

**Jugendstil trifft Naturidylle – Stilvolle Villa am Tor zum
Wienerwald | Großer Garten | Keller und Dachboden
ausgebaut**



Objektnummer: 4173

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

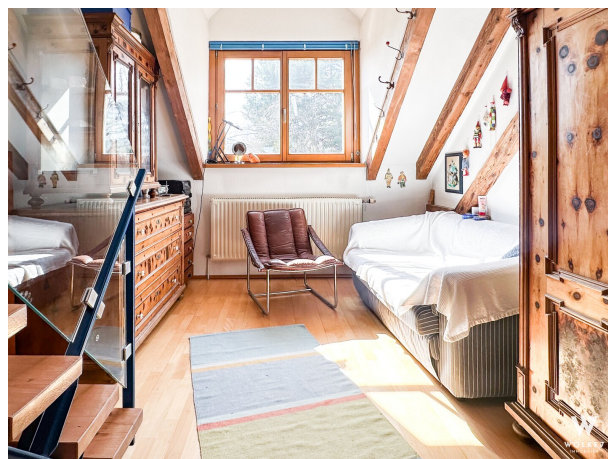
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien, Penzing
Baujahr:	1906
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	204,00 m²
Nutzfläche:	263,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	650,00 m²
Keller:	64,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 172,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,47
Kaufpreis:	1.249.000,00 €
Betriebskosten:	158,65 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

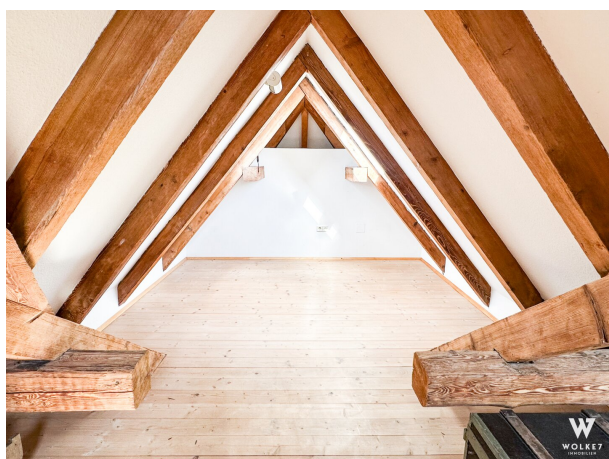


Alexander Radetzky, MA

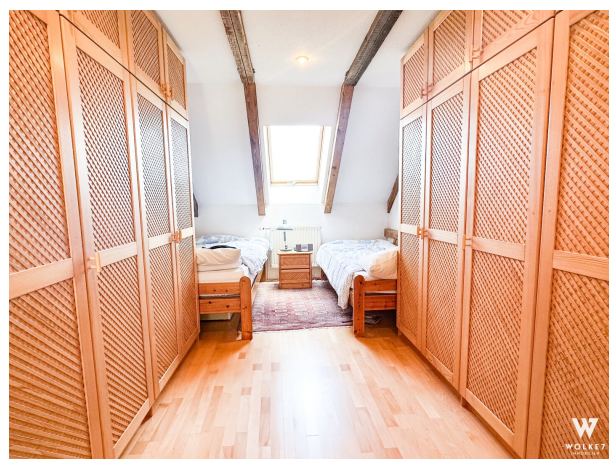




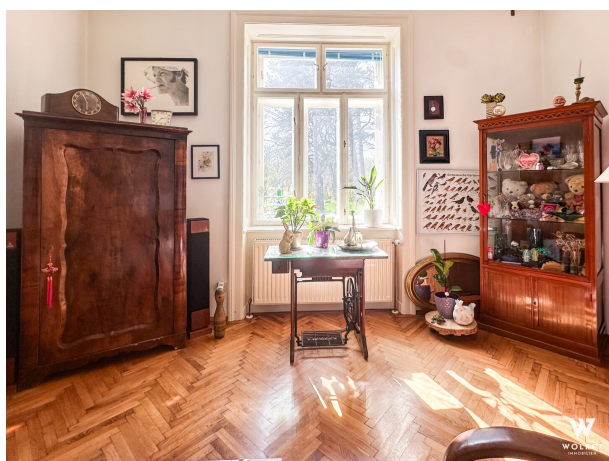
W
WOLKE7
IMMOBILIEN



W
WOLKE7
IMMOBILIEN



W
WOLKE7
IMMOBILIEN







Objektbeschreibung

Eine Villa voller Geschichte, Charme und Licht

Willkommen in einem Haus, das mehr ist als nur ein Zuhause – diese märchenhafte Villa erzählt Geschichten vergangener Zeiten und bietet zugleich höchsten Wohnkomfort auf vier stilvollen Etagen.

Im Laufe der 1990er Jahre wurde die Liegenschaft mit viel Liebe zum Detail und Respekt vor ihrer historischen Substanz umfassend renoviert und erweitert. Heute vereint sie gekonnt zeitlose Eleganz mit moderner Wohnqualität – ein Ort zum Ankommen, Verweilen und Genießen.

Die wichtigsten Eckdaten auf einen Blick:

- **Baujahr:** 1906
- **Wohnfläche:** ca. 204 m², verteilt auf **vier Ebenen**
- **Grundstücksgröße:** ca. 752 m² + ca. 453m² Pachtgrund
- **Letzte Renovierung:** umfassend in den 1990er Jahren
- **Zustand:** gepflegt, sofort bewohnbar

Innenräume mit Seele

- Großzügige Fensterfronten sorgen für ein **helles und freundliches Wohngefühl**
- **Edler Fischgrätparkett** unterstreicht den historischen Charme
- **Nussholz-Elemente** und ausgewählte Einrichtung betonen die stilvolle Atmosphäre
- **Wintergarten** als lichtdurchfluteter Rückzugsort mit Blick ins Grüne
- Ausbau von **Dachboden und Keller** eröffnet zusätzliche Nutzungs- und Wohnmöglichkeiten
- **Nachgerüstete Dachgauben** schaffen mehr Raum und Licht im oberen Geschoss

Ein Keller voller Möglichkeiten

- **Werkstatt** für Bastler und Handwerks-Enthusiasten
- **Saunavorbereitung** mit gefliestem Raum, Brause, Starkstromanschluss und Tasse – bereit für Ihre private Wellnessoase
- **ausgebautes Arbeits- und Fernsehzimmer**, umfunktionierbar für Hobbyraum, Stube oder Ähnliches.
- **Zahlreiche Staumöglichkeiten** durch Abstellraum sowie separaten Heiz- und Waschraum

Gartenidylle am Waldrand

- Ca. **650 m² Gartenfläche** – ein kleines Paradies mit direktem Zugang zum Wienerwald
- **zusätzlich ca. 455 m² Pachtgrund**, der den Garten nahtlos erweitert. Kostenpunkt: ca. 1000€ pro Jahr
- **verschiedene Obstbäume**, Blumen, Insekten, Vögel – Natur pur vor der eigenen Haustüre
- **großzügige Terrasse** – genießen Sie idyllische Sonnenstunden oder romantische Abende mit Blick ins Grüne
- **Gartenhütte** für zusätzlichen Stauraum
- **Vorgarten** mit liebevoller Gestaltung und eigenem **PKW-Stellplatz**

Diese Villa ist ein einzigartiges Refugium – eine harmonische Verbindung aus historischer Substanz, natürlicher Umgebung und stilvoller Wohnlichkeit. Lassen Sie sich verzaubern von einem Zuhause, das den Alltag vergessen lässt.

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen

gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? **Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

Kaufpreis: EUR 1.249.000,- - Verhandlungsbasis!

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (fällt nur beim Kauf der Immobilie an)

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

ALEXANDER RADEZKY, MA

? Mobil.: [+43 680 24 60 986](tel:+436802460986)

? E-Mail: a.radetzky@w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs

mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <3.000m
U-Bahn <3.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap