

**Stilvolles Dachgeschoss mit Pool und Gartenglück - ein
Zuhause wie aus einem Sommertraum**



Objektnummer: 95140

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1896
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	76,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	775,19 m ²
Keller:	5,69 m ²
Kaufpreis:	390.000,00 €
Betriebskosten:	96,12 €
Sonstige Kosten:	58,28 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

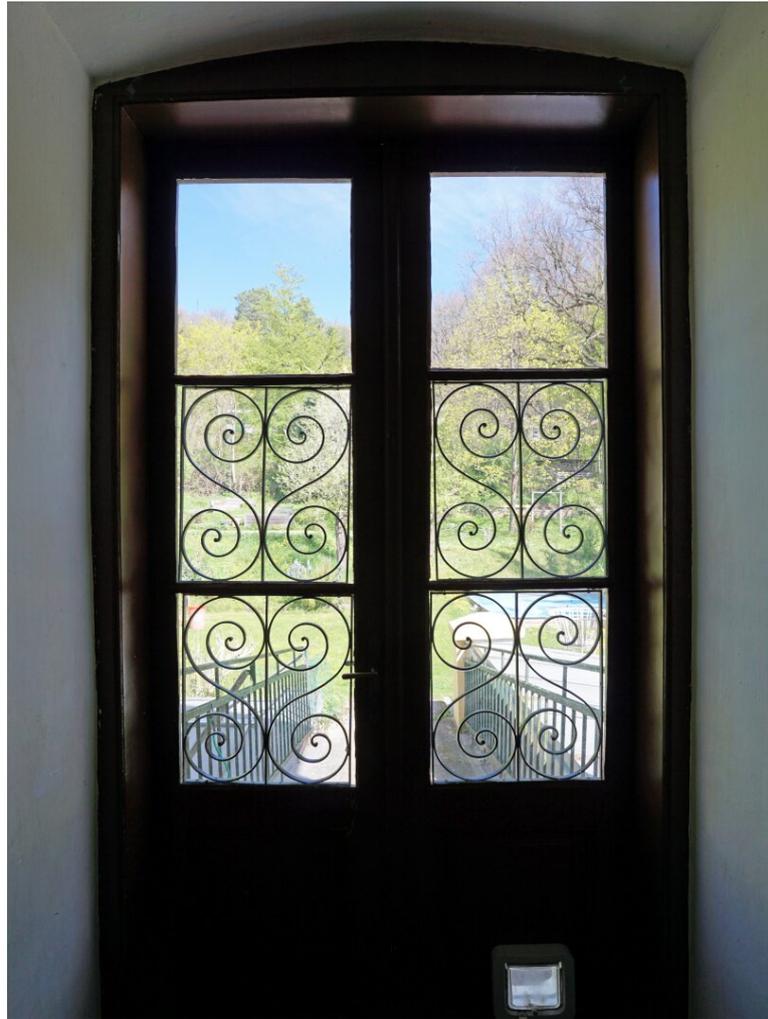
Ihr Ansprechpartner



Elisabeth Greutter

Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien



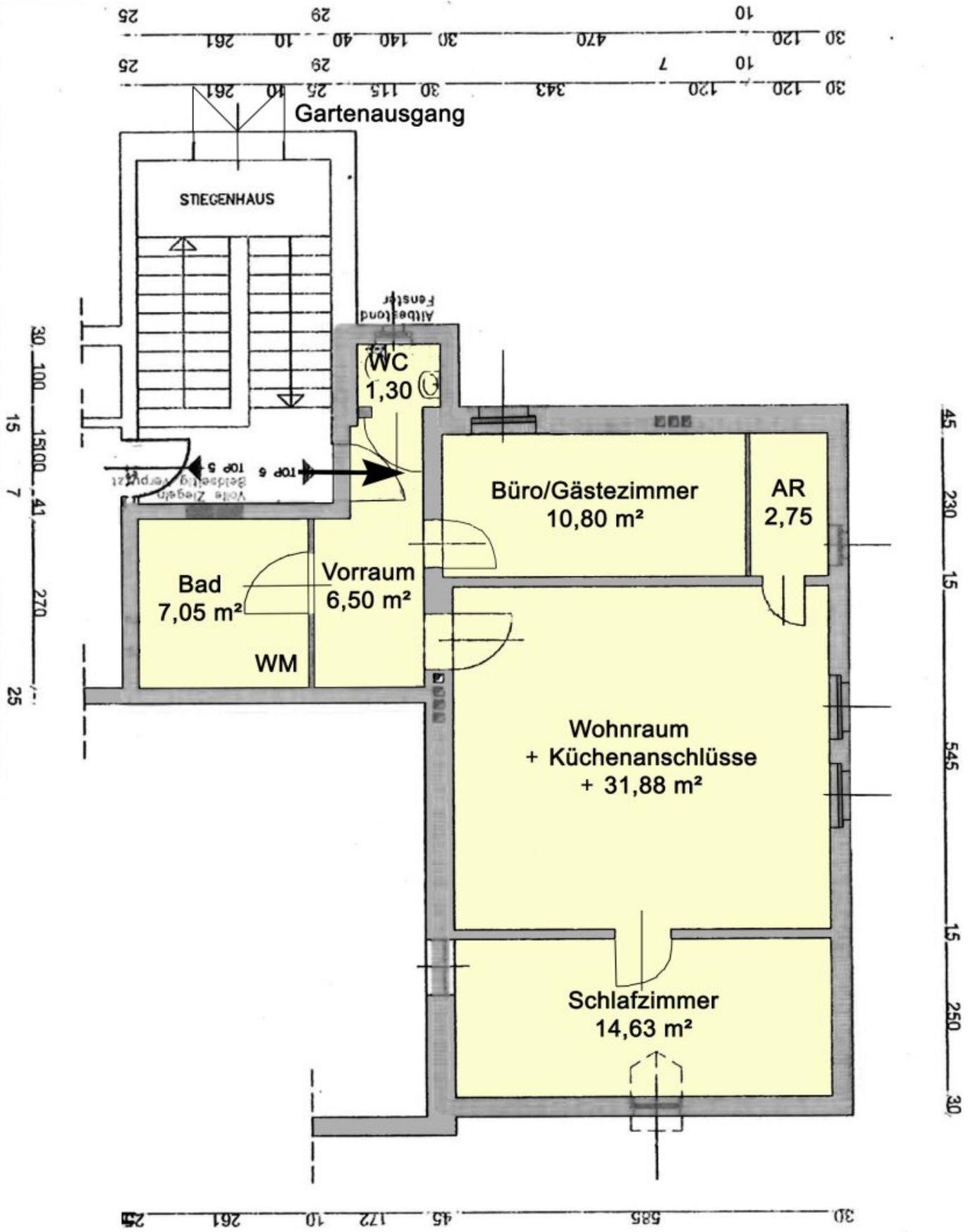












Objektbeschreibung

Eingebettet in eine ruhige Sackgasse mit ausschließlichm Anrainerverkehr und südlich angrenzend an den Loudon'schen Wald liegt die **geschichtsträchtige Villa Helgoland** – ein elegantes **Zeugnis der Sommerfrische-Kultur** des 19. Jahrhunderts. Errichtet um 1896, war sie ursprünglich Rückzugsort für wohlhabende Wiener Bürger, die dank der neu erbauten Kaiserin-Elisabeth-Bahn bequem ins Grüne reisen konnten. Heute, fast 130 Jahre später, präsentiert sich die Villa als **charmantes Mehrfamilienhaus** mit sechs Wohneinheiten – **umgeben von Natur, mit dem Komfort urbaner Anbindung**.

Die zum Verkauf stehende **Dachgeschosswohnung** befindet sich **im zweiten Stockwerk** der Villa (ohne Lift) und bietet auf **drei Zimmern** modernen Wohnkomfort unter historischen Dachschrägen. Der großzügige Wohnraum mit fast 32 m² bietet nicht nur Küchenanschlüsse und einen praktischen Abstellraum, sondern auch viel Licht und Luft. Zwei weitere Zimmer – eines mit Gartenblick nach Norden, ideal als Homeoffice oder Gästezimmer, das andere nach Süden ausgerichtet – versprechen einen ruhigen Rückzugsort, das Schlafzimmer mit Ausblick über das Wiental bis hin zum naturbelassenen Lainzer Tiergarten.

Bad und WC wurden vor etwa fünf Jahren neu verfliesen und sind mit hochwertiger Sanitärkeramik ausgestattet. Geschliffene und frisch versiegelte Holzböden in den Wohnräumen, eine moderne Gastherme und überholte technische Installationen zeugen von regelmäßiger und liebevoller Instandhaltung. Ein praktischer Stauraum im Erdgeschoß: der rund 5,7 m² große Lagerraum schafft Platz für alles, was im Alltag nicht ständig gebraucht wird.

Der **besondere Charme dieser Wohnung** entfaltet sich ein halbes Stockwerk darunter: Dort öffnet sich der Zugang zum rund **775 m² großen, parkähnlich angelegten Gemeinschaftsgarten**. Ein **Swimmingpool**, ein **gemauertes Gartenhaus**, eine separate **Gartenhütte** und ein **Grillplatz** laden zur Entspannung und geselligen Sommerabenden ein. Der Garten wird exklusiv mit nur zwei weiteren Parteien geteilt, wobei eine klare Vereinbarung die Nutzung und Pflege regelt. Die Villa selbst ist nicht in der Wiener Schutzzone gelegen – was zukünftigen Eigentümern mehr Spielraum bei gestalterischen Entscheidungen lässt.

Trotz der idyllischen Lage an der Wiener Stadtgrenze ist die Anbindung ans öffentliche Verkehrsnetz exzellent. Die S-Bahn-Stationen Weidlingau und Hadersdorf sind in wenigen Gehminuten erreichbar, ebenso wie ein Autobus Richtung Hütteldorf und Mauerbach. In Hütteldorf ist man in fünf Minuten, in einer Viertelstunde am Westbahnhof – ideal für Berufspendler oder Stadtliebhaber. Für den täglichen Bedarf und darüber hinaus bietet das nahegelegene Auhofcenter – nur 550 Meter entfernt – eine breite Palette an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärztezentrum, Apotheke und Unterhaltung, darunter ein Kino.

Auch sportlich und kulturell hat die Umgebung viel zu bieten. Zahlreiche Wander- und

Radwege durchziehen den nahegelegenen Wienerwald und laden zu ausgedehnten Ausflügen ein. Der Lainzer Tiergarten, das Naturjuwel Wiens, ist fußläufig oder mit dem Rad erreichbar. Kulturliebhaber schätzen die Nähe zu Schloss Laudon, das regelmäßig Konzerte und Veranstaltungen beherbergt, oder machen einen Ausflug zum historischen Zentrum von Purkersdorf, sehr gerne zum freitäglichen Wochenmarkt.

Die Villa Helgoland bietet somit nicht nur ein stilvolles Zuhause in einer geschichtsträchtigen Immobilie, sondern auch einen Lebensraum für alle, die Ruhe, Natur, Kultur und urbane Nähe in harmonischer Balance suchen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <500m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <3.500m
U-Bahn <4.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap