Herrschaftliches Domizil aus der Jahrhundertwende – Prunk, Stil, Klasse und Exklusivität im ehemaligen Alt-Hietzing!



Objektnummer: 6160

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Wohnfläche:	186,19 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	D 141,70 kWh / m² * a
Kaufpreis:	1.590.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nina Jordanov

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotherrgasse 6-8/8-9
1010 Wien

T +43 1 3614014
H +43 660 4427200

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur










































































NOVEL
REAL

Objektbeschreibung

In einem der eindrucksvollsten Herrenhäuser der Jahrhundertwende, eingebettet in eine ruhige und vornehme Umgebung – **unweit des Plachutta am Hietzinger Hauptplatz - nur 600 Meter entfernt, in 8 Minuten zu Fuß erreichbar - und in lediglich 15 Minuten mit der U-Bahn mitten in der City bei der Oper** – erwartet Sie eine Residenz von außergewöhnlicher Klasse. Diese prachtvolle Wohnung mit ca. 186 m² Wohnfläche vereint historischen Charme mit modernstem Wohnkomfort und bietet ein Ambiente, das in seiner Noblesse und Großzügigkeit seinesgleichen sucht.

Bereits beim Betreten des Hauses offenbart sich die architektonische Raffinesse vergangener Epochen**.**

Der prachtvolle Eingangsbereich des Hauses heißt Bewohner und Gäste mit beeindruckender Noblesse willkommen – ein Entrée, das bereits beim ersten Schritt die außergewöhnliche Klasse des Anwesens offenbart.

Im Inneren setzt sich dieser Eindruck fort: Die Wohnung begeistert mit imposanten, lichtdurchfluteten Räumen, deren großzügige Raumhöhe, Flügeltüren und elegante Proportionen ein Gefühl von Weite und Erhabenheit vermitteln. Edles Fischgrätparkett unterstreicht die stilvolle Atmosphäre, während die architektonische Raffinesse der Jahrhundertwende auf harmonische Weise mit zeitgemäßer Wohnkultur verschmilzt.

Dieses Domizil ist ein Rückzugsort für Menschen mit ausgeprägtem Sinn für Ästhetik, Qualität und das Besondere.

Das Herzstück der Wohnung bildet die weitläufige Wohnküche mit Kamin – ein Raum, der nicht nur durch seine Größe, sondern auch durch seine Ausstattung beeindruckt. Hochwertigste Küchengeräte, eine separate Speisekammer und bodentiefe Fenster schaffen eine Atmosphäre, die sowohl zum geselligen Beisammensein als auch zum stilvollen Dinieren einlädt.

Von hier aus gelangen Sie direkt auf die eigene großzügige Terrasse, die sich nahtlos in den prachtvoll angelegten allgemeinen Garten öffnet. Dieser exklusive Zugang von der Wohnküche zum Außenbereich ist ein absolutes Alleinstellungsmerkmal und verwandelt das Wohnzimmer in einen lichtdurchfluteten Salon mit Blick ins Grüne – ein Ort der Ruhe, der Inspiration und des Rückzugs.

Die Wohnung verfügt über einen imposanten deren Größe und Ausstattung höchsten Wohnansprüchen gerecht werden. Jeder Raum ist mit bodentiefen Fenstern versehen, die nicht nur für ein außergewöhnliches Lichtspiel sorgen, sondern auch den Blick in den Garten freigeben.

Ein weiteres Zimmer, derzeit als Garderobe genutzt, lässt sich flexibel als zusätzliches Zimmer oder privates Atelier gestalten.

Besonders hervorzuheben ist das luxuriöse Badezimmer, das in seiner Dimension von 26 m2 einem Masterbedroom gleicht. Im Zentrum thront eine runde Badewanne mit Jacuzzi-Funktion sowie eine Regendusche – ein architektonisches Statement und zugleich ein Ort der vollkommenen Entspannung. Ein zweites, ebenfalls hochwertig ausgestattetes Bad sowie ein elegantes Gäste-WC ergänzen das Raumangebot.

Ein separates Zimmer mit eigenem Bad lässt sich ideal als stilvolles Arbeitszimmer oder ruhiges Kinderzimmer nutzen.

Für Liebhaber feiner Lebensart besteht zudem die Möglichkeit, einen privaten Weinkeller zu erwerben – ein exklusives Detail, das das Gesamtbild dieser außergewöhnlichen Immobilie abrundet.

Diese Wohnung ist kein gewöhnliches Zuhause – sie ist ein Ausdruck von Lebenskunst, ein architektonisches Juwel, das Geschichte, Eleganz und modernen Luxus in vollendeter Form vereint. Ein Ort für Menschen, die das Besondere suchen und das Außergewöhnliche leben.

Raumaufteilung

Die Wohnung besteht aus mehreren sehr großzügigen Räumen, die über einen zentralen Flur miteinander verbunden sind.

• **Sehr großräumige Wohnküche** Der größte Raum der Wohnung ist offen gestaltet und kombiniert Wohnbereich und Küche. Er bietet viel Platz für gemeinsames Kochen und Entspannen. Von hier aus gelangen Sie direkt auf Ihre traumhafte Terrasse.

• **Zimmer als Arbeits- oder Kinderzimmer verwendbar** Dieses Zimmer ist direkt mit einem eigenen Badezimmer samt WC verbunden und sorgt für perfekte Privatsphäre.

• **Masterbedroom** Heller Masterbedroom, der zum Träumen einlädt. Derzeit mit direktem Zugang zu einer Garderobe im Märchenstil.

• **Große Garderobe oder flexibler zusätzlicher Raum** Zwischen Masterbedroom und dem überdimensionalen Bad liegt die derzeitige Garderobe. Dieser Raum ist flexibel nutzbar und kann nach Wunsch umgestaltet werden.

• **Großzügiges Bad** Das Badezimmer liegt zentral und ist über den Flur erreichbar. Es ist direkt mit der Garderobe und dem Masterbedroom verbunden und bietet außergewöhnlich viel Platz.

• **Gäste-WC** Das separate WC befindet sich neben dem Eingang. Es ist über den Flur zugänglich und bietet zusätzliche Privatsphäre.

Wohnungsfakten im Überblick

- **Lage:** In einem repräsentativen Haus mit prunkvollem Eingangsbereich
- **Wohnfläche:** Sehr großzügig geschnitten mit außergewöhnlich hohen Räumen
- **Lichtverhältnisse:** Helle, lichtdurchflutete Räume mit eleganten Proportionen
- **Stil:** Verbindung von historischem Flair und moderner Wohnkultur
- **Besonderheiten:** Ein echtes Refugium mit Charakter und Klasse
- **Traum-Terrasse**
- **Zugang zum allgemeinen Garten**
- **Der Weinkeller kann optional miterworben werden**
- **BK inkl. Reparaturrücklage - € 480,00**

Lage und Infrastruktur

Zentrumsnah und dennoch ruhig gelegen: In bester Lage, nur 600 Meter vom Hietzinger Hauptplatz und dem berühmten Plachutta – in 8 Minuten zu Fuß erreichbar – und in nur 15 Minuten mit der U-Bahn mitten in der City bei der Oper.

Die Lage bietet eine ideale Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnen. In

unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend: Die Gegend selbst ist ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt mit direktem Zugang zu Straßenbahnlinien und Busverbindungen.

Die Umgebung (ehemaliges Alt-Hietzing) ist geprägt von gepflegten Altbauten, großzügigen Grünflächen und einer ruhigen, gehobenen Wohnatmosphäre. Die Nähe zum Schlosspark Schönbrunn und zum Wienerwald macht die Lage besonders attraktiv für anspruchsvolle Bewohner, die sowohl Ruhe als auch städtische Infrastruktur schätzen.

Insgesamt bietet die Lage eine exklusive Wohnlage mit hoher Lebensqualität, ideal für Menschen mit Sinn für Stil, Komfort und urbaner Eleganz.

Folgende öffentliche Verkehrsmittel verkehren in unmittelbarer Nähe:

Straßenbahnlinien:

- Linie 52: verbindet die Penzinger Straße mit Hütteldorf und dem Westbahnhof
- Linie 60: fährt Richtung Rodaun und bietet Anschluss an weitere Bezirke

Buslinien:

- 10A, 57A, 58A, 7A und N60: decken verschiedene Stadtteile ab und bieten flexible Verbindungen, auch nachts

S-Bahn:

- S45 und S50: schnelle Anbindung an zentrale Bahnhöfe und das überregionale Bahnnetz

U-Bahn:

Linie U4: direkter Zugang zur Innenstadt, zum Naschmarkt, Karlsplatz und weiter Richtung Heiligenstadt

Mit dem Auto:

Die Immobilie ist mit dem Auto sehr gut erreichbar. Die wichtigsten Straßenverbindungen und Autobahnanschlüsse sind:

- Über die Hadikgasse gelangt man direkt zur Westausfahrt der Stadt.
- Die A1 Westautobahn ist in wenigen Minuten erreichbar, ideal für Fahrten Richtung Linz, Salzburg und Deutschland.
- Über den Hietzinger Kai und die Linke Wienzeile erreicht man den Gürtel und weiter die A23 Südosttangente, die Richtung Flughafen, Bratislava und Ungarn führt.
- Die S1 Wiener Außenring Schnellstraße ist über die A1 oder A23 erreichbar und verbindet Wien mit dem südlichen und östlichen Umland.

Die Zufahrt zur Penzinger Straße erfolgt am besten über die Linzer Straße oder die Hadikgasse. Die Umgebung ist verkehrstechnisch gut erschlossen und bietet eine schnelle Anbindung sowohl ins Stadtzentrum als auch ins Umland.

Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum

Vermieter/Verkäufer hin.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Frau **Nina Jordanov** telefonisch unter **+43 660 442 7200** oder per E-Mail: **nj@novel-real.at**

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap