder die persönliche Sauna komplettieren die gediegene Ausstattung der Häuser. Aber auch Details wie der optionale Kamin im zentralen Wohnraum tragen zum Gesamteindruck bei.

# Villa Schönbrunn

13. Bezirk, Hietzing, Wien



## Bleibende Qualität aufbauen

Die T.T. Immobilien Holding GmbH wurde im Jänner 2021 von Oliver Werinos, Geschäftsführer der Teubl Gruppe, sowie Alexander Török gegründet und hat ihren Firmensitz in St. Johann in der Haide bei Hartberg. Alexander Török und Oliver Werinos sind Projektentwickler aus Leidenschaft, mit Liebe zum Detail und höchstem Qualitätsanspruch.

Nachhaltigkeit spielt in der Unternehmensphilosophie eine zentrale Rolle – im Bezug auf die Umwelt, aber vor allem auch im Sinne der Zufriedenheit der Kunden. Durchgehend hohe Qualitätsstandards, weitsichtiges Denken und Planen sowie zukunftsorientiertes Arbeiten bilden deswegen die Grundlagen des unternehmerischen Handelns.



# *Dinge von neuen Blickwinkeln aus betrachten*

Durch die langjährige, gebündelte Erfahrung und dem Bekenntnis zu Präzision und Zuverlässigkeit ist die T.T. Immobilien Holding für Kunden und Auftraggeber ein Garant für erstklassige Qualität sowie herausragende Ergebnisse. Das Unternehmen ist Vordenker und setzt durch seine Projekte und innovative Architektur neue Standards am Immobilienmarkt.

## *Jardin Hermes*

13. Bezirk, Hietzing, Wien



## *Parkview*

1. Bezirk, Innere Stadt, Wien



# *Auf Erfahrung vertrauen*

Es sind die Nuancen, die aus einem Werkstück ein Kunstwerk machen. Damit diese Feinheiten optimal umgesetzt werden und ein harmonisches Gesamtbild ergeben, begleiten Alexander Török und Oliver Werinos ihre High-End-Wohnimmobilien von der ersten Skizze bis zum letzten Feinschliff. Bei der Geschäftspartnerwahl legen sie größten Wert auf Genauigkeit und ausgeprägtes Ästhetikempfinden.



T.T. Immobilien Holding GmbH  
A-8295 St. Johann/Haide 111  
[www.tt-immobilienholding.at](http://www.tt-immobilienholding.at)

Beratung und Vermarktung

**3SI** **MAKLER**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7, A-1010 Wien

**Petra Krapfenbauer**  
**[p.krapfenbauer@3si.at](mailto:p.krapfenbauer@3si.at)**  
**+43 (1) 607 58 58 - 57**

Haftungsausschluss: Die T.T. Immobilien Holding GmbH übernimmt keine Garantie dafür, dass die in diesem Folder bereitgestellten Informationen und Daten vollständig, richtig und in jedem Fall aktuell sind. Die dargestellten Informationen stellen kein Verkaufsangebot dar, sondern haben rein informativen Charakter. Änderungen sowie Satz- und Druckfehler vorbehalten. Stand Februar 2025

Copyright Visualisierungen: JAMJAM

Konzept, Text und Design: Die Wölfe Immobilienmarketing GmbH



