

## HISTORISCHE JUGENDSTILVILLA IN HIETZINGER BESTLAGE



IMG\_0937

**Objektnummer: 141/82899**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1928
<b>Wohnfläche:</b>	400,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	12
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	2.490.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%

## Ihr Ansprechpartner

**Georg Hrdlicka**

Rustler Immobilientreuhand

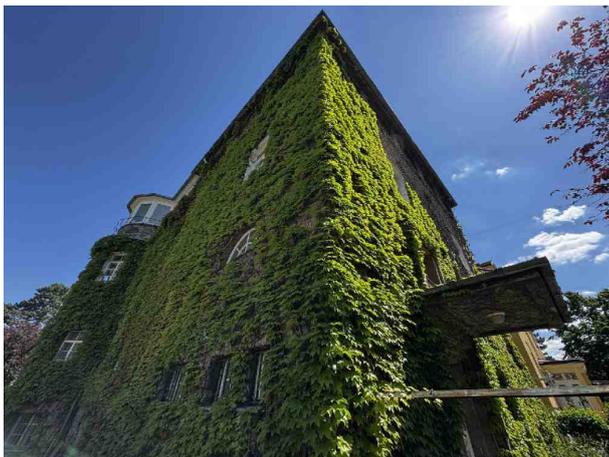
T +43 1 894 97 49 810

H +43 676 834 34 810

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











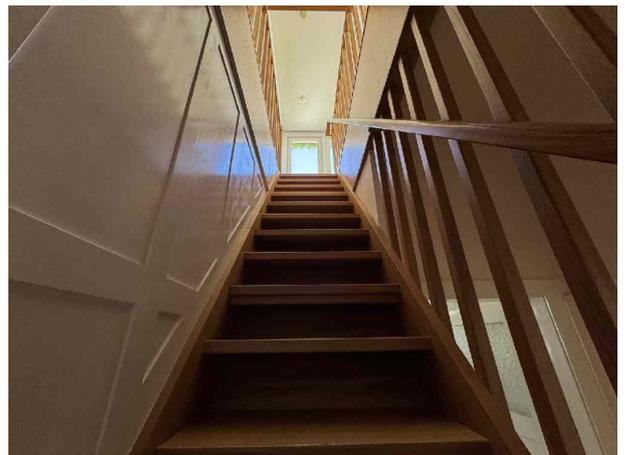












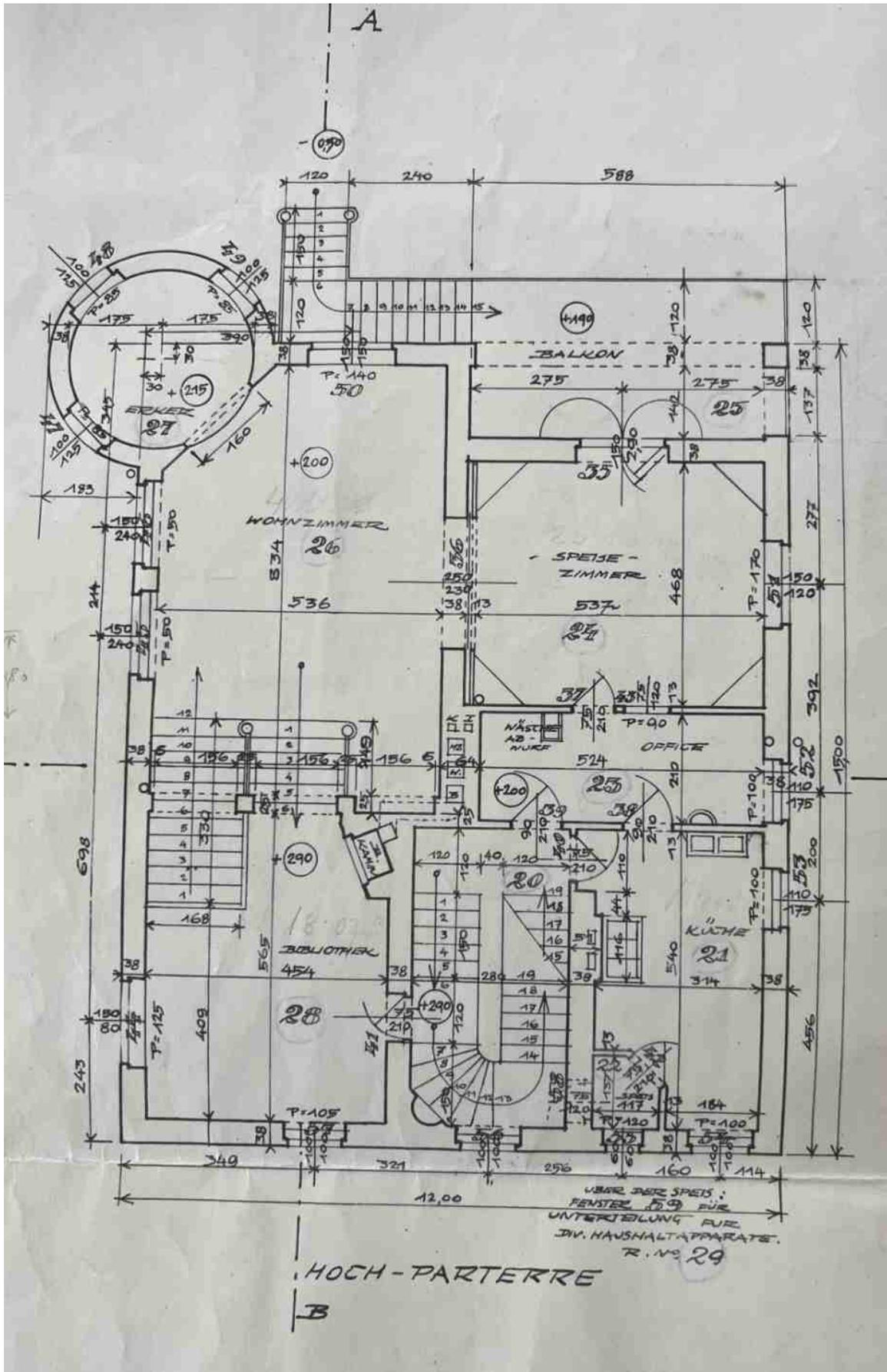


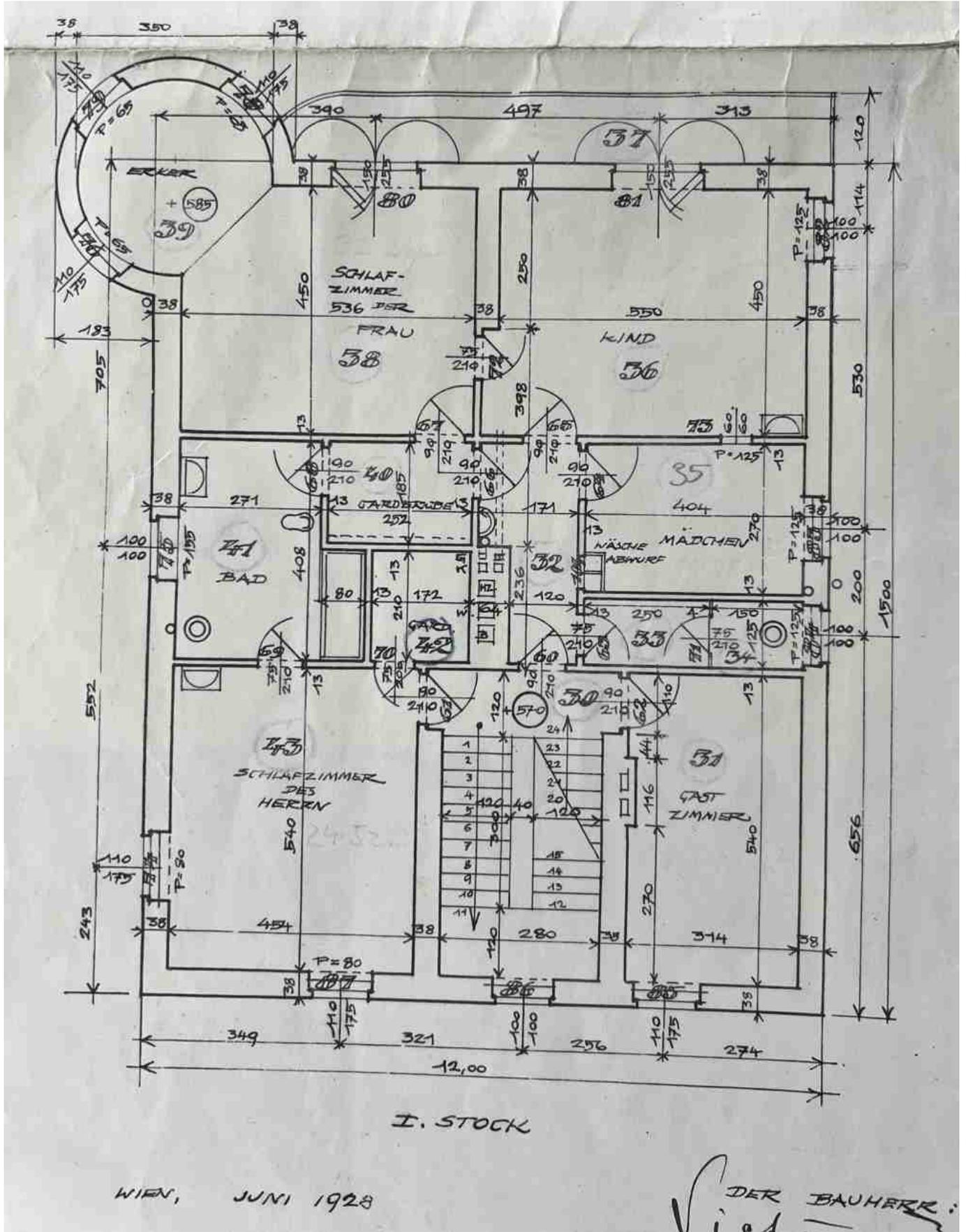


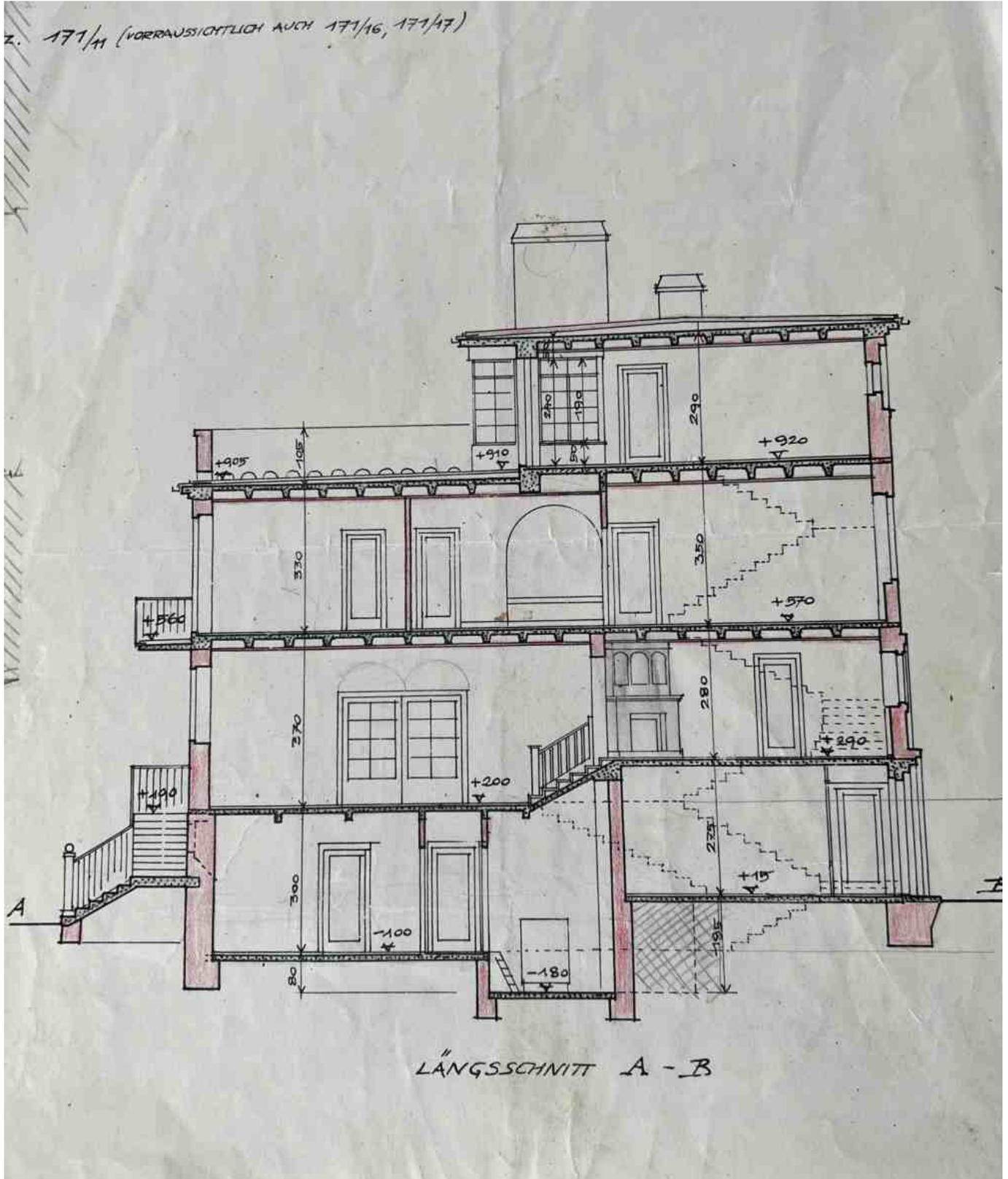












## Objektbeschreibung

Inmitten des charmanten und begehrten Bezirks Hietzing erhebt sich diese prachtvolle Jugendstilvilla – ein wahres Juwel der Wiener Architekturgeschichte. Erbaut im Jahr 1928 von dem renommierten Architekten Leopold Bauer, einem Schüler des berühmten Otto Wagner, vereint dieses einzigartige Anwesen historische Eleganz mit großzügigem Wohnkomfort. Bauer, der unter anderem die Österreichische Nationalbank entworfen hat, hat mit dieser Villa ein zeitloses Meisterwerk geschaffen.

Auf vier weitläufigen Etagen eröffnet sich eine Wohnwelt voller Stil und Geschichte. Wunderschöner Fischgrätparkett, hohe, lichtdurchflutete Räume und kunstvolle Stuckverzierungen verleihen dem Anwesen eine herrschaftliche Atmosphäre. Die großzügige Wohnfläche bietet reichlich Platz für eine große Familie und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten – von repräsentativen Salons über gemütliche Schlafzimmer bis hin zu luxuriösen Bädern.

Die Villa befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand und wartet darauf, mit Liebe und Feingefühl zu neuem Glanz erweckt zu werden. Dabei bietet sie eine einmalige Gelegenheit, historischen Charme mit modernem Wohnkomfort zu vereinen. Der angegebene Verkaufspreis dient als Verhandlungsgrundlage.

Energiepass gültig bis: 2034-08-18

Energiepass HWB: 233.8 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr

Verfügbar ab: sofort

Heizungsart: Gasetagenheizung (2 Gas-Heizwertegeräte)

Baujahr: 1928

Balkonanzahl: 1

Terrassenanzahl: 2



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.