Zeitlose Eleganz in historischem Ambiente! Exklusive Wohnung in prunkvoller Stadtvilla!

Objektnummer: 19195

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wattmanngasse 25
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	181,44 m²
Nutzfläche:	316,51 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	108,69 m²
Keller:	12,67 m²
Heizwärmebedarf:	D 123,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,20
Kaufpreis:	2.990.000,00 €
Betriebskosten:	418,01 €
USt.:	41,80 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

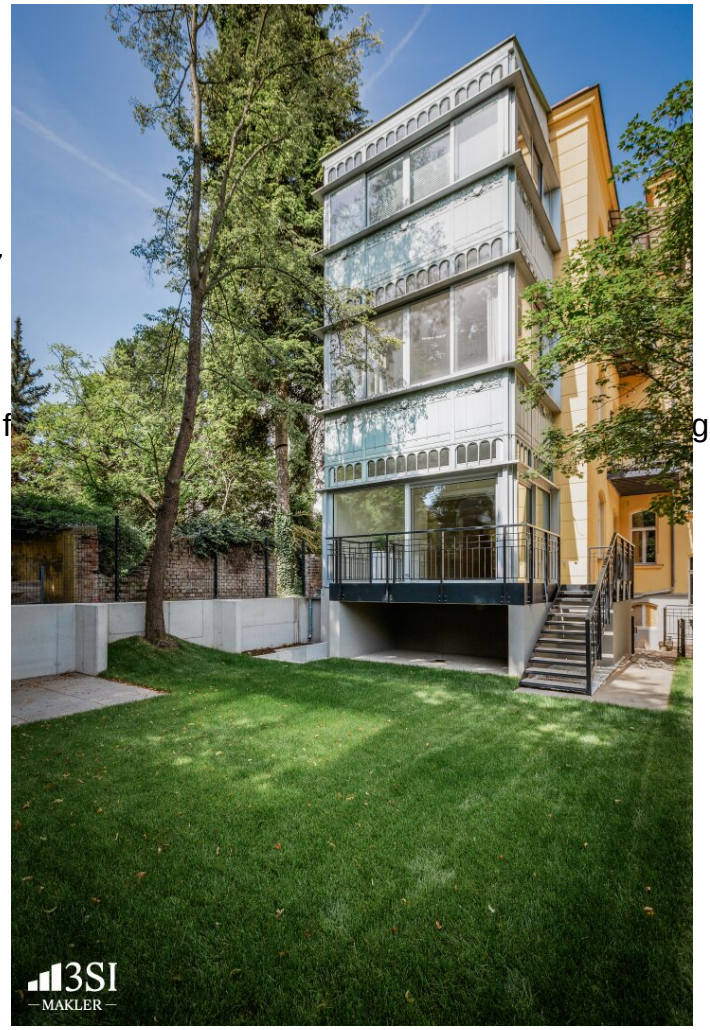
Ihr Ansprechpartner

Petra Krapfenbauer

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 57
H +43 660 83 23 658
F +43 1 607 55 80

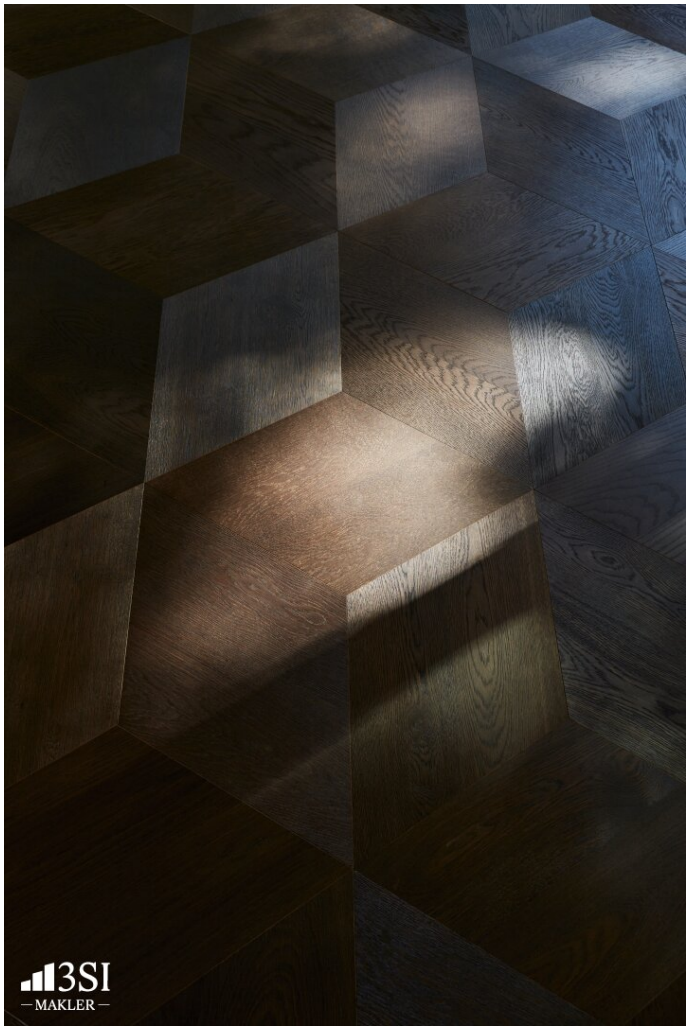
Gerne stehe ich Ihnen f gstermin zur Verfügung.



3SI
MAKLER

3SI
MAKLER

3SI
MAKLER


3SI
MAKLER

3SI
MAKLER

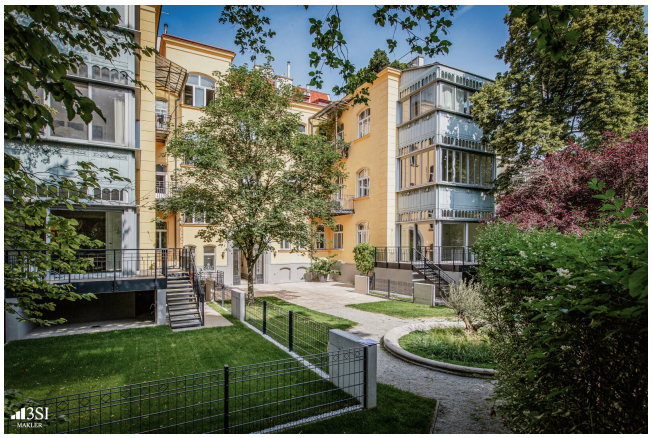
3SI
MAKLER

3SI
MAKLER

3SI
MAKLER

3SI
MAKLER

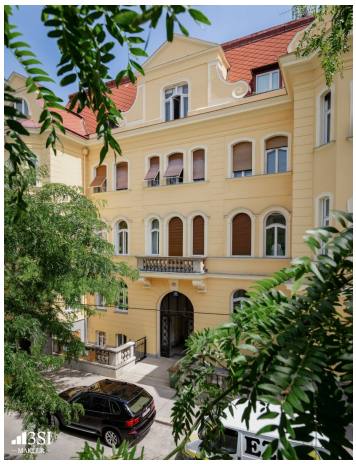
3SI
MAKLER


3SI
MAKLER

3SI
MAKLER

3SI
MAKLER

3SI
MAKLER


3SI
MAKLER

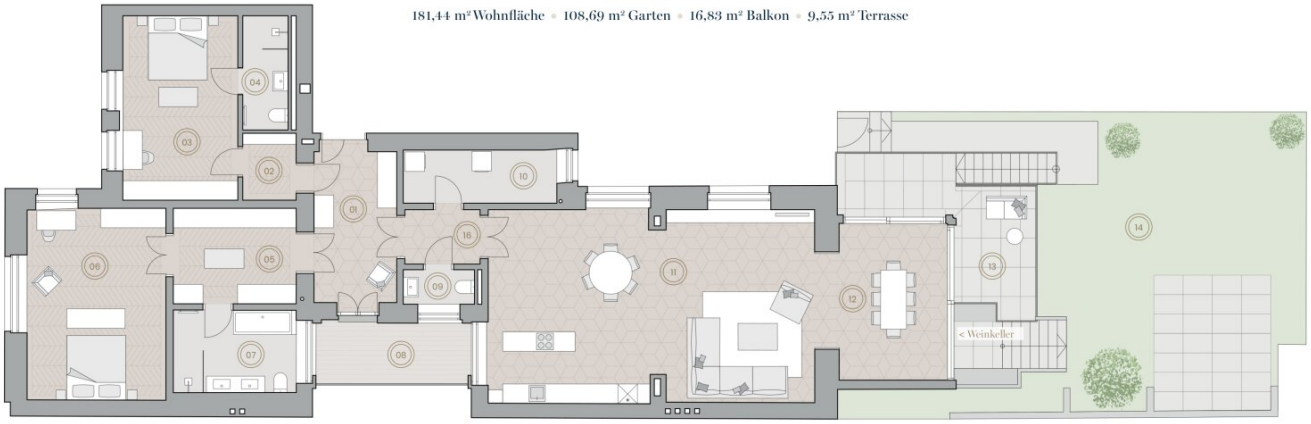
3SI MAKLER

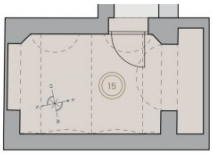
WINEGG MAKLER

Wattmanngasse 25 - Top 3

1. Obergeschoß

181,44 m² Wohnfläche • 108,69 m² Garten • 16,83 m² Balkon • 9,55 m² Terrasse





A3 | M 1:100

0 1 2 3 4 m

Wattmanngasse

Eckdaten

- 01 Vorraum: 12,59 m²
- 02 Schrankraum: 3,40 m²
- 03 Zimmer: 20,17 m²
- 05 Schrankraum: 11,15 m²
- 06 Master Bedroom: 26,10 m²
- 07 Master-Bad: 9,57 m²
- 08 Terrasse: 9,55 m²
- 09 WC: 2,33 m²
- 10 Hauwirtschaftsraum: 7,76 m²
- 11 Wohn-/Essküche: 60,67 m²
- 12 Wintergarten: 18,47 m²
- 13 Balkon: 16,83 m²
- 14 Garten: 108,69 m²
- 15 Weinkeller 12,67 m²
- 16 Gang: 4,30 m²

3SI MAKLER

ematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: Juli 2023

Objektbeschreibung

Gehobene Wohnkultur im Herzen von Hietzing

- 3 exklusive Eigentumswohnungen
- Multifunktionale Souterrainwohnung
- Wohnflächen von ca. 181m² bis 235m²
- Attraktive Balkone, Terrassen und idyllische Gärten
- traumhafter, parkähnlicher Innenhof
- Beeindruckende Stadtvilla
- Exquisite/erstklassige Ausstattung
- 9 Tiefgaragenplätze
- Ausgezeichnete Lage im Herzen von Hietzing

Herrschaftlich wohnen am Schlosspark

In der malerischen Kulisse der Wattmanngasse verbirgt sich ein Ort, an dem die Zeit stillzustehen scheint. Erbaut um die Jahrhundertwende, prägen gotische und klassizistische Elemente den historischen Stilaltbau in der Wattmanngasse 25. Das helle Schönbrunner Gelb und die weiß gestrichenen Faschen fügen sich zu einer prächtigen Fassade der Wiener

Gründerzeit. Das 4-geschoßige Haus wurde mit Bedacht auf die Bausubstanz saniert und verzaubert mit geschwungenen Holzfenstern und Dachgiebeln im Alt-Wien-Stil. Den Auftakt der traditionellen Villa bildet das repräsentative Entrée. Der Eingangsbereich glänzt mit prachtvollem Stuck und goldenen Art-nouveau-Elementen. Die mit Ornamenten verzierten Fensterflächen im Stiegenhaus bieten einen herrlichen Blick in den wunderschönen, geschichtsträchtigen Garten des Ensembles. Darüber hinaus sorgt ein Aufzug für Barriere freien Komfort.

Prachtvolles Gartenparadies genießen

Der weitläufige Garten der Villa bietet nicht nur Erholung, sondern auch ein einzigartiges Stück Geschichte. Verborgene Ecken mit einem stillen Teich laden zum Verweilen und Entspannen ein. Die jahrhundertealten Bäume strahlen eine Ruhe aus, die jeden Besucher umfängt. Der wunderschöne Garten ist ein seltener Rückzugsort und Erholungsraum für alle Bewohner der Villa. Die Ausblicke auf die prächtige Gartenanlage, die den Rhythmus der Jahreszeiten widerspiegelt, sind unvergleichlich und verleihen jedem Tag einen Hauch von Magie. Der Garten ist mehr als nur ein Highlight, er ist das Herz und die Seele der Villa. Er vereint Geschichte, Schönheit und Ruhe und bietet den perfekten Ort zum Entspannen, Träumen und Genießen.

Die Jugendstilvilla spiegelt den einzigartigen Charme des noblen Hietzings wider. Erleben Sie stilvolle Eleganz gehobener Wohnkultur in unmittelbarer Nähe vom Schlosspark Schönbrunn.

Zeitlose Eleganz in historischem Ambiente

Die beeindruckende Villa verbindet in drei großzügigen Wohneinheiten den Zauber vergangener Epochen mit dem Luxus und Komfort der Moderne. Jede Räumlichkeit ist eine einzigartige Fusion aus Exklusivität, Bequemlichkeit und historischem Charme, während der malerische Garten eine außergewöhnliche Atmosphäre der Entspannung bietet. Jede Wohnung glänzt durch eine erstklassige Ausstattung, welche den anspruchsvollen Lebensstil seiner Bewohner hervorhebt. Vom edlen Fußboden über topmoderne Küchen und Badarmaturen bis hin zu hochwertigen Materialien wurde jedes Detail bedacht und sorgfältig ausgewählt. Hier steht Komfort an vorderster Stelle. Genießen Sie den außergewöhnlichen Luxus dieser prachtvollen Villa und erfreuen Sie sich an dem einzigartigen Lebensgefühl inmitten einer grünen Oase. Die Nähe zum Schlosspark Schönbrunn und den Annehmlichkeiten von Hietzing bietet Ihnen dabei das Beste aus beiden Welten.

Umgeben vom Besten

Die noble Wattmanngasse ist geprägt von historischen Bauwerken wie dem 1914 errichteten Schokoladenhaus mit seiner bemerkenswerten Fassadenverkleidung von Ernst Lichtblau und dem ehemaligen Atelier von Egon Schiele, in dem dieser bis zu seinem Tod im Jahr 1918 arbeitete. Der nur wenige Gehminuten entfernte Schlosspark Schönbrunn gilt als idyllischer Ort für Spaziergänge. Der Tiergarten, das Palmenhaus und die Orangerie bieten ein vielfältiges Freizeitangebot. Die Nahversorgung ist ausgezeichnet, mit erstklassigen Restaurants wie Plachutta und Mario Pasta-Grill-Bar in der Nähe, die kulinarische Genüsse bieten.

Stilvoll Wohnen - Top 3

Eingebettet in das Parterre der Villa entfaltet sich der weitläufige Wohnbereich, der sich nahtlos zur Veranda und zum Garten hin öffnet. Die offene Küche bildet den Mittelpunkt für kreative Gaumenfreuden. Im Master Bedroom wird Luxus greifbar - mit begehbarem Kleiderschrank und privatem Badezimmer. Zwei weitere Schlafzimmer mit eigenen Bädern schaffen individuelle Privatsphären. Als zusätzliches Highlight erwartet Sie ein wunderschöner Balkonbereich, der den Wohnraum erweitert. Alle Details laden ein, den Zauber dieser besonderen Wohneinheit zu entdecken.

Im lichterfüllten Wintergarten können Sie zu jeder Jahreszeit die wärmenden Sonnenstrahlen genießen, in die behagliche Ruhe eintauchen und eins werden mit der harmonischen Atmosphäre. Als perfekte Ergänzung der Wohnräume dient der zugehörige Garten, in welchem Sie neue Kraft tanken und die Seele baumeln lassen können. Ein Ort an dem Sie neue Kraft schöpfen können.

Juwel Ihres neuen Zuhauses ist der persönliche Weinkeller, indem Sie Ihre Weinsammlung unter idealen Bedingungen lagern können. Genießen Sie die edlen Tropfen ganz nach Ihrem Geschmack.

Die erstklassige Wohnung besticht durch ihre anspruchsvollen Details und die hochwertigen Materialien. Jeder Raum wurde mit größter Liebe zum Detail gestaltet, um ein harmonisches Gesamtbild zu erzeugen.

Ausstattung

- Wintergarten
- großzügiger Balkon und idyllischer Garten

- hochwertiger Tafelboden und Fischgrätparkett
- Stuckelemente und Holzvertäfelung im Alt-Wien Stil in den Wohnräumen
- Fußboden- und Deckenheizung
- Hocheffiziente Klimaanlage
- exklusive Design-Sanitärprodukte
- erstklassige Fliesen und Marmor in den Bädern
- neue Holzkastenfenster mit Isolierverglasung
- Eingangstüre der Widerstandsklasse 3
- Soundsystem und Smart-Home-Steuerung
- Weinkeller

Neben den drei exklusiven Eigentumswohnungen bietet Ihnen eine 37 m² große multifunktionale Einheit im Souterrain zusätzlichen Raum. Ob als kleines Office oder als Wohnung für eine Nanny oder eine Pflegekraft - den zahlreichen Möglichkeiten sind keine Grenzen gesetzt.

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 BGBl. 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. Es besteht ein wirtschaftliches

Naheverhältnis zum Verkäufer.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Rechtsanwaltskanzlei Pressl & Feitsch in 1030 Wien, Hetzgasse 45 beauftragt. Die Gesamtkosten für die angeführten Dienstleistungen belaufen sich auf 1,5% zzgl. Umsatzsteuer. Hinzu kommen die Beglaubigungskosten für die Unterschriften.

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 <325m
Apotheke <525m
Klinik <450m
Krankenhaus <1.975m

Kinder & Schulen
Schule <475m
Kindergarten <850m
Universität <1.400m
Höhere Schule <2.875m

Nahversorgung
Supermarkt <400m
Bäckerei <400m
Einkaufszentrum <2.125m

Sonstige
Geldautomat <475m
Bank <425m
Post <625m
Polizei <575m

Verkehr
Bus <175m
U-Bahn <775m
Straßenbahn <425m
Bahnhof <800m
Autobahnanschluss <3.175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap