Exklusiv: Stilvolle Zinsvilla in Währing mit drei autarken Wohneinheiten

Objektnummer: 285618

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	505,00 m²
Nutzfläche:	525,00 m²
Zimmer:	13
Bäder:	7
Terrassen:	2
Garten:	101,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 78,37 kWh / m² * a
Kaufpreis:	3.250.000,00 €
Kaufpreis / m²:	6.190,48 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Hanna Herzenstein

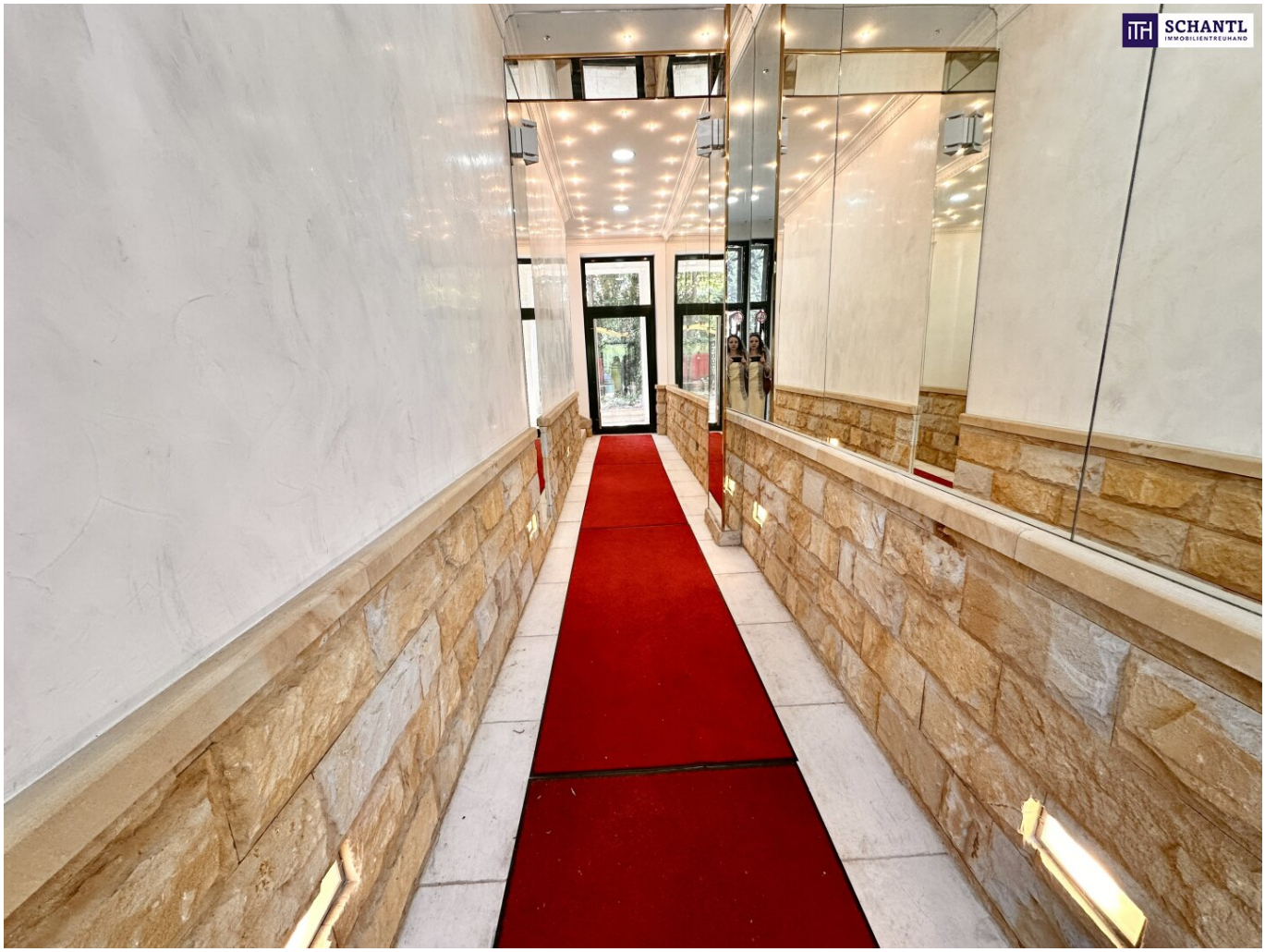
Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6
1010 Wien

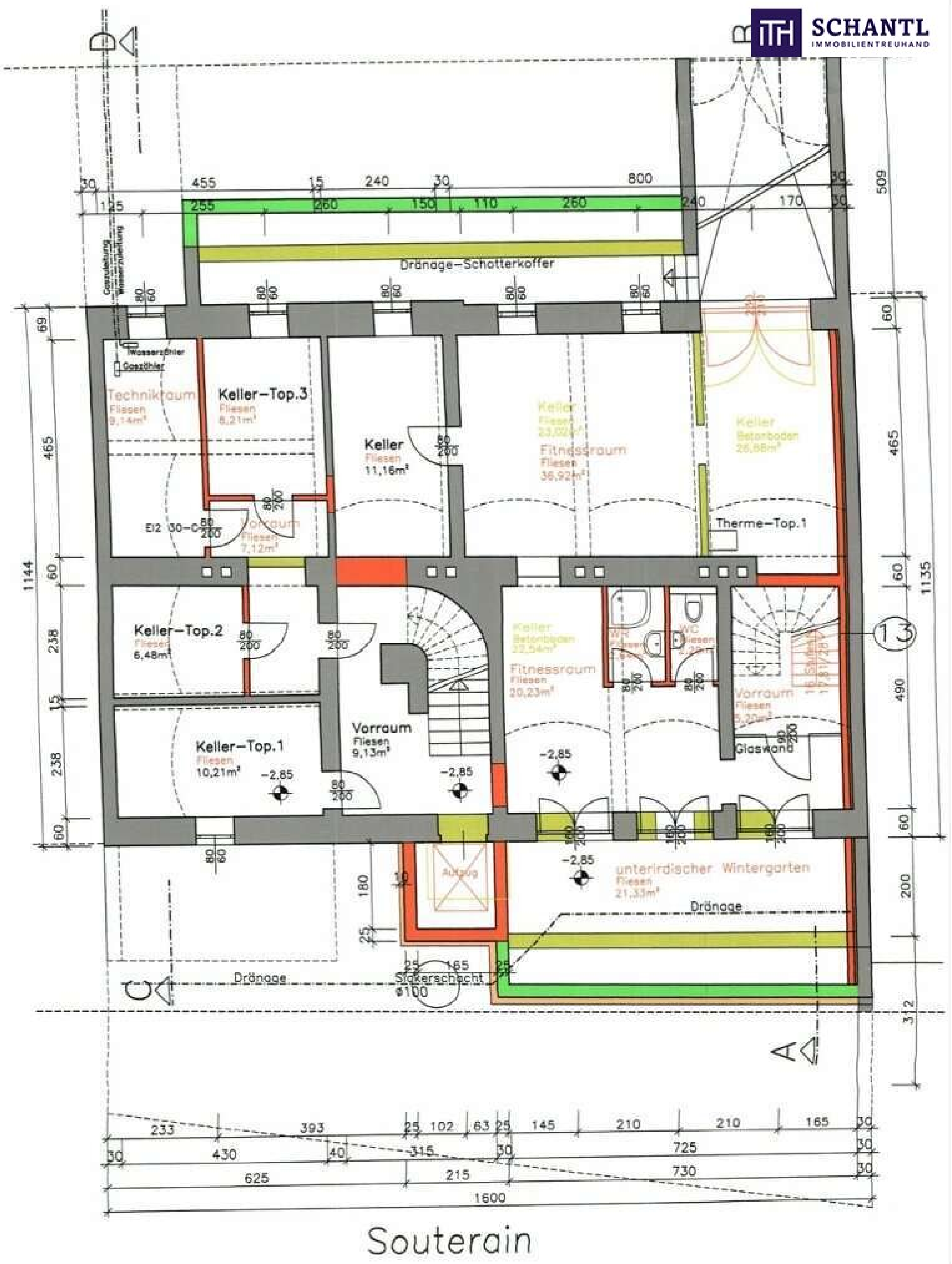
T +43 6643070009
H +43 6705070265

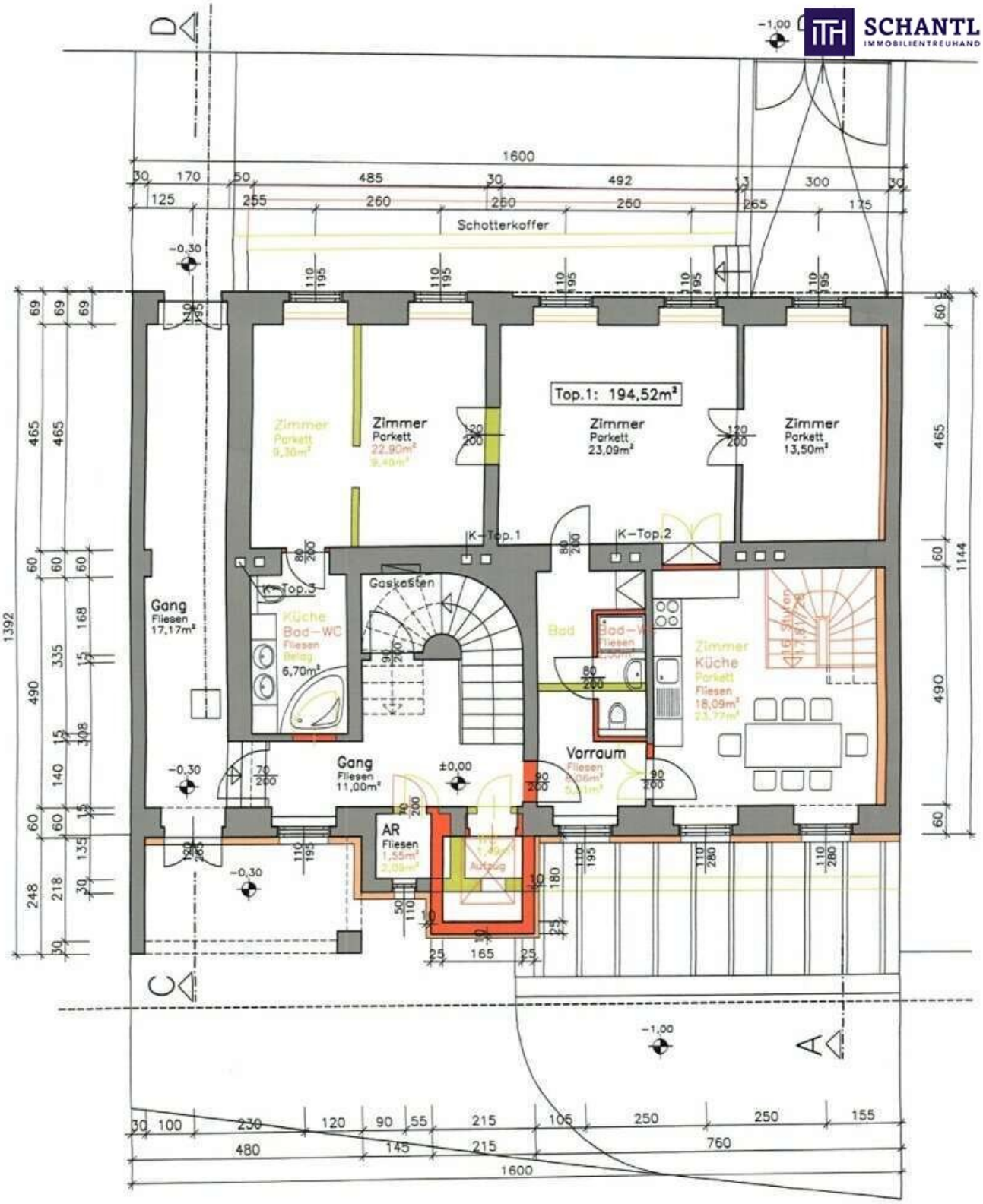
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
Dettol

SCHANTL

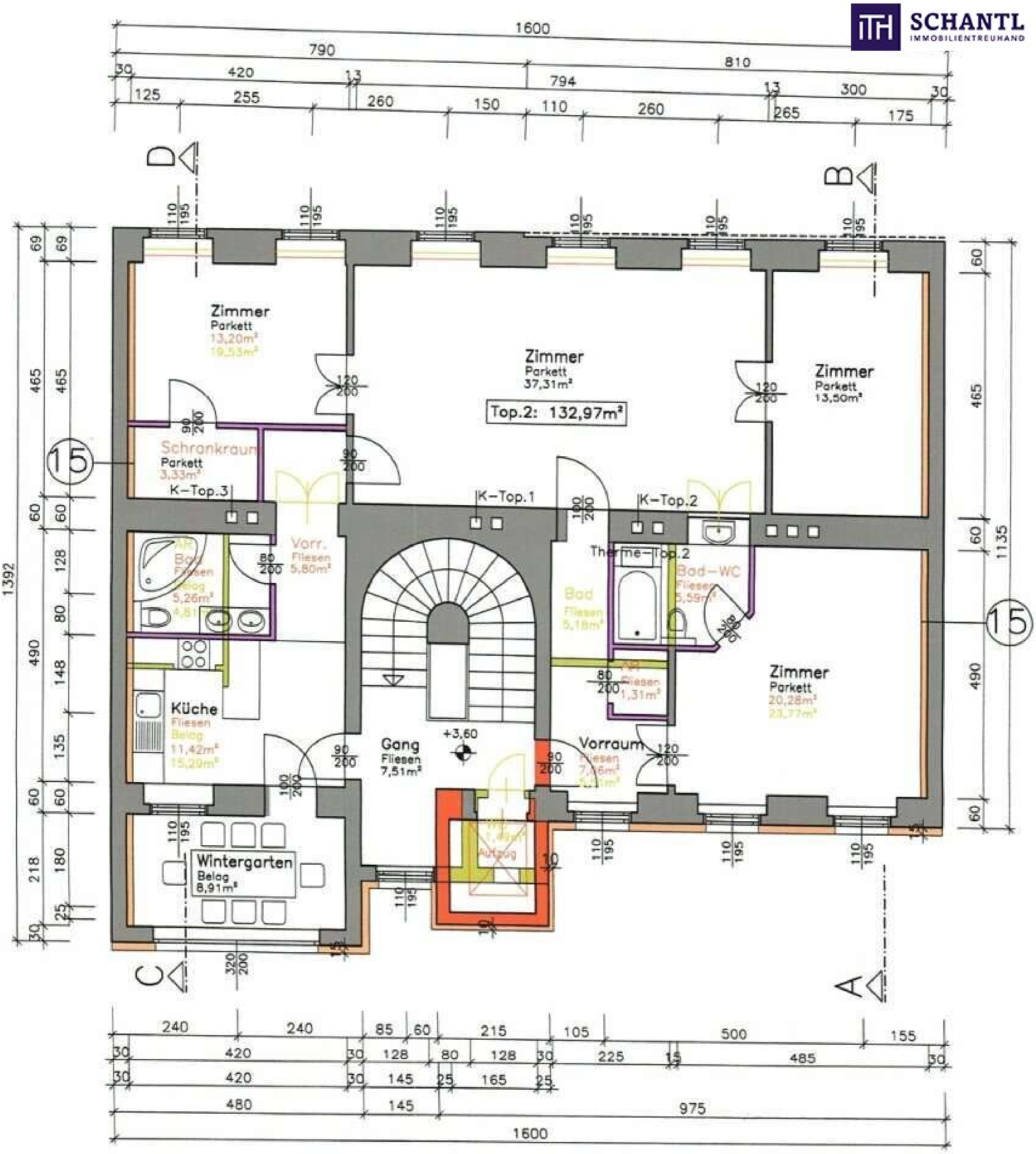
SCHANTL




SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
Dränage-Schotterkoffer
Technikraum
Fliesen
9,14m²
Keller-Top.3
Fliesen
8,21m²
Keller
Fliesen
11,16m²
Keller
Fliesen
23,02m²
Fitnessraum
Fliesen
36,92m²
Keller
Betonboden
26,88m²
Therme-Top.1
Vorraum
Fliesen
7,12m²
Keller-Top.2
Fliesen
6,48m²
Keller
Betonboden
22,54m²
Fitnessraum
Fliesen
20,23m²
Vorraum
Keller-Top.1
Fliesen
10,21m²
Vorraum
Fliesen
9,13m²
Glaswand
Aufzug
unterirdischer Wintergarten
Fliesen
21,33m²
Dränage
Dränage
Sickerschacht
ø100
Souterain

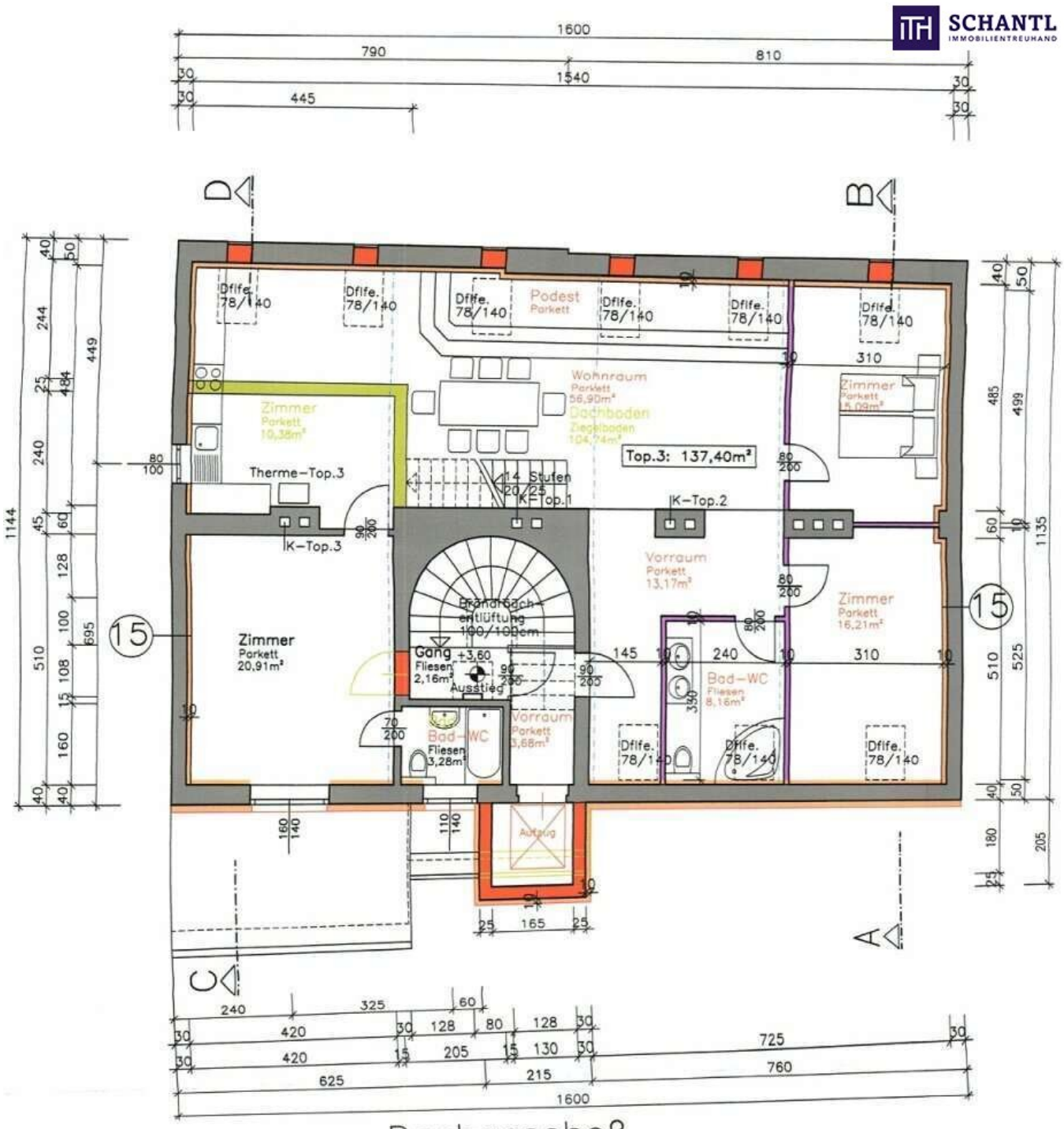


Hochparterre



Zimmer
Parkett
13,20m²
19,53m²
Zimmer
Parkett
37,31m²
Top.2: 132,97m²
Zimmer
Parkett
13,50m²
Schrankraum
Parkett
3,33m²
K-Top.3
K-Top.1
K-Top.2
Vorr.
Fliesen
5,80m²
Therme-Top.2
Bad
Fliesen
5,18m²
Bad-WC
Küche
Fliesen
Belag
11,42m²
15,29m²
Gang
Fliesen
7,51m²
+3,60
Vorraum
Zimmer
Parkett
20,28m²
23,77m²
Wintergarten
Belag
8,91m²
Aufzug

1. Stock


Dflfe. 78/140
Podest
Parkett
Wohnraum
Parkett
56,90m²
Dachboden
Ziegelboden
104,74m²
Zimmer
Parkett
10,38m²
Therme–Top.3
14 Stufen
20/25
K–Top.1
K–Top.2
K–Top.3
Top.3: 137,40m²
Zimmer
Parkett
5,09m²
Vorraum
Parkett
13,17m²
Zimmer
Parkett
16,21m²
Zimmer
Parkett
20,91m²
Brandbach-
entlüftung
100/100cm
Gang
Fliesen
2,16m²
+3,60
Ausstieg
Bad–WC
Fliesen
3,28m²
Vorraum
Parkett
3,68m²
Bad–WC
Fliesen
8,16m²
Aufzug
A
B
C
D
15
1600
790
810
1540
445
1144
449
484
499
485
525
510
695
1135
725
760
625
420
325
240
205
215
130
128
80
165
Dachgeschoß

Objektbeschreibung

Exklusiv: Stilvolle Zinsvilla in Währing mit drei autarken Wohneinheiten

In einer der exklusivsten Lagen Wiens präsentiert sich diese **prachtvolle Gründerzeitvilla** als **außergewöhnliches Gesamtobjekt** mit ca. **505 m² Wohnfläche**. Auf **vier Ebenen**, aufgeteilt in **drei autarke Wohneinheiten**, eröffnet sich ein **flexibles Raumkonzept**, das sich ideal für **Familien**, **Mehrgenerationenwohnen**, eine **Kombination aus Wohnen und Praxis/Büro** oder als **Investmentobjekt** eignet.

Diese Immobilie eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – in **Alleineigentum** und **nur als Gesamteinheit zu erwerben**.

Highlights und Luxuriöse Ausstattung auf einen Blick

- **Ca. 505 m² Wohnfläche** inkl. Wellness- & Nebenräume im Souterrain
- **Drei autarke Wohneinheiten** (Top 1–3)
- **13 großzügige, ruhige Zimmer + Nebenräume**
- **Außenliegender Lift** – inkl. **direktem Zugang ins DG**
- **Edle Natursteinböden** in den repräsentativen Bereichen
- **Elegantes Fischgrätparkett** aus Echtholz in den Wohnräumen
- **Fußbodenheizung** in allen Wohneinheiten
- **Thermen** je Top separat
- **Isolierverglaste Holz-Alu-Fenster**
- **Großzügige Raumhöhen** mit klassischen Stilelementen
- **Designbäder** mit **Walk-in-Duschen**, **freistehenden Badewannen** und hochwertigen Armaturen, hochwertiges Naturstein-Waschbecken im SPA-Bereich
- **Maßgefertigte Einbauschränke** und elegante Innenausstattung - **Stilvolle Möblierung auf Wunsch inklusive**
- **Modernste Haustechnik**, u.a. mit Video-Gegensprechanlage und teilweiser

Klimatisierung

- **Großzügige Terrassenflächen**
- **Dachterrasse** mit Wien- und Kahlenbergblick
- **Trennbarkeit einzelner Tops** für Wohnen und Arbeiten möglich
- **Schlafzimmer** mit **luxuriösen Bädern en suite**
- **Uneinsehbarer**, pflegeleichter **Garten** mit ca 101 m²
- **Historische Details** wie Gewölbedecke im Souterrain, Kaminumrahmungen aus echtem Marmor, stuckverzierte Fassaden
- **Repräsentatives Entree**, prachtvolles Stiegenhaus, Lift modern verglast mit Blick ins Grüne
- **Ideale Infrastruktur** und **Grünruhelage**
- **Möglichkeit** zur **Parifizierung und Abverkauf** einzelner Tops (nachträglich)
- **Parkmöglichkeiten** direkt vor dem Haus

Aufteilung im Detail

Top 1 – Erdgeschoss + Souterrain (ca. 195 m²)

Diese großzügige Einheit mit bis zu 5 Zimmern verbindet klassische Wohnbereiche mit Erholungs- und Arbeitszonen:

- 4 Zimmer + 2 Bäder im Hochparterre
- zusätzlich: unterirdischer Wintergarten, Sauna, Badezimmer, Whirlpool und Fitnessräume, Waschraum, Keller, Garten mit separatem Zugang
- edle weiße Feinsteinböden, historische Flügeltüren, Tageslichtbad

Top 2 – 1. Obergeschoss (ca. 133 m²)

Bel Etage mit Eleganz & Weite

- 4 Schlafzimmer, 2 Bäder, Schrankraum, Küche, verglaster Wintergarten
- bis zu 3,60 m Raumhöhe
- Stuckdecken, Kristallluster, Echtholzparkett
- Top 2 verfügt über zwei gegenüberliegende, separat zugängliche Eingangsbereiche, was eine elegante Grundlage für eine flexible Nutzung schafft – sei es als großzügige Wohneinheit mit Bürotrakt oder durch eine mögliche Teilung in zwei unabhängige Einheiten

Top 3 – Dachgeschoss (ca. 137 m²)

Luxuriöser Rückzugsort mit modernem Flair:

- direkter **Liftzugang in die Wohnung**
- weitläufiger Wohn-Essbereich mit offenem Küchenkonzept
- 4 Zimmer, 2 Bäder
- Die **private Dachterrasse** eröffnet einen herrlichen Ausblick über Wien bis hin zum Kahlenberg
- Eichenparkett, maßgefertigte Tischlerküche, Klimaanlage
- Loftartiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche
- Großzügiges Atelier/Büro
- Das Dachgeschoss verfügt bereits über einen direkten Liftzugang sowie einen Zugang über das Stiegenhaus; ein weiterer separater Zugang über das bestehende Stiegenhaus ließe sich bei Bedarf unkompliziert realisieren — eine architektonisch elegante Möglichkeit, die Einheit bei Bedarf in zwei separate Wohnungen zu teilen

Eine Rarität am Wiener Immobilienmarkt – klassisch, edel, flexibel. Diese Villa überzeugt nicht nur durch ihr charmantes Erscheinungsbild, sondern auch durch ihren Zustand, ihre

Nutzungsmöglichkeiten und ihre außergewöhnlich gute Lage. Ob als großzügiger Familiensitz, elegante Firmenadresse oder wertbeständige Anlage – hier eröffnen sich Perspektiven, die ebenso vielseitig wie einzigartig sind.

Kaufpreis: €3.250.000

Bezug: nach Vereinbarung

www.schantl-ith.at

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu.

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap