

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



**Objektnummer: 4173**

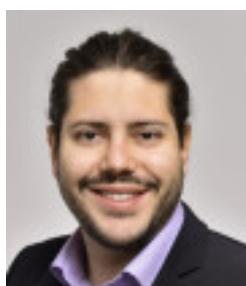
**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

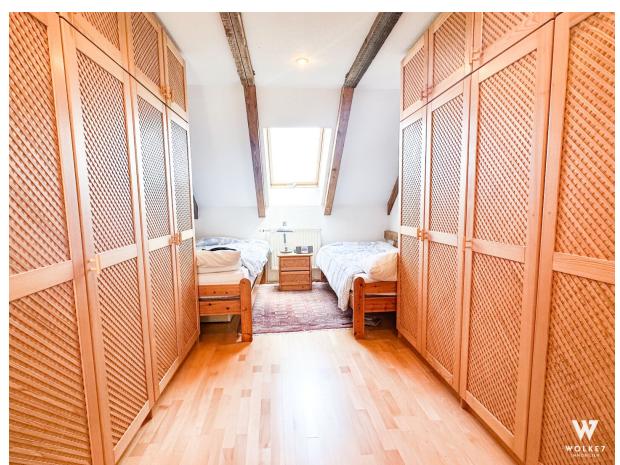
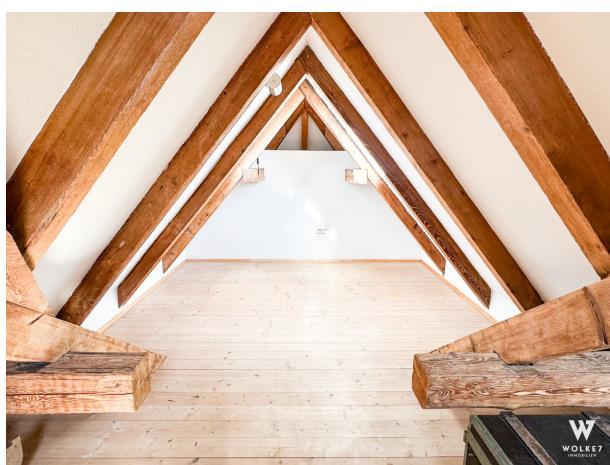
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Radetzky, MA**









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 m<sup>2</sup>, verteilt auf **vier Ebenen**
- **Grundstücksgröße:** ca. 752 m<sup>2</sup> + ca. 453m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Gartenfläche** – ein kleines Paradies mit direktem Zugang zum Wienerwald
- **zusätzlich ca. 455 m<sup>2</sup> 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 Kontaktdataen stellen.

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**ALEXANDER RADETZKY, MA**

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

? E-Mail: [a.radetzky@w7.immo](mailto: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 Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdataen 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