

# **Einzigartige 14-Zimmer Villa mit Pool und Dachterrasse, Nähe Wilhelminenschloss**



**Objektnummer: 3777**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Villa          |
| <b>Land:</b>             | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1160 Wien             |
| <b>Baujahr:</b>          | 1878                  |
| <b>Möbliert:</b>         | Voll                  |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 513,34 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 14                    |
| <b>Bäder:</b>            | 7                     |
| <b>Terrassen:</b>        | 5                     |
| <b>Stellplätze:</b>      | 4                     |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 17.900,00 €           |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 16.272,73 €           |
| <b>Kaltmiete</b>         | 16.272,73 €           |
| <b>USt.:</b>             | 1.627,27 €            |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                       |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Kiedl**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien









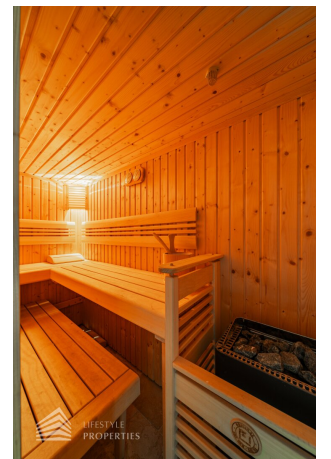






































LIFESTYLE  
PROPERTIES



LIFESTYLE  
PROPERTIES













LIFESTYLE  
PROPERTIES



LIFESTYLE  
PROPERTIES



**Villa Miramare**

Ehem. Villa Moritz Novak, die im Jahr 1886 von Baumeister Kaminski für die Gebrüder Novak nach dem Vorbild von Schloss Miramare in Form des strengen Spätbarockismus errichtet wurde.

1902 Verkauf der Villa an den Grafen Tarnay, der auf dem damaligen großen Gelände ein Pferdesteig betrieb.

1929 wurde die Villa an den Innenarchitekten Alfred C. Feuster verkauft, dessen Tochter das Haus bis 2001 bewohnte.

2004 erwarb die Familie Fohalstetter das Objekt. Im Zuge der Revitalisierung und des Dachbaus wurde das Haus unter Denkmalschutz gestellt.

LIFESTYLE  
PROPERTIES





Inspiziert von den maurischen Burgen Südspaniens und Schloß Miramare bei Triest steht die im Volksmund "Gansersburg" genannte Villa der Familie Teurmer/Wiedermayer an den Hängen des Galltznberges. Bei der Errichtung der Villa wurden Elemente des ehemaligen, bei einem Großbrand zerstörten Ringtheaters miteingebaut. Das Gebäude ist von vielen Stellen aus sichtbar und ein strahlender Blickfang unter anderem aus dem oberen Teil der Thallestraße.



**6 OTAKRING**

# Ottakringer Schlösserl

Die Gansersburg, eine berühmte Villa in Ottakring, kann auf eine bewegte Geschichte zurückblicken.

VON MICHAEL HELMHOFF

Seit Jahrzehnten haben Spitzengänger inne, sobald sie in der Galltznstraße 77 vor einer schlossartigen Villa stehen, die durch ihre besondere Architektur zu interessanteren Gesprächen ködert.

Ende des 19. Jahrhunderts entdeckten vorwiegend Persönlichkeiten aus Wien die Landschaft am Willhelmsberg als zukünftigen Wohnort. Die Gebrüder Novak erwarben in dieser beschaulichen Gegend ein Grundstück und beauftragten den aus Böhmen stammenden Baumeister Thomas Höfer mit der Planung und Errichtung einer Villa, die schließlich 1896 fertiggestellt wurde.

Das Ottakringer Miramare Das "barrackenhafte" Gebäude ähnelt in seiner äußeren Form dem Schloss Miramare in Triest. Der architektonische Vergleich trifft allerdings nicht zu. Baumeister Höfer integrierte Elemente des Zypressenbaus in seinen Entwurf. In diesem Stil wurden auch die Räume errichtet. Die heute Tausende der Gebäude in



"Ottakringer Gansersburg": Das aufregendste Bauwerk am Willhelmsberg ähnelt dem Schloss Miramare in Triest.

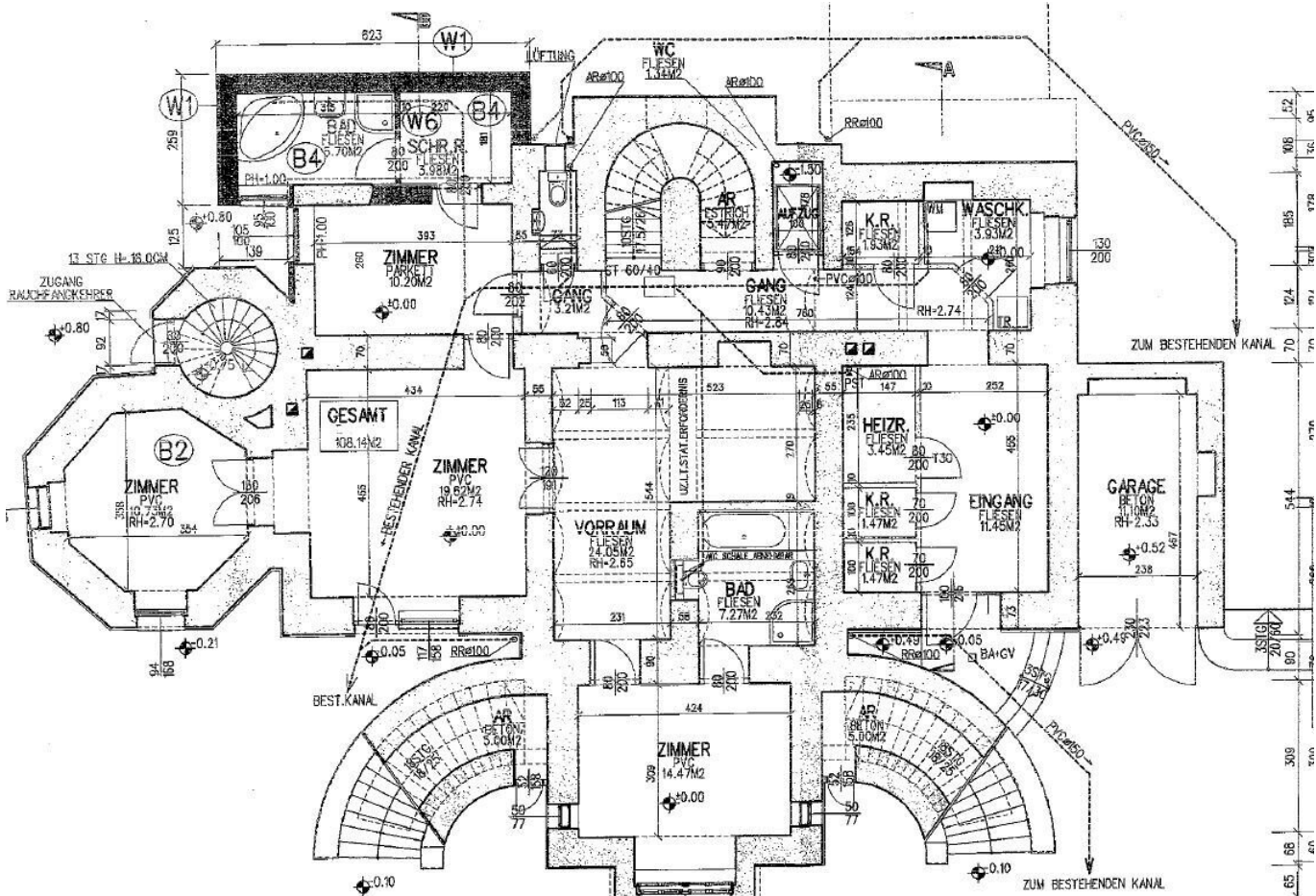
Ottakring hat sich mit jenen des ehemaligen Herrschaftsitzes von Erzhzog Ferdinand Maximilian vergleichen.

Die Gansersburg Der repräsentable Domizil wird im Volksmund "Schlösserl" genannt. Nach der Fertigstellung luden die Gebrüder Novak die holländische Gesellschaft von Ottakring ein. Dazu zählte auch Bürgermeister Kaminski. Bei diesem Festmahl wurde Glasweizen serviert. Einige Bewohner des Ortes, dessen Eingemeindung 1892 erfolgte, wurden durch nicht eingeladen und besch-



Die reichste Original-Decke in der Ottakringer Villa.

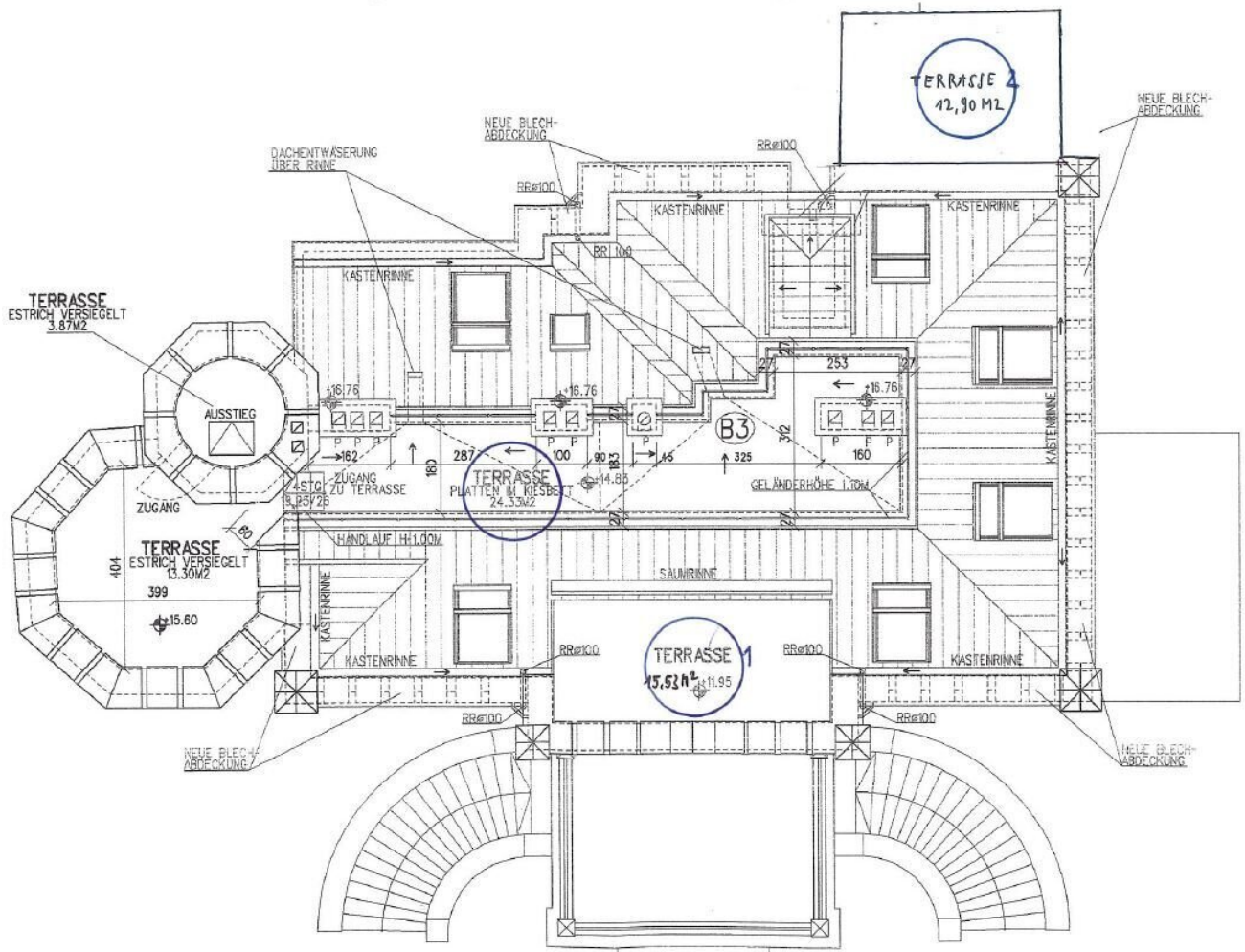
kehr", bekannte das Ehepaar Wiedermayer, das früher dort gewohnt hat, als Herwig Teurmer und seine Familie ihr neues Heim bezogen. Weil sie ein ungerichtetes Lebensgefühl mit dem der Eigentümer öfter konfrontiert wurde, obwohl diese viele Familienmitglieder mit harter Arbeit und Risikoübernahme geschaffen hat, Teile der Villa werden früher an Kutschkutschgebirge veräußert. Vor einiger Zeit baute ein japanischer Fischer ein und besuchte den Hausbesitzer, wie angenehm jene Jahre gewesen seien, die er hier verbracht habe.











## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine spektakuläre Immobilie im 16. Wiener Gemeindebezirk.

Die Villa Mira Mare wurde im Jahr 1878 vom letzten Ottakringer Bürgermeister Kaminski auf ca. 1815 m<sup>2</sup> Grundfläche erbaut und steht auch heute noch unter Denkmalschutz. Die ca. 513,34 m<sup>2</sup> Wohnfläche erstrecken sich auf vier Stockwerke und teilen sich auf in 14 Zimmer. Davon sind 11 Schlafzimmer und sieben Badezimmer vorhanden. Die Wohnfläche lässt sich ebenfalls in drei Wohneinheiten aufteilen, da drei separate Zähler vorhanden sind. Die voll möblierten Wohnräume der Immobilie sind durchwegs mit Fischgrätparkett ausgestattet und die Nassräume mit Fliesen. Eine Garage mit vier Stellplätzen ist ebenfalls vorhanden. Die gesamten Nebenräume haben zusätzlich eine Fläche von ca. 49,60 m<sup>2</sup>.

In der angegebenen Miete sind bereits die Betriebskosten enthalten.

Ein elektronisches Einfahrtstor mit Türe gibt den Eintritt auf das grandiose Grundstück frei. Bereits bei der Anfahrt werden Sie ins Staunen geraten. Die einzigartige Immobilie sticht imposant hinter dem Zaun hervor und regt die Neugierde an, was sich hinter den Steinmauern verbirgt. Sie gelangen auf einen betonierten Vorplatz und haben die Möglichkeit die Immobilie ebenerdig zu betreten oder über die eindrucksvollen Stufen direkt in das Halbgeschoss zu gelangen. Wählen Sie den Eingangsbereich neben der Garage, so gelangen Sie in einen Bereich der Villa, der sich hervorragend als Gästebereich oder als separate Wohneinheit mit einer Größe von ca. 108,14 m<sup>2</sup> für Personal eignet. Ein Gang führt Sie direkt ein ca. 10 m<sup>2</sup> großes Zimmer mit einem En-Suite Badezimmer, sowie einem Schrankraum. Zwei weitere Zimmer befindet sich gleich daneben. Eine Tür linkerhand führt in einen Vorraum, der in einem ca. 14 m<sup>2</sup> großem Zimmer mit Badezimmer mündet. Eine Treppe oder der eingebaute Aufzug bringen Sie in die nächste Etage.

Das Halbgeschoss verfügt über eine Fläche von ca. 140,99 m<sup>2</sup> und wird derzeit als Schlafbereich der Villa genutzt. Vier Schlafzimmer stehen Ihnen hier zur Verfügung. Der Masterbedroom besticht mit einem elegantem En-Suite Badezimmer, mit wunderschönen Fliesen ausgelegt. Hier finden Sie eine freistehende Badewanne, zwei Waschbecken, eine Toilette und ein Bidet. Eine Sauna stellt hier nochmals ein extra Highlight dar. Ein Schrankraum ist ebenfalls vorhanden. Drei weitere Schlafzimmer, eines davon mit Badezimmer, ein großer Wohnbereich, ein Zimmer mit Recamiere und ein Wintergarten, der derzeit als Atelier genutzt wird, vervollständigen dieses Stockwerk.

Das ca. 130,10 m<sup>2</sup> große Obergeschoss bildet das Herzstück der Villa. Hier kommt die Familie zusammen. Der große Salon, wo sich eine gemütliche Sofalandschaft vor dem Kamin befindet, lädt zum Entspannen ein. Durch den Zugang auf eine Terrasse, ist der Raum lichtdurchflutet und stellt so einen wunderbaren Ort dar, um viele Stunden gemeinsam zu verbringen. Eine Bar in einem anderen Bereich des Raumes freut Gäste, die zu Besuch kommen. Und eine Lesecke mit Bibliothek, rundet diesen Raum perfekt ab. Hinter dem Barbereich finden Sie ein

weiteres Wohnzimmer, das sich ausgezeichnet für Filmabende eignet. Das Speisezimmer finden Sie auf der gegenüber liegenden Seite. Ein großer Tisch mit vielen Stühlen, verspricht gesellige Abende bei gutem Essen. Zwei große Fenster geben den Blick in den Garten frei und sorgen für ein schönes Ambiente. Vom Speisezimmer erreichen Sie die voll ausgestattete Küche im Landhausstil. Auch hier findet ein großer Tisch für mehrere Personen seinen Platz und sorgt für Abwechslung, wo Sie speisen möchten.

Das ca. 121,11 m<sup>2</sup> große Dachgeschoss eignet sich ebenfalls perfekt als eigene Wohneinheit. Entweder für Familienmitglieder oder als Gästebereich. Das Geschoss verfügt über ein Schlafzimmer, sowie ein ca. 62 m<sup>2</sup> großes Zimmer, das derzeit als Wohnzimmer mit Arbeitsplatz genutzt wird. Zur Entspannung lädt eine Terrasse mit eindrucksvollem Ausblick über Wien zum Verweilen ein. Auf dieser Etage besteht die Möglichkeit eine Küche zu installieren. Alle dafür benötigten Anschlüsse sind bereits vorhanden. Ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche und eine separate Toilette sowie zwei weitere Räume vervollständigen diese Wohnung.

Ein Highlight dieser rundum einzigartigen Immobilie, ist die Dachterrasse mit atemberaubendem Blick über Wien. Durch die zwei Türme können Sie sich hier fühlen, als wären Sie auf Ihrer eigenen Burg. Auf der Rückseite des Hauses befindet sich der Wienerwald. So ist das Objekt nicht von Nachbarn einsichtig. Die gesamte Villa ist klimatisiert. Als Heizung dient eine Luftwärmepumpe und die Wohnräume werden mittels Wand- als auch Fußbodenheizung erwärmt. Ein Notstromaggregat sichert die Stromversorgung auch im Notfall.

Nun das letzte Highlight, aber mit Sicherheit das Wichtigste. Der wunderschöne, weitläufige Garten, der die Villa zu einer wahren Oase macht. Hier bleiben keine Wünsche offen. Ein großer Pool mit Wasserfall lädt zum Schwimmen ein und die angrenzende Terrasse zum Sonnen. Ein Pavillion mit Outdoorküche und großem Tisch sichert das nächste BBQ. Ein Outdoor Fitnessstudio und ein Trampolin sorgen für sportliche Betätigung und auch das Baumhaus, kann jederzeit beklettert werden. Ihren grünen Daumen können Sie an den Beeten trainieren und für sonstige Wünsche steht Ihnen ausreichend Grünfläche zur Verfügung.

Die Villa besticht außerdem mit ihrer besonderen Lage. Am Wilhelminenberg gelegen, können Sie die Ruhe und Aussicht genießen und trotzdem befinden sich in unmittelbarer Umgebung Lokale und zahlreiche Geschäfte. Mit dem Auto erreicht man die City in ca. 25 Minuten und mit der U-Bahnlinie U3 in nur 35 Minuten.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Herr Christian Kiedl

national - Tel: [0664 336 0836](tel:06643360836)

international - Tel: [+43 664 336 0836](tel:+436643360836)

e-mail: [kiedl@lifestyle-properties.at](mailto:kiedl@lifestyle-properties.at)

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap