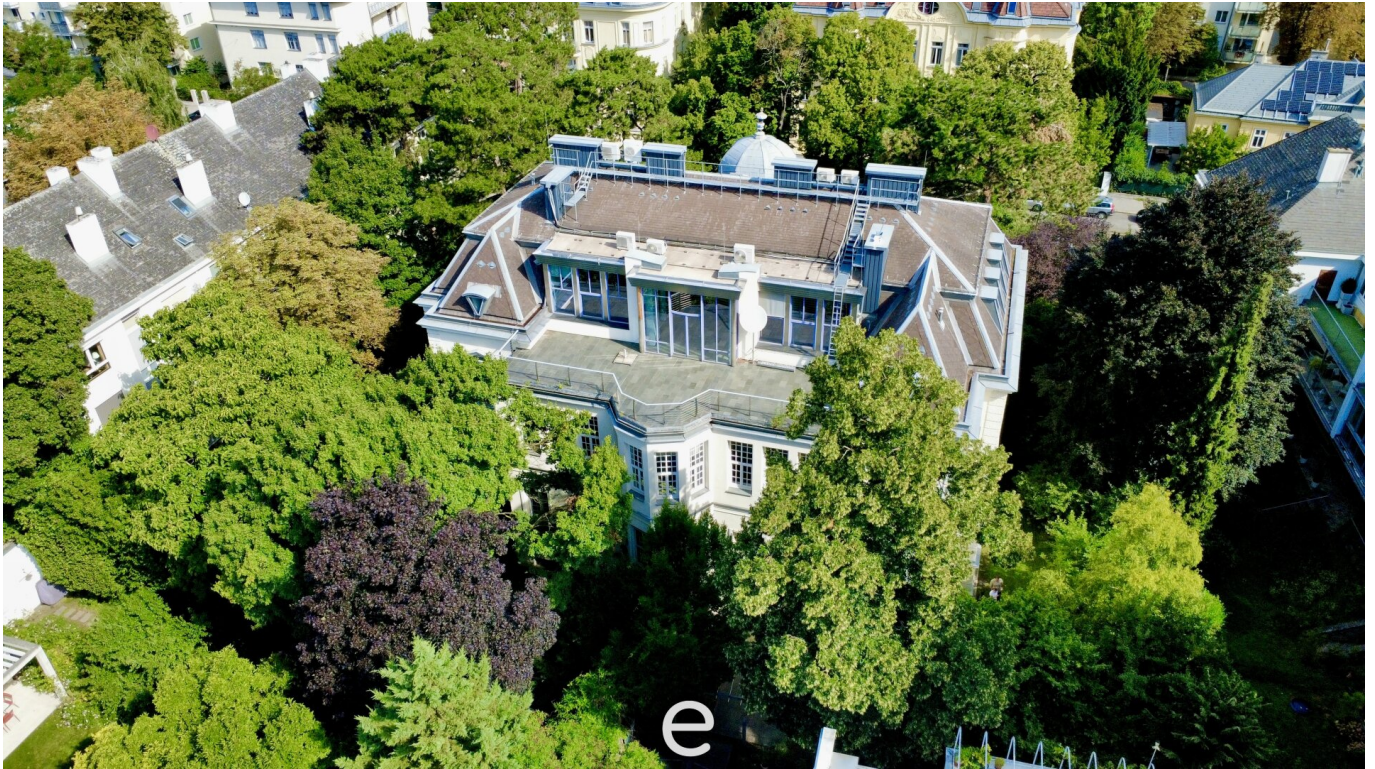


Villa Hohenfels - luxuriöses Flair in geschichtsträchtiger Villa im Herzen von Hietzing



Objektnummer: 6244/907

Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1890
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	1.546,21 m²
Bäder:	2
WC:	8
Terrassen:	2
Stellplätze:	7
Keller:	353,76 m²
Heizwärmebedarf:	C 68,00 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	30.908,74 €
Kaltmiete	31.759,16 €
Miete / m²	19,99 €
Betriebskosten:	850,42 €
USt.:	6.351,83 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

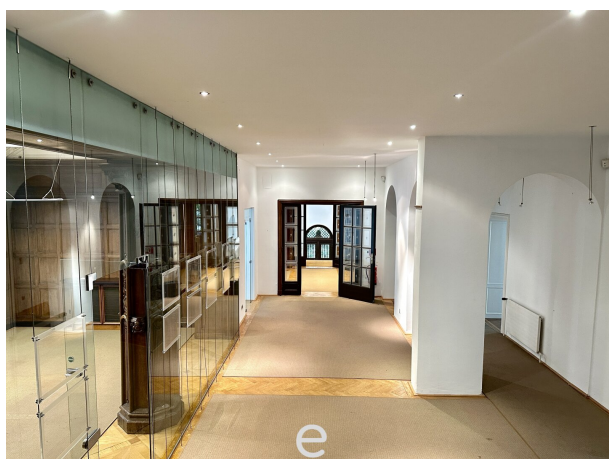
Ihr Ansprechpartner

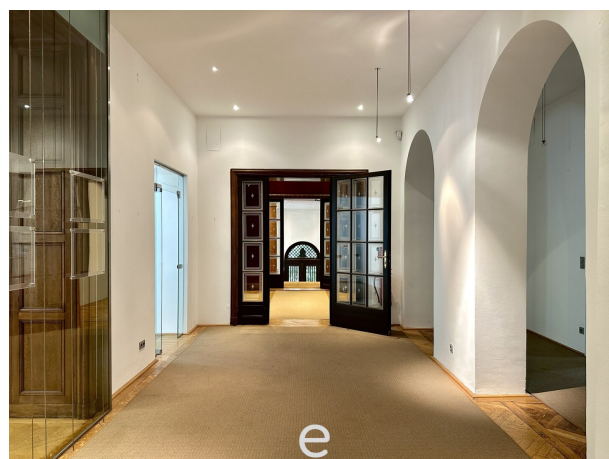
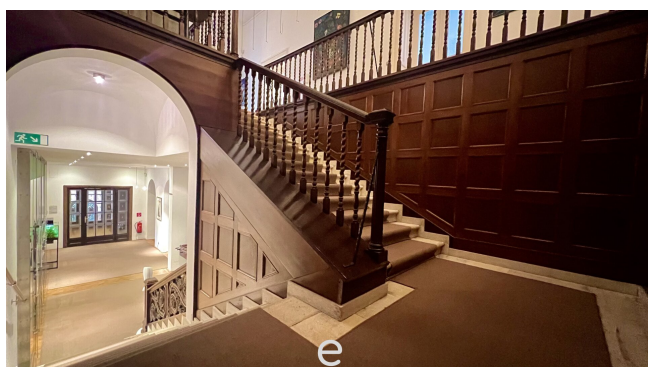
Ing. Chiara Kummer

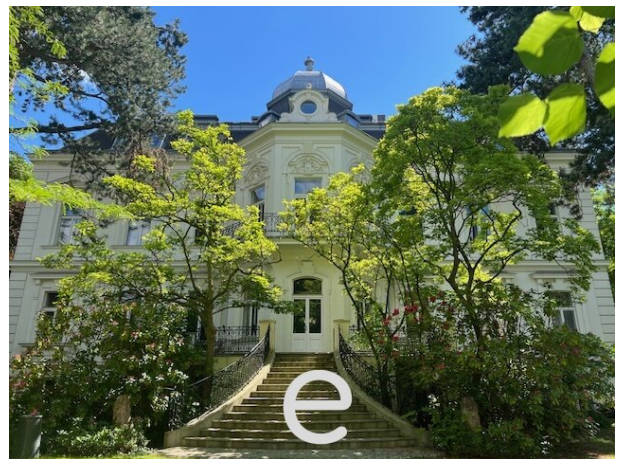
eurea Real Estates GmbH
Hans-Sachs-Straße 1a
4600 Wels

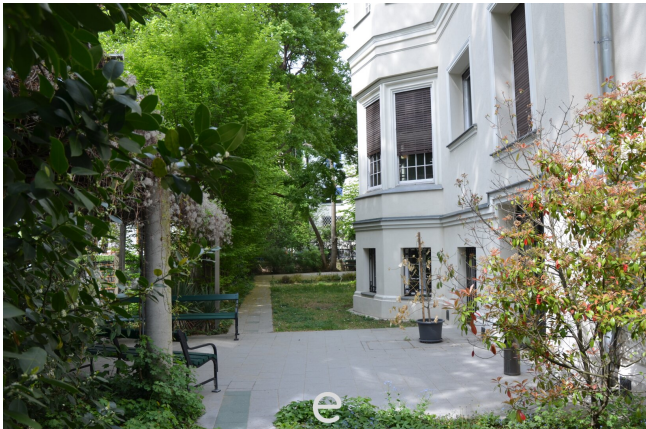
H +43 676 3613630

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

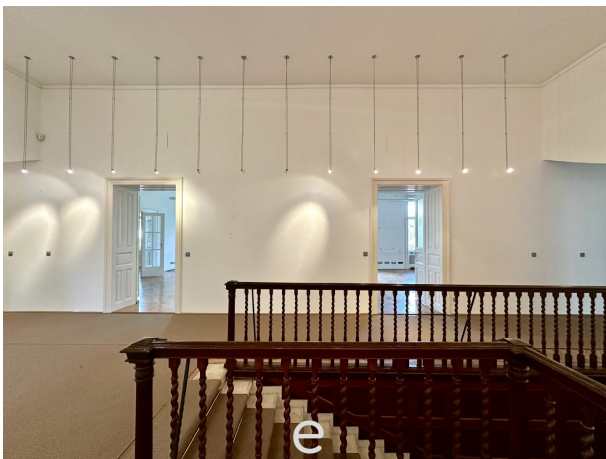




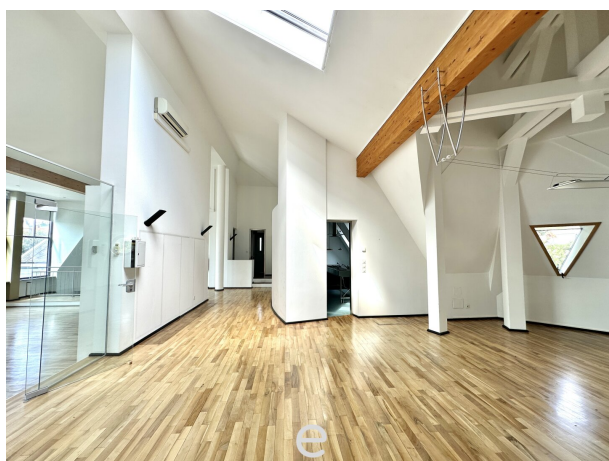










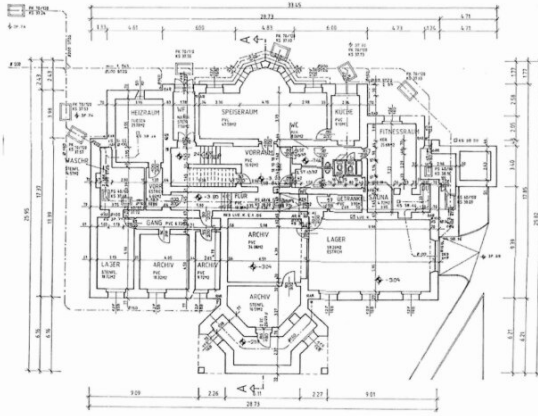


[illegible]

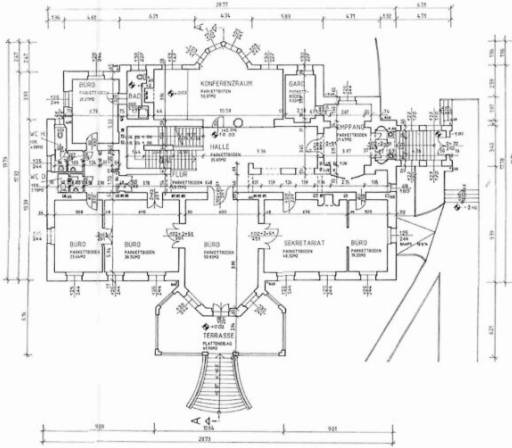
Architectural floor plan of the second floor of the Federal Reserve Bank of New York. The plan shows a central corridor system with various rooms including 'BUREAU', 'RECEPTION', 'MAIL ROOM', 'STORAGE', and 'OFFICE'. Dimensions are provided for the overall footprint and individual rooms. The plan is oriented with North at the top.

[illegible]

KELLER



ERDGESCHOSS



EINREICHPLAN		BESTANDSPLAN	
UBER DAS OBJEKT "PALAIS HOHENFELS"			
IN 1150 WIEN, HETZINGER HAUPTSTR. 31			
PROJEKTANT: HETZINGER		EZ. 1/1	
PROJEKT: 1150-W-1150-W		MISSTAB: 1:100	
GRUNDRISS: KELLER, EG		1:100	
GRUNDENTWURF:	BAUFÜHRER:		
BAUHER:	BAUHER:		
PLANVERFASSER:			
SEI			
PLAN:			
ZEICHNUNG:	PLAN:		

Objektbeschreibung

An einer der nobelsten Adressen Wiens, in der Hietzinger Hauptstraße, gelangt die Villa Hohenfels zur Miete. Diese prachtvolle Gründerzeitvilla vereint klassisches Wiener Stadtpalais-Flair mit diskretem Luxus und architektonischer Tiefe. Das Anwesen wurde 1890/91 vom renommierten Architekten Karl Scheffler und Baumeister Johann Sturany errichtet – im Auftrag der angesehenen Fabrikbesitzerin Karoline Tobisch. Das Grundstück umfasst 2.062,00 m² und befindet sich in bester Lage des 13. Bezirks, in der Hietzinger Hauptstraße 31, in unmittelbarer Nähe zum Schlosspark Schönbrunn, umgeben von Parkanlagen, Gründerzeitvillen und gediegenem Stadtleben – eine Kombination, wie sie nur Hietzing zu bieten vermag.

Mit einer Gesamtnutzfläche von 1.546,00 m² bietet die Villa Hohenfels ein einzigartiges Raumgefühl auf drei großzügigen Ebenen – mit historischen Raumhöhen von bis zu 6,5 m, prachtvollen Stilelementen der italienischen Renaissance und barocken Details. In der jüngeren Geschichte des Gebäudes, erfuhr es einen Dachgeschossausbau und 1921 wurde westseitig ein Haupteingang mit einem Treppenaufgang ins Hochparterre errichtet. Bei den umfassenden Sanierungen in den letzten 10 Jahren, wurden nicht nur die Fassaden in historischem Stil gehalten sondern auch im Mittelteil der Nordseite auf die Verwendung von italienischen Renaissanceelementen und barocke Details Wert gelegt. Seit Ende der 1990er Jahre diente die Villa einem namhaften Ingenieurbüro als repräsentativer Firmensitz und soll jetzt einen neuen interessierten Mieter finden. Diese Nutzung hat das Haus in einem gepflegten Zustand gehalten und eröffnet heute beeindruckendes Potenzial für exklusives Wohnen mit Geschichte. Die Villa Hohenfels ist ein Juwel für visionäre Mieter, die Wert auf Stil, Raum und Substanz legen. Ob als großzügige Stadtresidenz, Kombination aus Wohnen und Arbeiten, oder als diplomatischer Wohnsitz – hier wird nicht nur gewohnt, hier wird ein neues Kapitel Wiener Architekturgeschichte weitergeschrieben.

Die zur Vermietung gelangte Villa Hohenfels besteht aus:

- Kellergeschoss: rd. 354,00 m² – ideal für Weinkeller, Spa, Fitness, Hauswirtschaft oder Atelier
- Erdgeschoss: rd. 406,00 m² – mit Repräsentationssalons, hohen Flügeltüren, Bibliothek, Wintergarten, Terrasse (21,00 m²)
- 1. Obergeschoss: rd. 386,00 m² – großzügige Wohn- und Schlafräume, stilvolle Bäder, historische Details
- 2. Obergeschoss (Dachgeschoss): rd. 401,00 m² – vormals klassische Eigentümerwohnung, offene Wohnstruktur mit Zugang zur großzügigen Dachterrasse

(78,00 m²)

Jede Ebene ist mit eigenen Sanitärbereichen, Teeküchen und Bädern ausgestattet. Der Dachgeschossausbau wurde architektonisch hochwertig integriert und erlaubt modernes Wohnen auf historischem Fundament.

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://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de) - <https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap