

**Rarität: Stadt-Villa mit weitläufigem Garten an exklusiver  
Hietzinger Adresse**



Entrée

**Objektnummer: 1609/46275**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Wohnfläche:</b>	400,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	650,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 242,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,03
<b>Kaufpreis:</b>	5.900.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

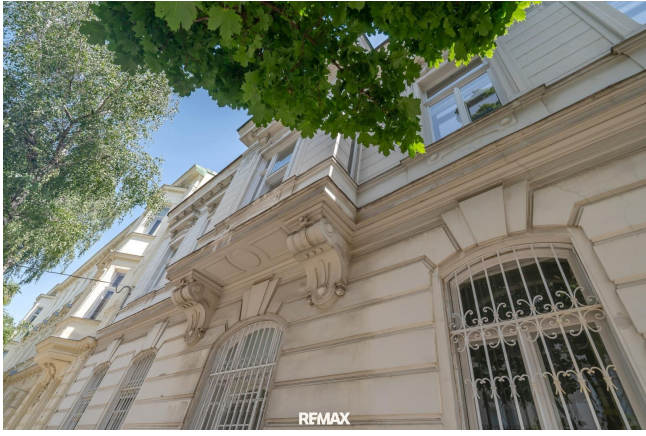


### Mag. Eva Wierzbinski

Wierzbinski Immobilien e.U.  
Fichtnergasse 4/6  
1130 Wien

H +43 676 44 29 400

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

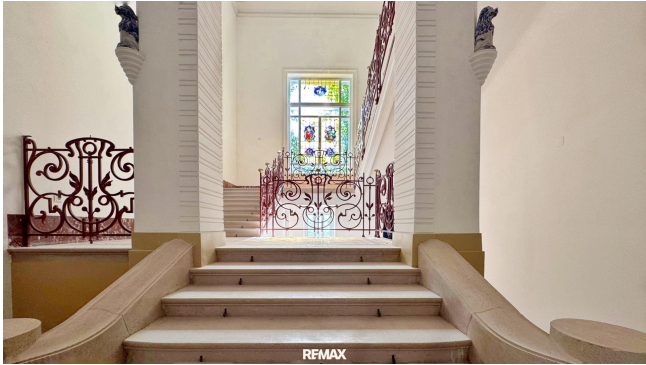




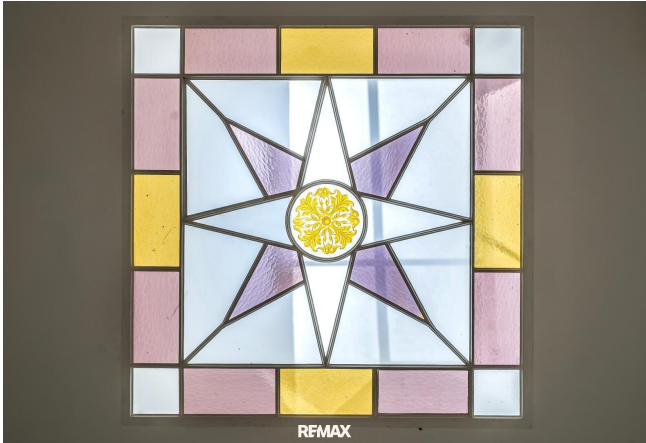
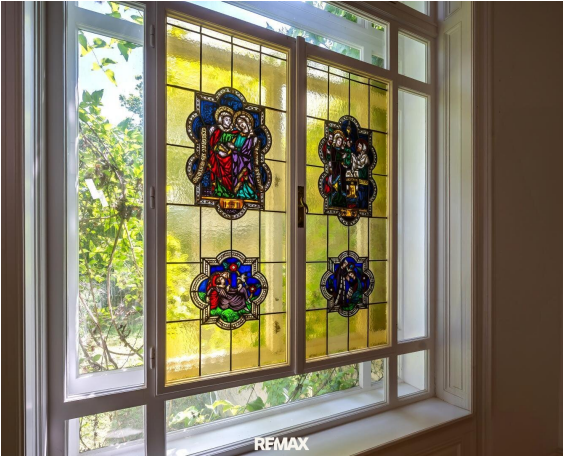
REMAX



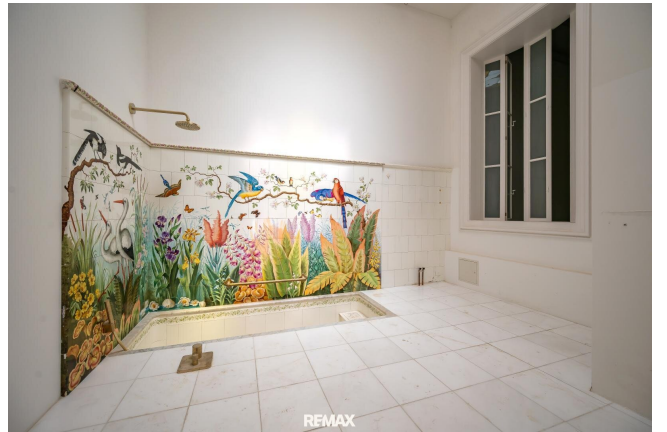
REMAX



REMAX





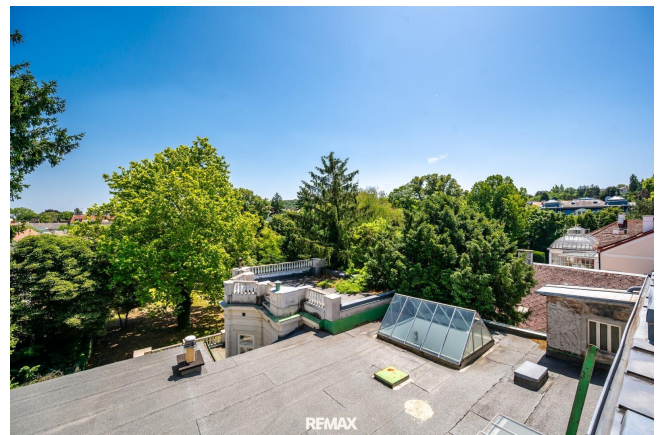
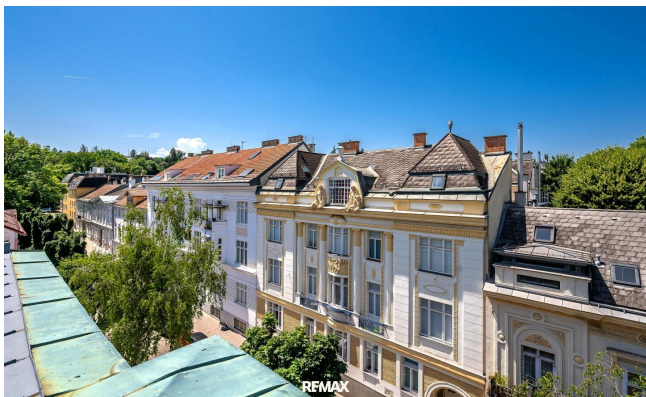


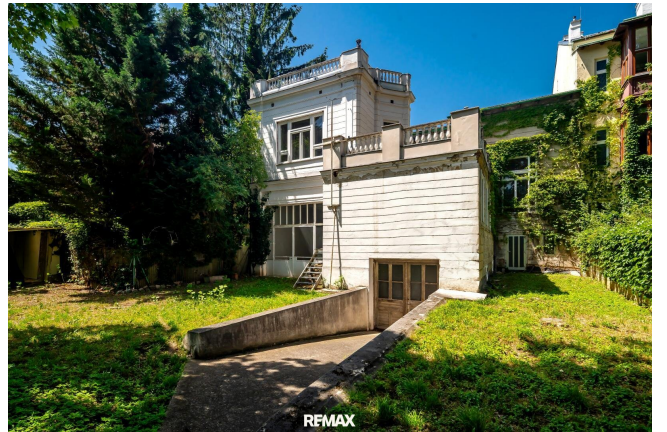
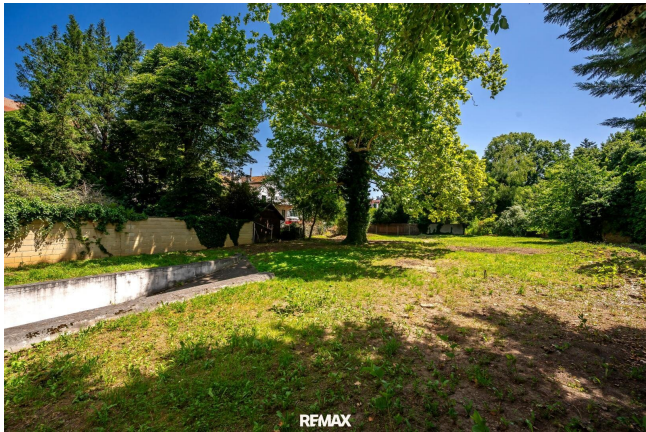










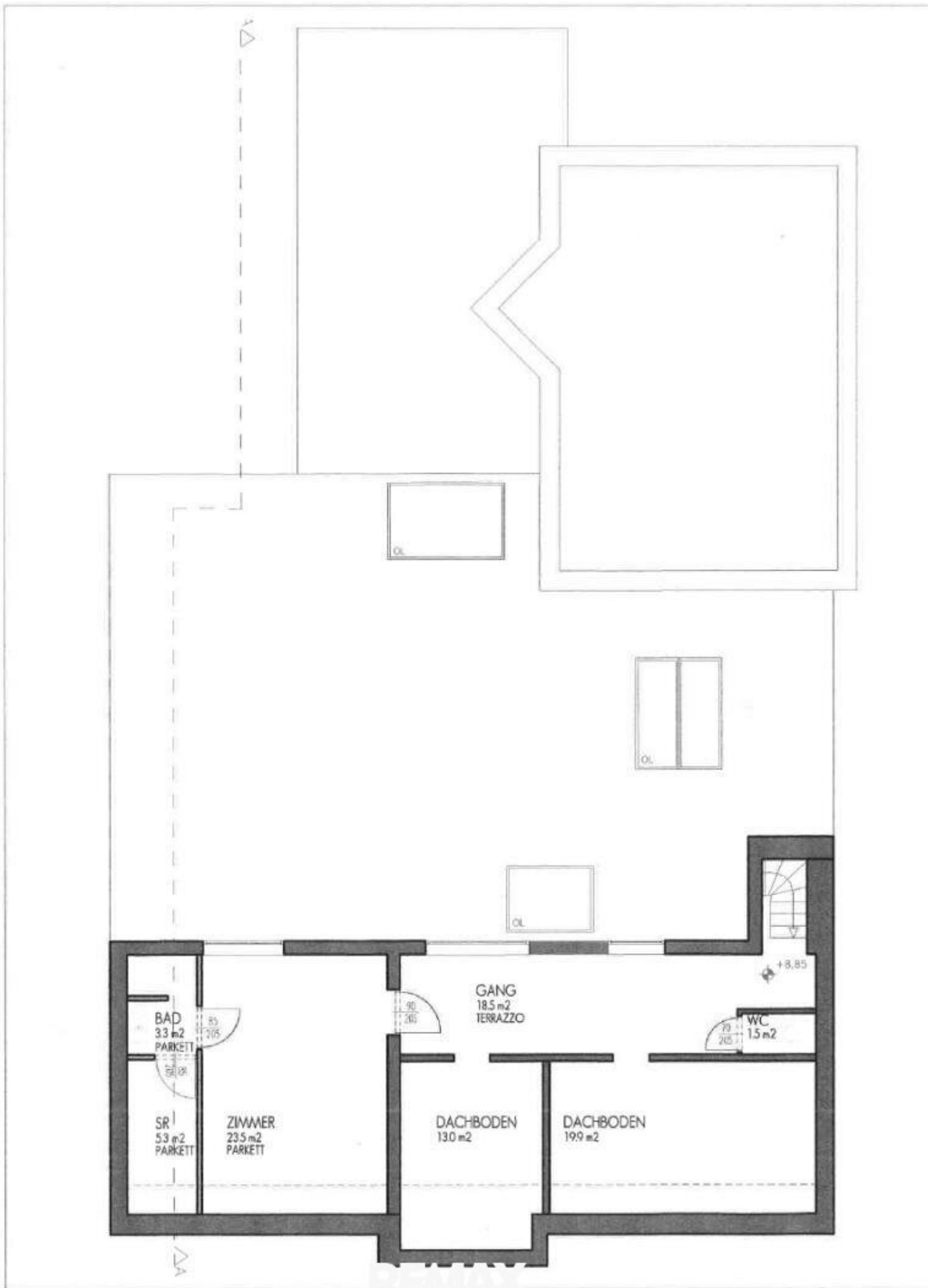


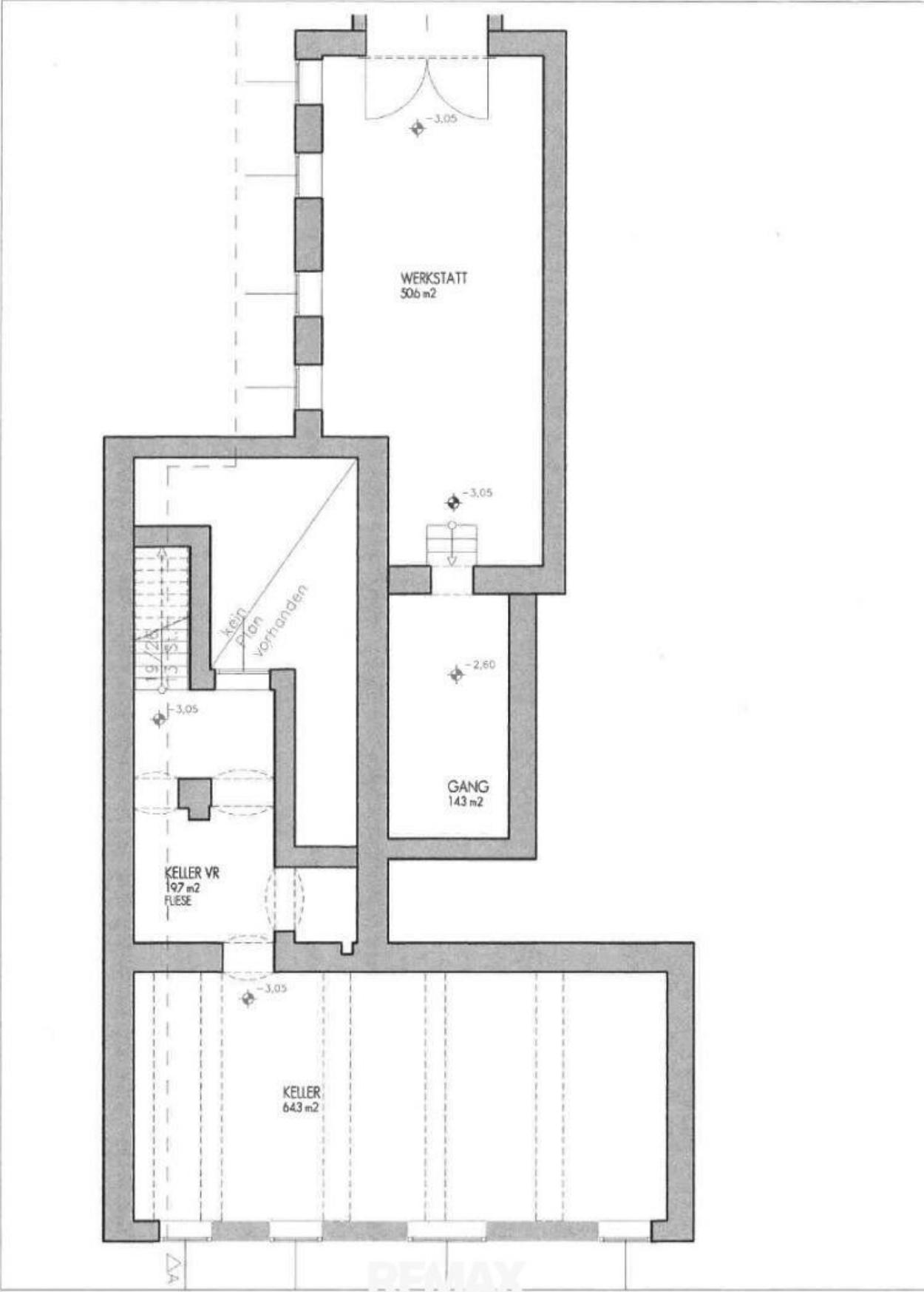


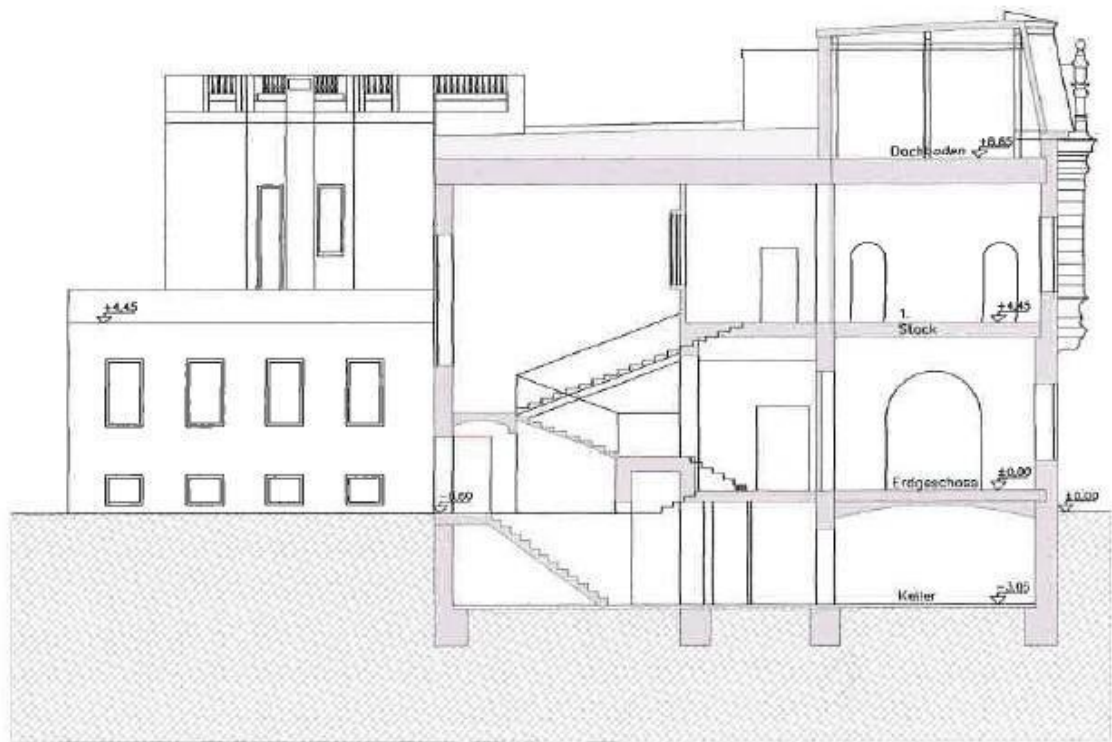
REMAX











REMAX

## Objektbeschreibung

Hier spürt man das Wien der Jahrhundertwende!

In unmittelbarer Nähe zum Schloss Schönbrunn und vielen Wohnsitzen bekannter Persönlichkeiten der österreichischen Geschichte, außerdem nur wenige Gehminuten vom Hietzinger Zentrum entfernt, befindet sich diese einzigartige Liegenschaft in herrlicher Ruhelage.

In der Nachbarschaft wohnten und arbeiteten die Maler Gustav Klimt und Egon Schiele, der Musiker Alban Berg und die Psychoanalytikerin Anna Freud. Die Villen der ehemaligen Burgtheater-Schauspielerinnen Katharina Schratt und Charlotte Wolter sind nur einen Steinwurf entfernt.

Erbaut zur Jahrhundertwende in der Hochblüte der K&K-Donaumonarchie, wurde das palais-artige Haus in den 1920er-Jahren das Heim der zu ihrer Zeit berühmten Theater- und Filmschauspielerin Leopoldine Konstantin. Sie war in der Ur-Aufführung des Stückes Jedermann die erste Buhlschaft und spielte am Ende Ihrer Karriere in Filmen von Alfred Hitchcock. Für sie wurde die Liegenschaft vom ungarischen Architekten Alexander Ferenczy aufwändig adaptiert und umgebaut.

Die verträumte Villa (Nutzfläche aktuell ca. 650 m<sup>2</sup>) mit weitläufigem, parkähnlichem Garten (ca. 1.400 m<sup>2</sup>) hat Sanierungsbedarf, verzaubert aber ab dem ersten Eindruck. Wenn einmal aus dem Dornröschenschlaf geweckt, repräsentiert sie ein exklusives und herrschaftliches Wohngefühl an einer der besten Adressen von Wien.

Eine Baugenehmigung für einen Umbau bzw. eine Renovierung der Liegenschaft inkl. Pool und Gartenhaus liegt vor.

Für weitere Informationen und für einen Besichtigungstermin stehen ich Ihnen gerne zur Verfügung:

Mag. Eva Wierzbinski

M: +43 676 44 29 400

E: [e.wierzbinski@remax-first.at](mailto:e.wierzbinski@remax-first.at)

Vereinbaren sie noch heute einen Termin!

## RECHTLICHE HINWEISE:

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir vor der Zusendung des Exposés bzw. der Objektadresse vorab die Bestätigung benötigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und dass Sie über Ihre Rücktrittsrechte gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer schriftlichen Anfrage unter vollständiger Angabe von Name und Kontaktdaten eine Nachricht per E-Mail, in der Sie diese Punkte bestätigen müssen. Anschließend freuen wir uns über eine Terminvereinbarung.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht selbstverständlich nur bei erfolgreicher Vermittlung und wird erst mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäftes fällig.

Haftungsausschluss: Wir weisen darauf hin, dass sämtliche Daten im vorliegenden Angebot sowie die von unserem Büro an Sie weitergegebenen Auskünfte, vom Eigentümer der Immobilie zur Verfügung gestellt wurden. Ebenso sind Informationen von Dritten (z.B. Behörden) eingeholt worden, auch für diese können wir unsererseits keinerlei Haftung für deren uneingeschränkte Richtigkeit übernehmen. Änderungen vorbehalten.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap