

**Repräsentatives Arbeiten und stilvolles Wohnen in  
historischem Ambiente**



**Objektnummer: 4955**

**Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1909
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	255,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	500,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	93,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 127,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,74
<b>Kaufpreis:</b>	1.190.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	131,42 €

## Ihr Ansprechpartner



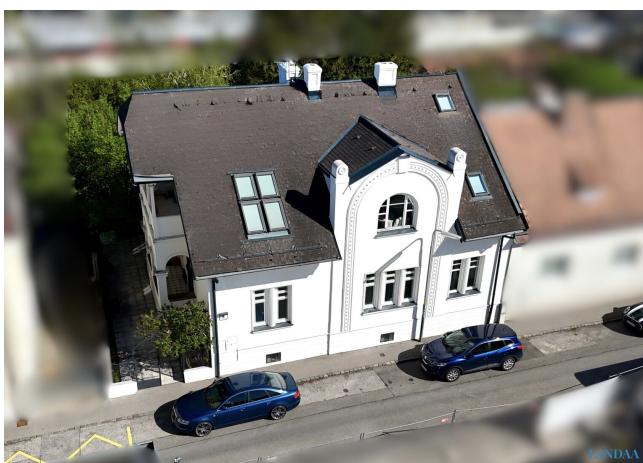
**Feza Velicangil**

LANDAA Immobilien GmbH  
Kärntner Ring 10/10B  
1010 Wien

T +43 1 890 90 41  
H +43 676 335 61 20

Gerne stehe ich Ihnen für  
Verfügung.

gstermin zur





LANDAA



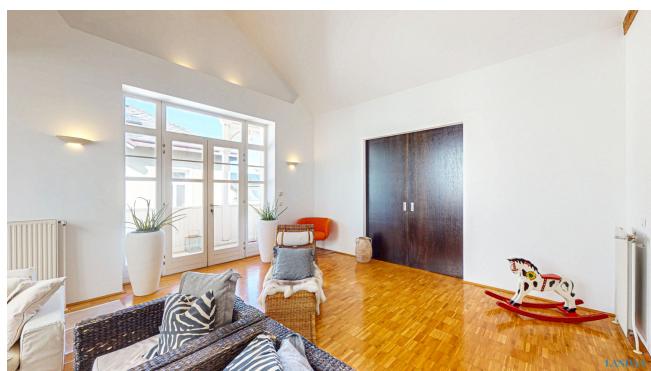
LANDAA



LANDAA



LANDAA



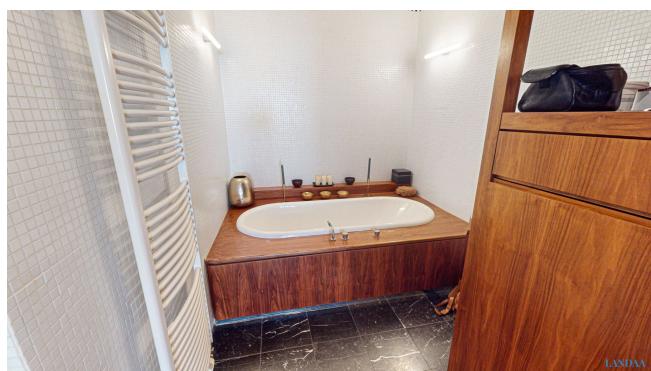
LANDAA



LANDAA



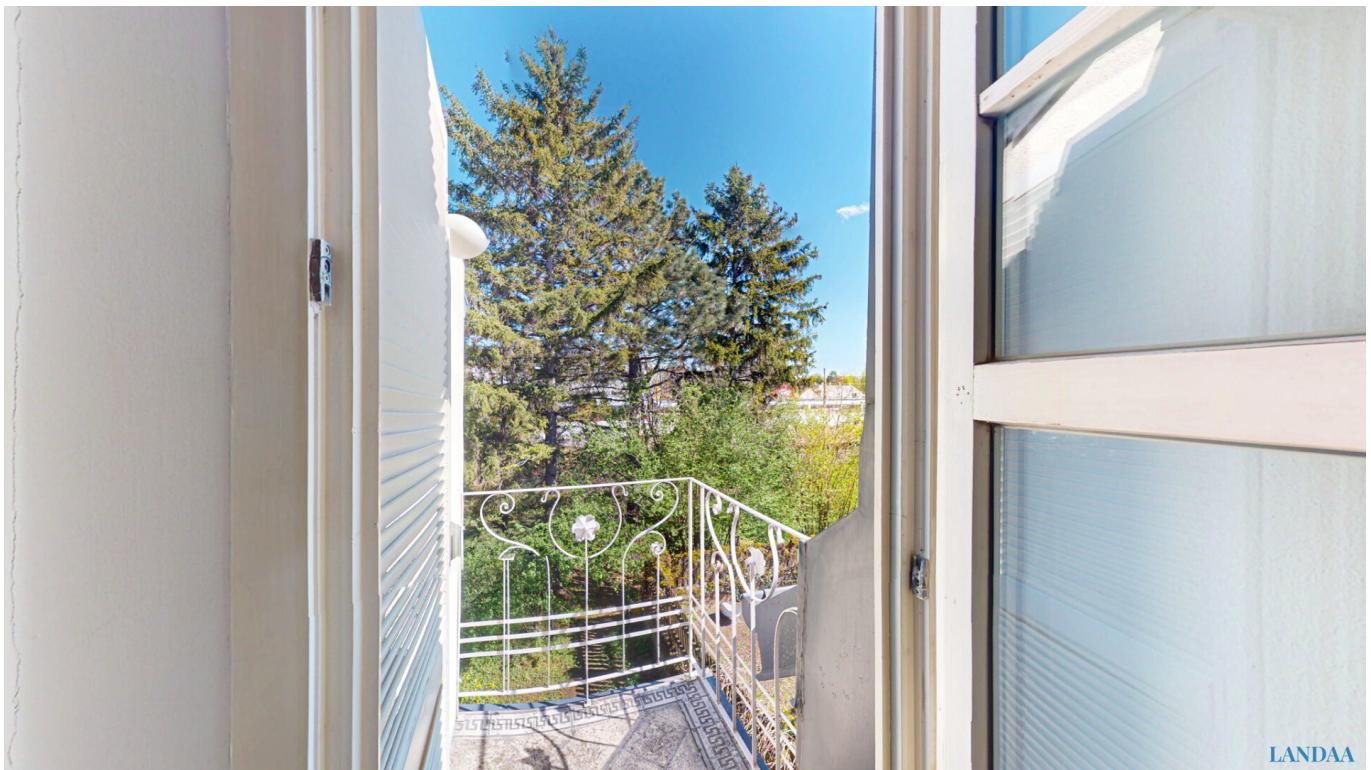
LANDAA



LANDAA



LANDAA



LANDAA



LANDAA



LANDAA





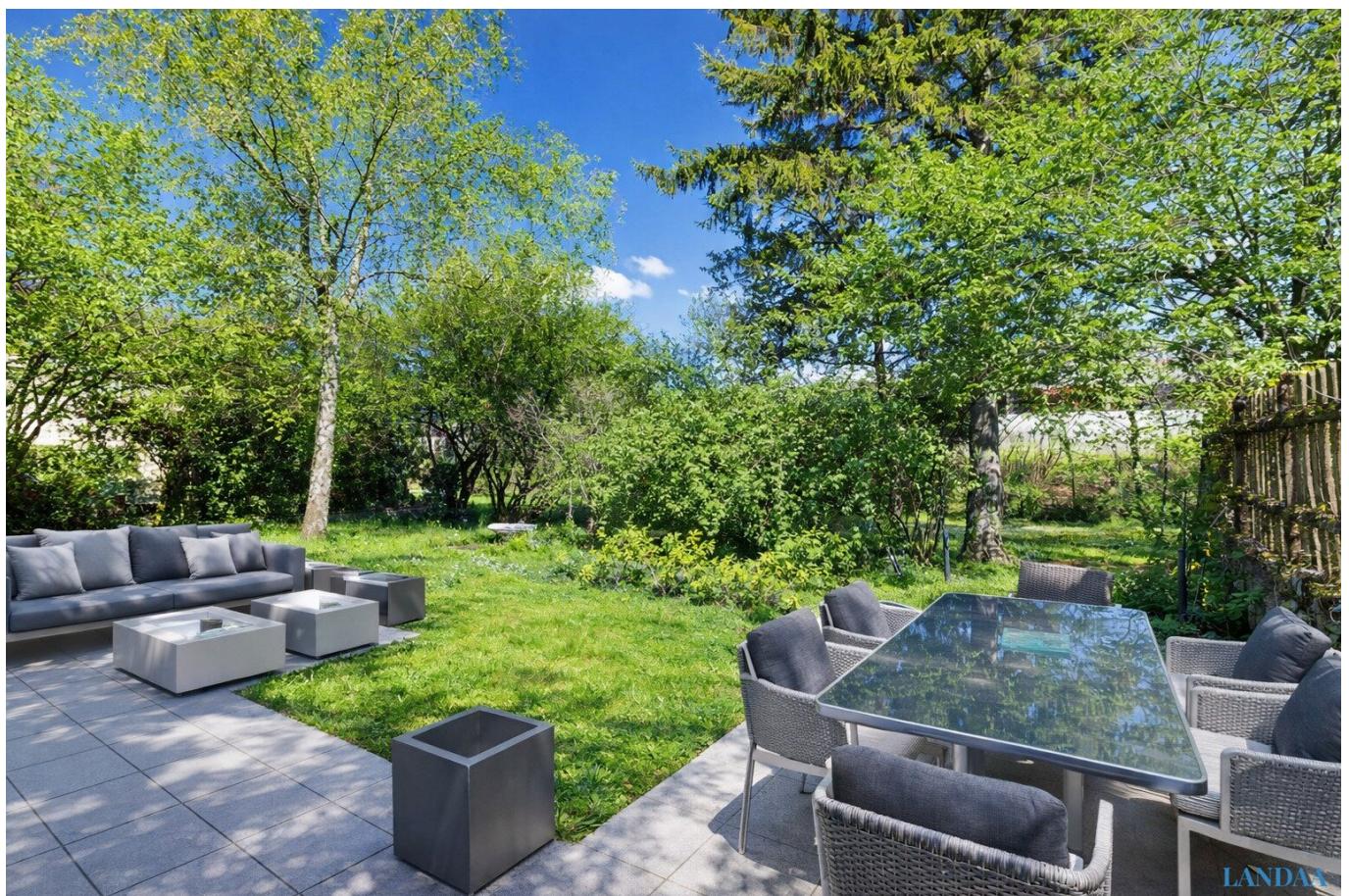
LANDAA



LANDAA



LANDAA

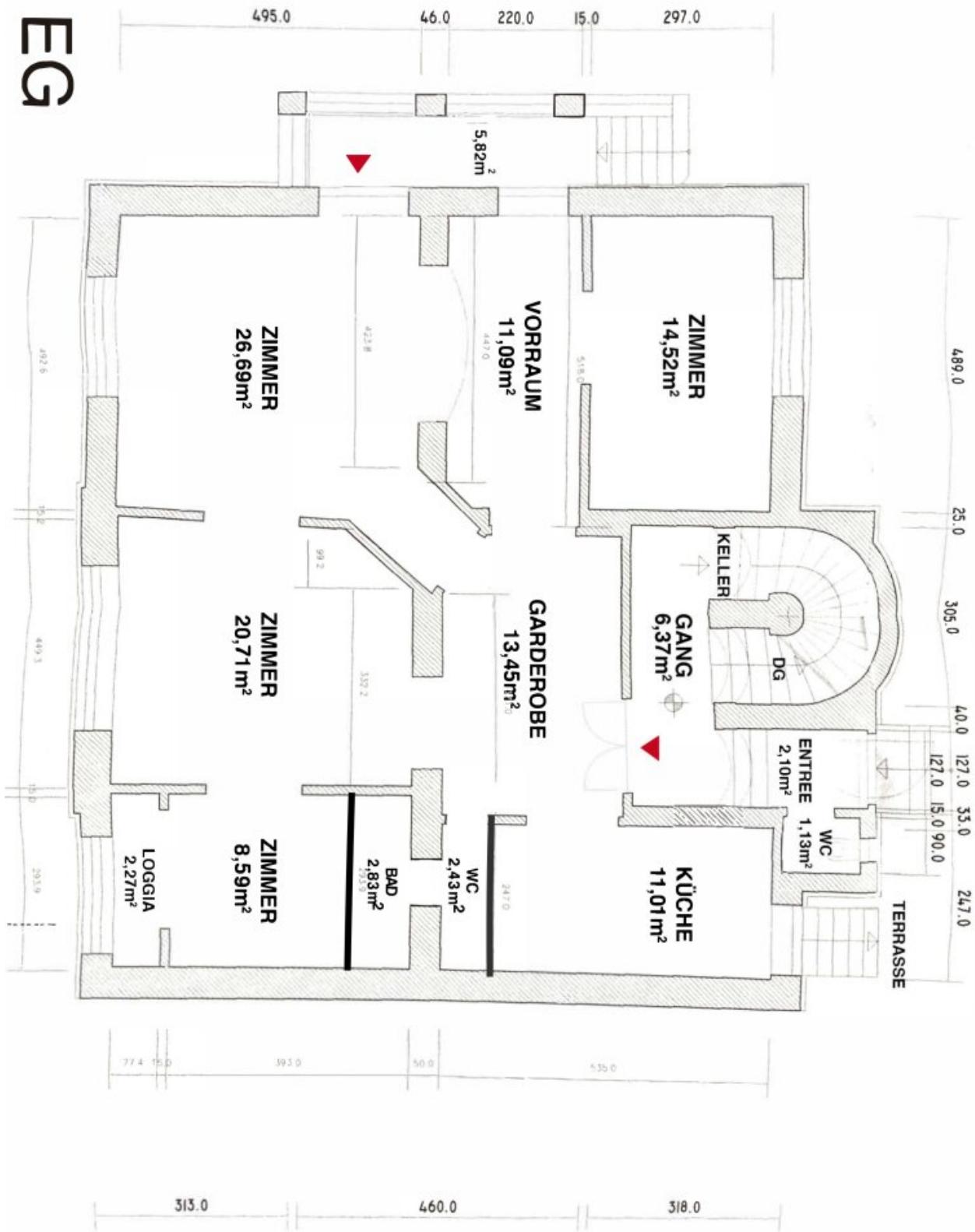


LANDAA



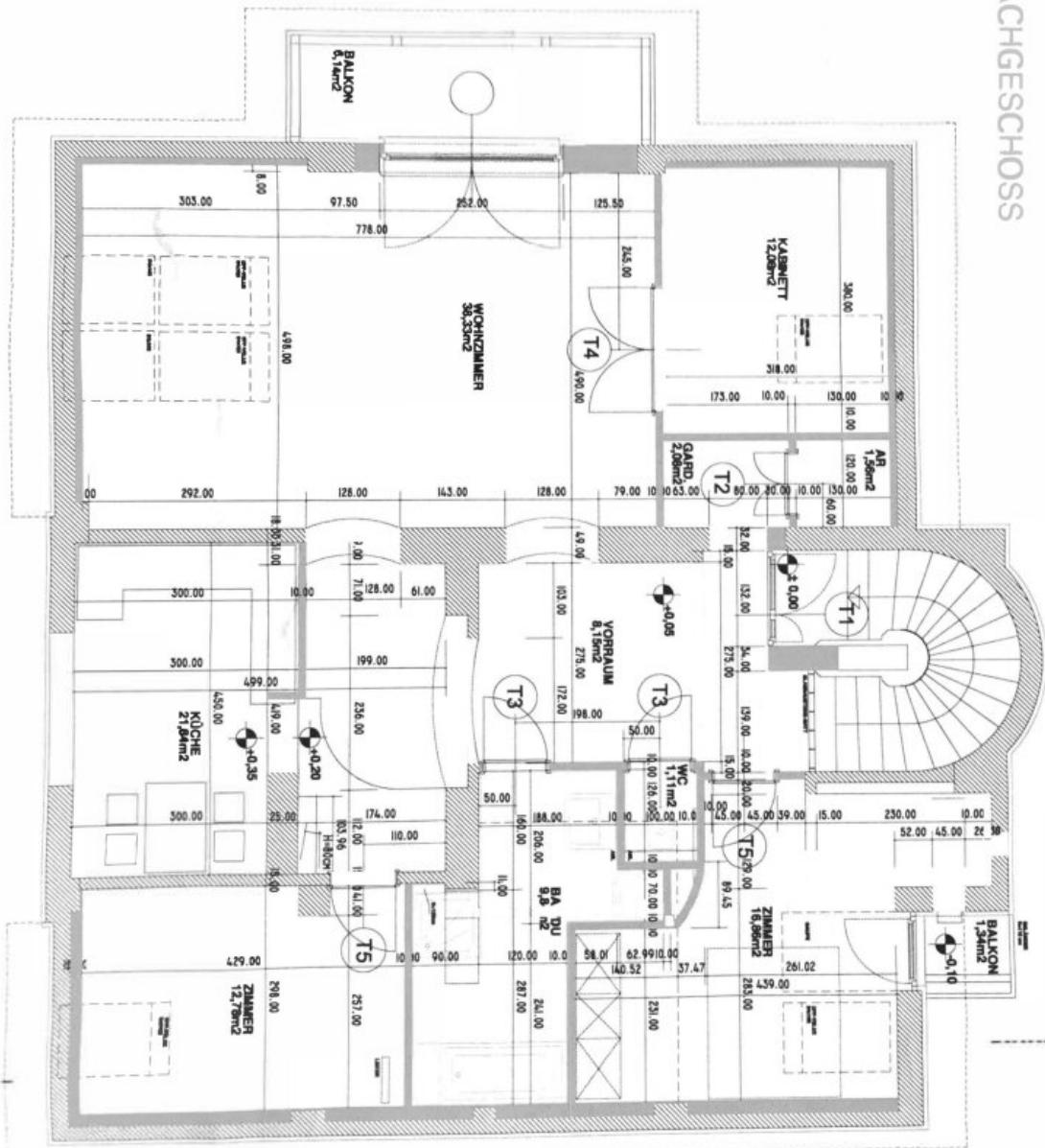
LANDAA

**EG**



**LANDAA**

DACHGESCHOSS

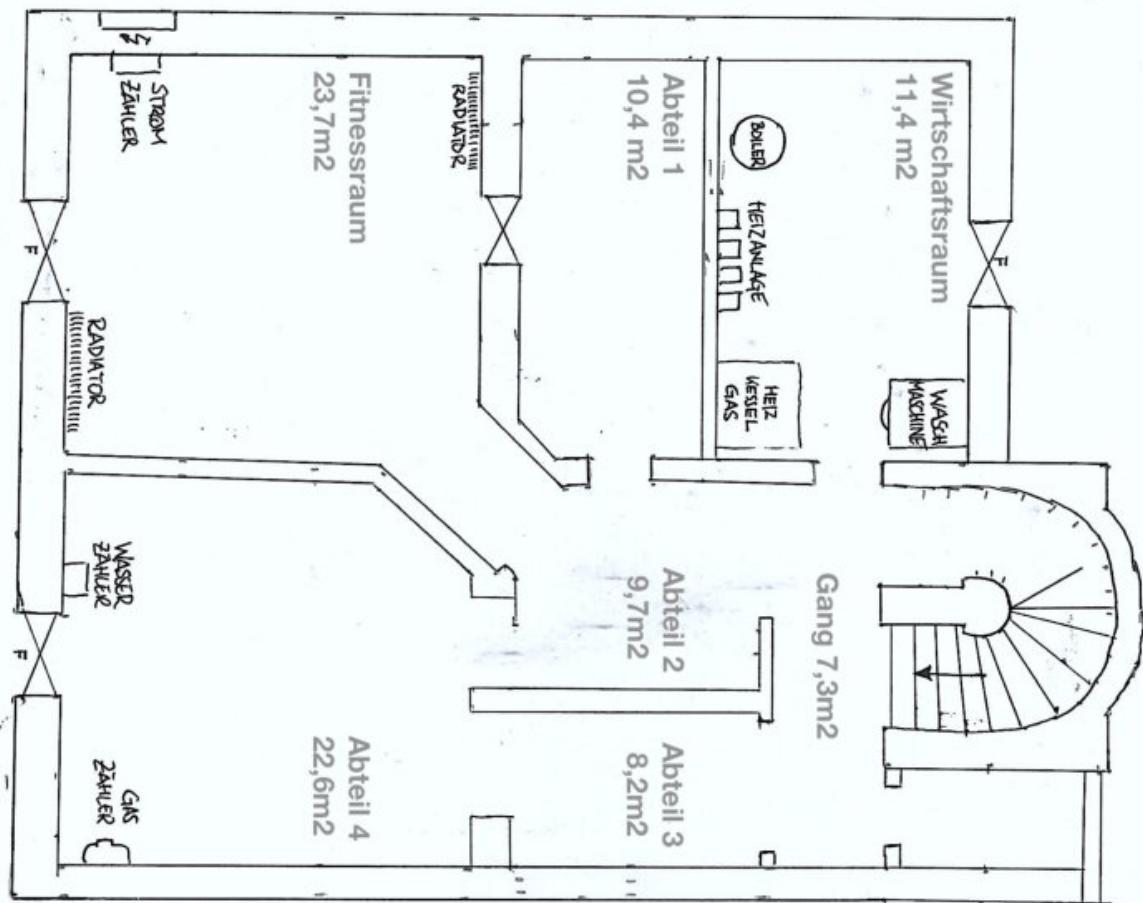


HGESCHÖSS  
STAB I:  
UM DEZ  
02

LANDAA

# KELLER 93,3 m<sup>2</sup>

LANDAA



# Objektbeschreibung

## Jugendstil-Villa mit Charakter und vielseitigem Nutzungsspotenzial

Im 23. Bezirk Wiens befindet sich diese einzigartige Jugendstil-Villa aus dem Jahr 1909. Nach einer umfassenden Renovierung im Jahr 2020 präsentiert sich das Gebäude heute als gelungene Symbiose aus historischer Eleganz und modernem Komfort – ideal für Menschen, die Beruf und Privatleben stilvoll verbinden möchten.

Die Gesamtwohnfläche von ca. 255 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei separate Einheiten mit eigenen Eingängen, ergänzt durch ca. 93 m<sup>2</sup> großzügige Kellerräume. Das Grundstück umfasst 692 m<sup>2</sup>, davon ca. 500 m<sup>2</sup> gepflegte Gartenfläche mit altem Baumbestand – ein Ort der Ruhe und Inspiration.

## Flexible Nutzung – Arbeiten und Wohnen perfekt kombiniert

Dank der durchdachten Raumaufteilung bietet sich diese Immobilie hervorragend für die Kombination aus **Büro, Ordination, Kanzlei oder Praxis** mit einem hochwertigen privaten Wohnbereich an. Auch eine Nutzung als Mehrgenerationenhaus oder teilweise Vermietung ist problemlos möglich.

## Dachgeschoss – Stilvolles Wohnen mit Weitblick

Die obere Einheit bietet ein beeindruckendes Wohnambiente mit Raumhöhen von bis zu fünf Metern. Eine lichtdurchflutete Galerie, große Dachflächenfenster und offene Grundrisse schaffen eine moderne, wohnliche Atmosphäre.

Diese Etage umfasst:

- Zentrales Vorzimmer
- Vier vielseitig nutzbare Räume (z. B. Schlafzimmer, Homeoffice, Atelier)
- Offene Designküche mit Essbereich
- Hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit exklusiven Materialien
- Großzügiges Wohnzimmer (38 m<sup>2</sup>) mit Zugang zur 7,5 m<sup>2</sup> Veranda mit originalen Stuckelementen
- Edle Ausstattung: Nero-Marquina-Marmor, Bisazza-Glasfliesen, amerikanischer Nussbaum, Eichen-Vollholzparkett

## **Erdgeschoss – Repräsentative Räume für Ihre berufliche Tätigkeit**

Die untere Einheit eignet sich ideal für eine berufliche Nutzung: Kanzlei, Praxis oder Büro finden hier den passenden Rahmen – mit der Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten elegant zu trennen oder zu kombinieren.

Die Highlights:

- Fünf großzügige Räume mit Flügeltüren, Stuckdecken und 3,30 m Raumhöhe
- Neue Küche mit Zugang zur Terrasse
- Modernes Badezimmer mit Walk-in-Dusche
- Absolute Privatsphäre durch erhöhte Bauweise – nicht einsehbar von außen
- Separater Eingang und flexible Raumaufteilung

## **Kellerräume – Vielseitig nutzbar**

Der über 90 m<sup>2</sup> große Keller bietet zahlreiche Möglichkeiten: Archiv, Lager, Technikraum, Fitness- oder Hobbyraum – einer der Räume ist sogar beheizbar.

## **Ein Objekt mit Stil und Substanz**

Dank der beiden separaten Wohneinheiten eignet sich die Villa hervorragend für die Kombination aus Wohnen und Arbeiten – etwa für eine Kanzlei, eine Praxis oder ein Büro. Ebenso bietet sie ideale Voraussetzungen für eine Vermietung, als Mehrgenerationenhaus **oder zur Nutzung als zwei eigenständige Wohnungen.**

**Ich freue mich darauf, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich vorzustellen.**

**Zur besseren Vorstellung möglicher Einrichtungskonzepte wurden ausgewählte Bilder mithilfe von KI visualisiert.**

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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.500m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <3.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap