

VILLA OLBRICHT & Garten-Cottage | Ein Juwel im Wienerwald



Objektnummer: 4852

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3400 Weidling
Baujahr:	1899
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	393,66 m ²
Zimmer:	14
Bäder:	3
WC:	4
Stellplätze:	2
Garten:	1.699,00 m ²
Keller:	150,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 165,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,10
Kaufpreis:	2.495.000,00 €
Provisionsangabe:	

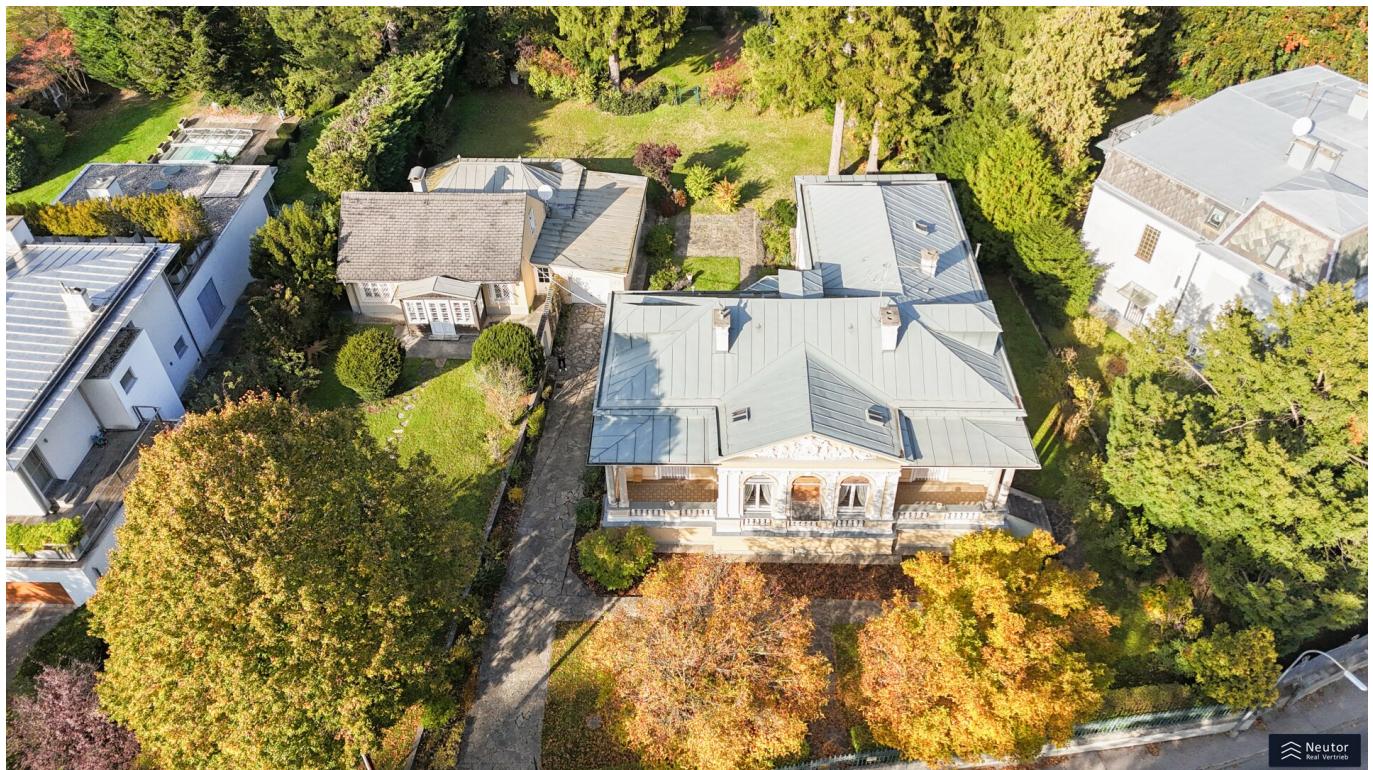
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



DI Constantin Mayer

Neutor Real GmbH
Neutorgasse 13 EG
1010 Wien



Neutor
Real Vertrieb







Neutor
Real Vertrieb



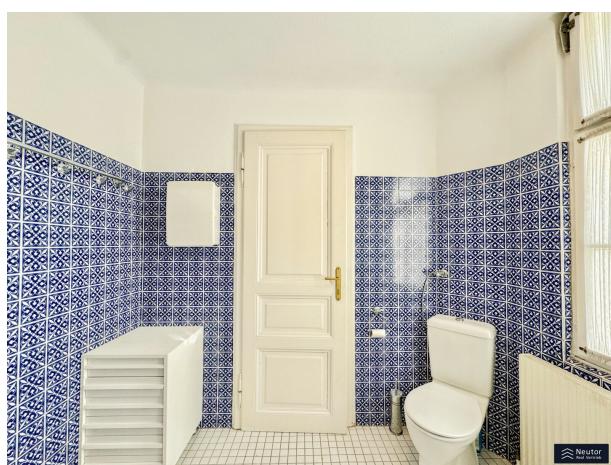
Neutor
Real Vertrieb



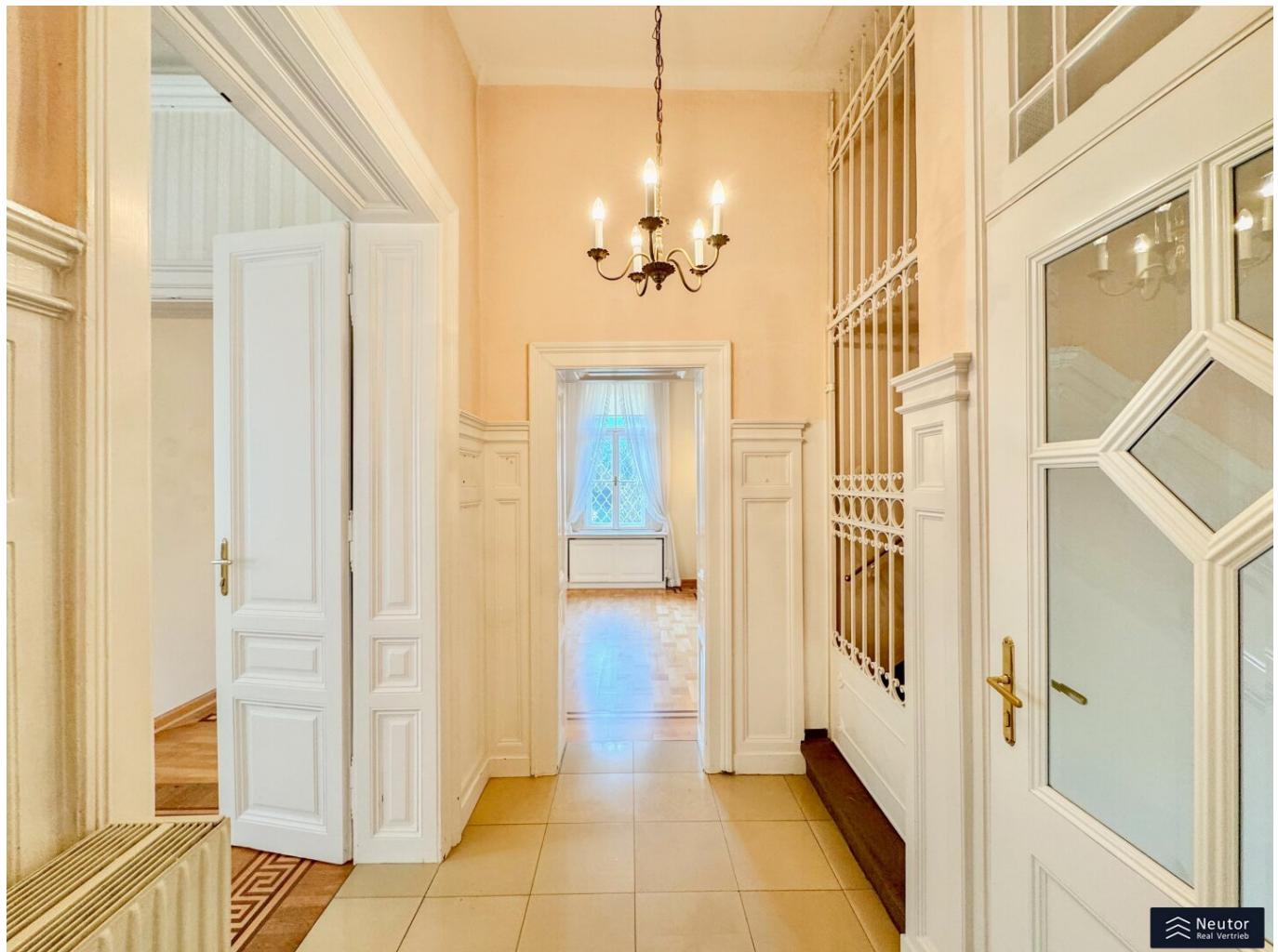






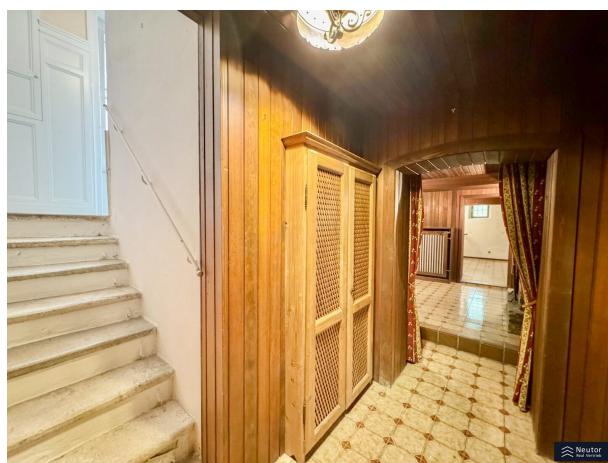
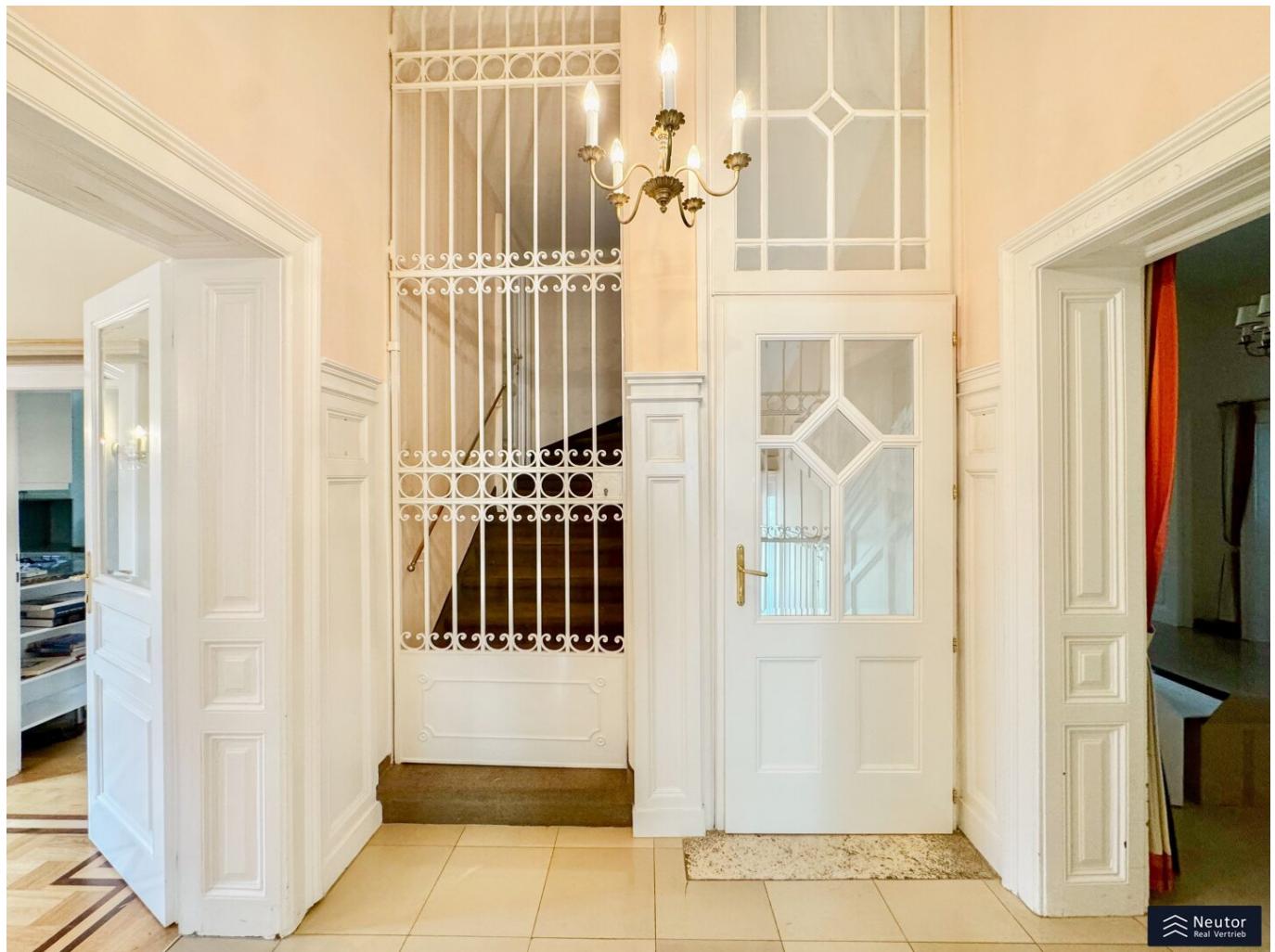


















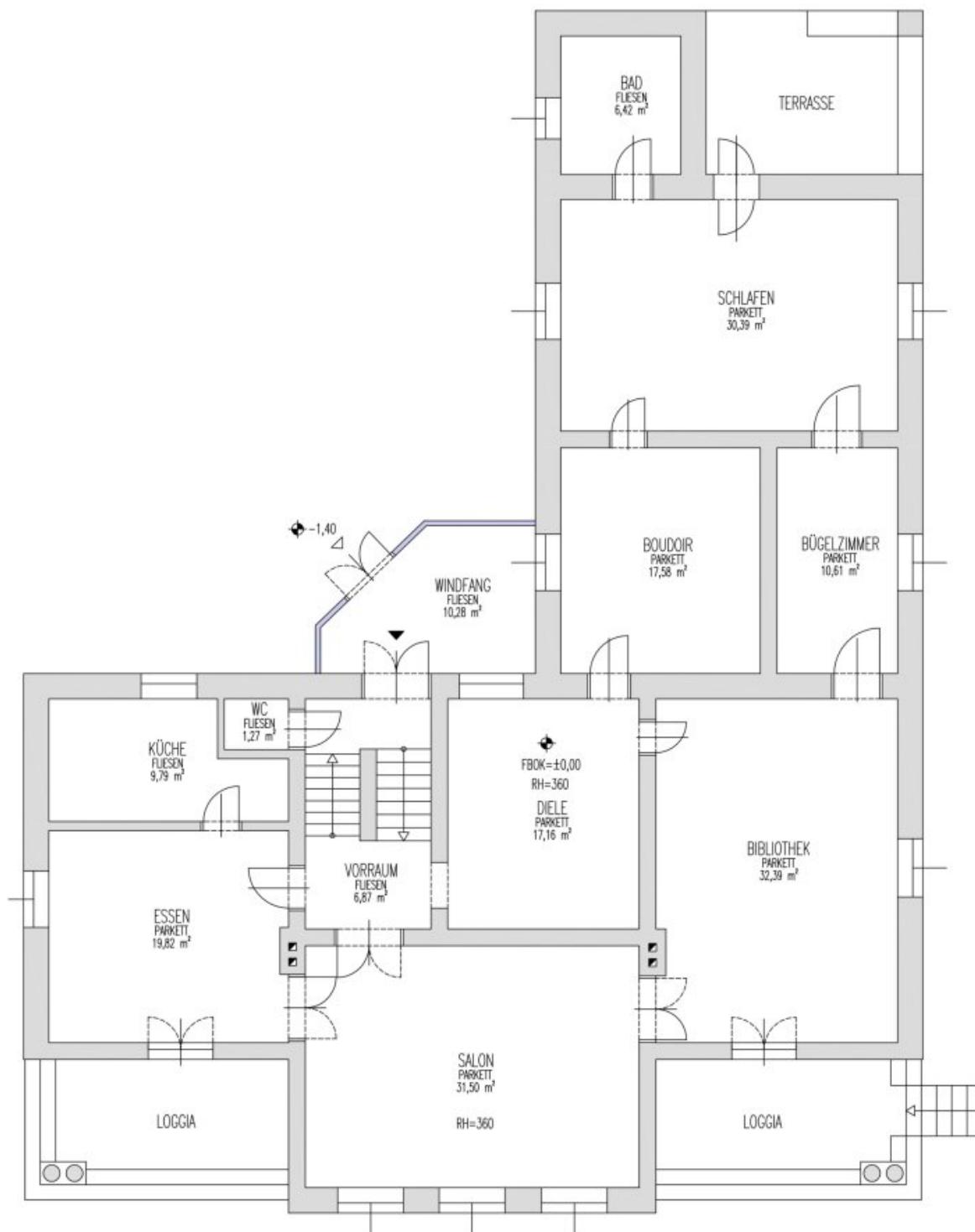
Neutor
Real Vertrieb



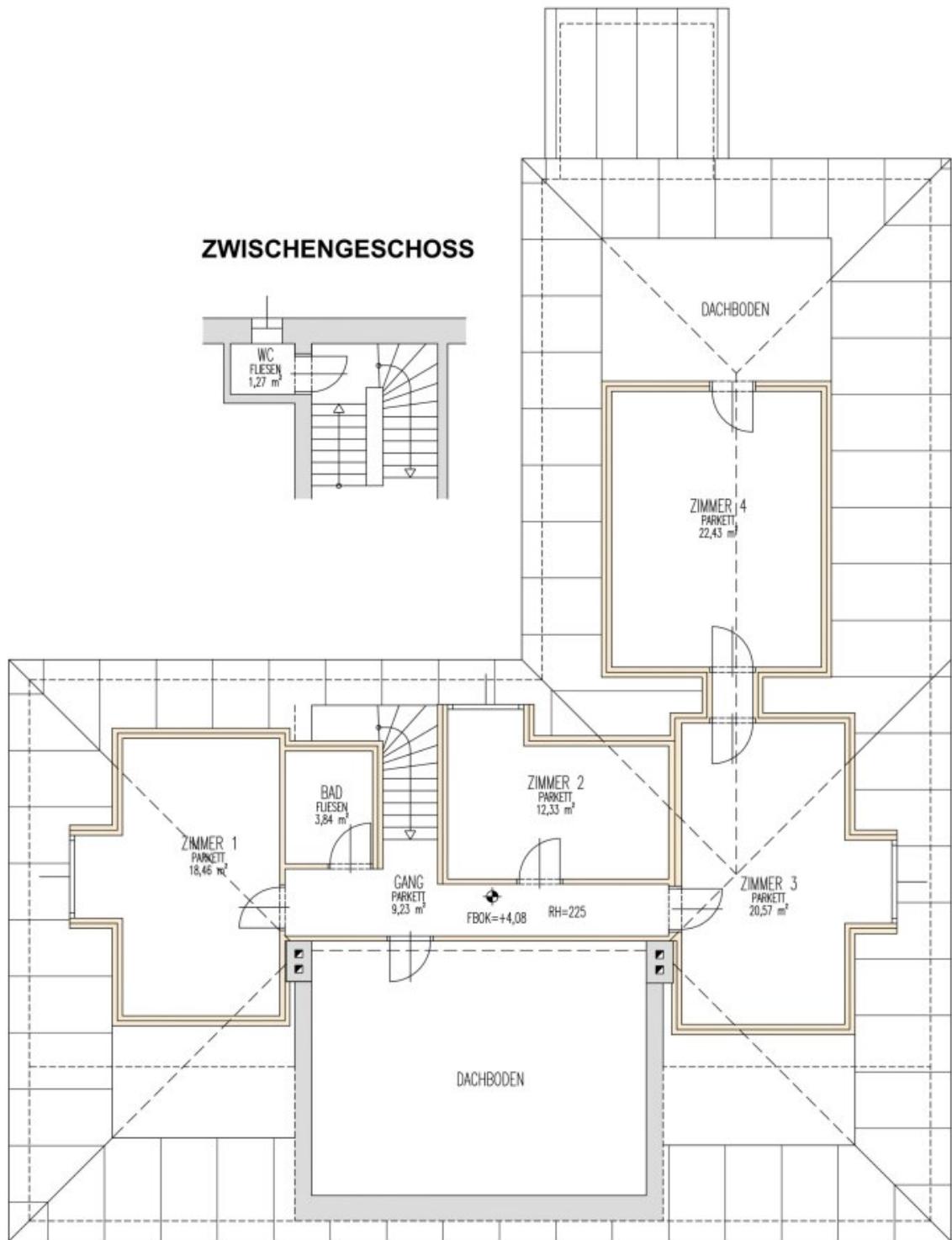




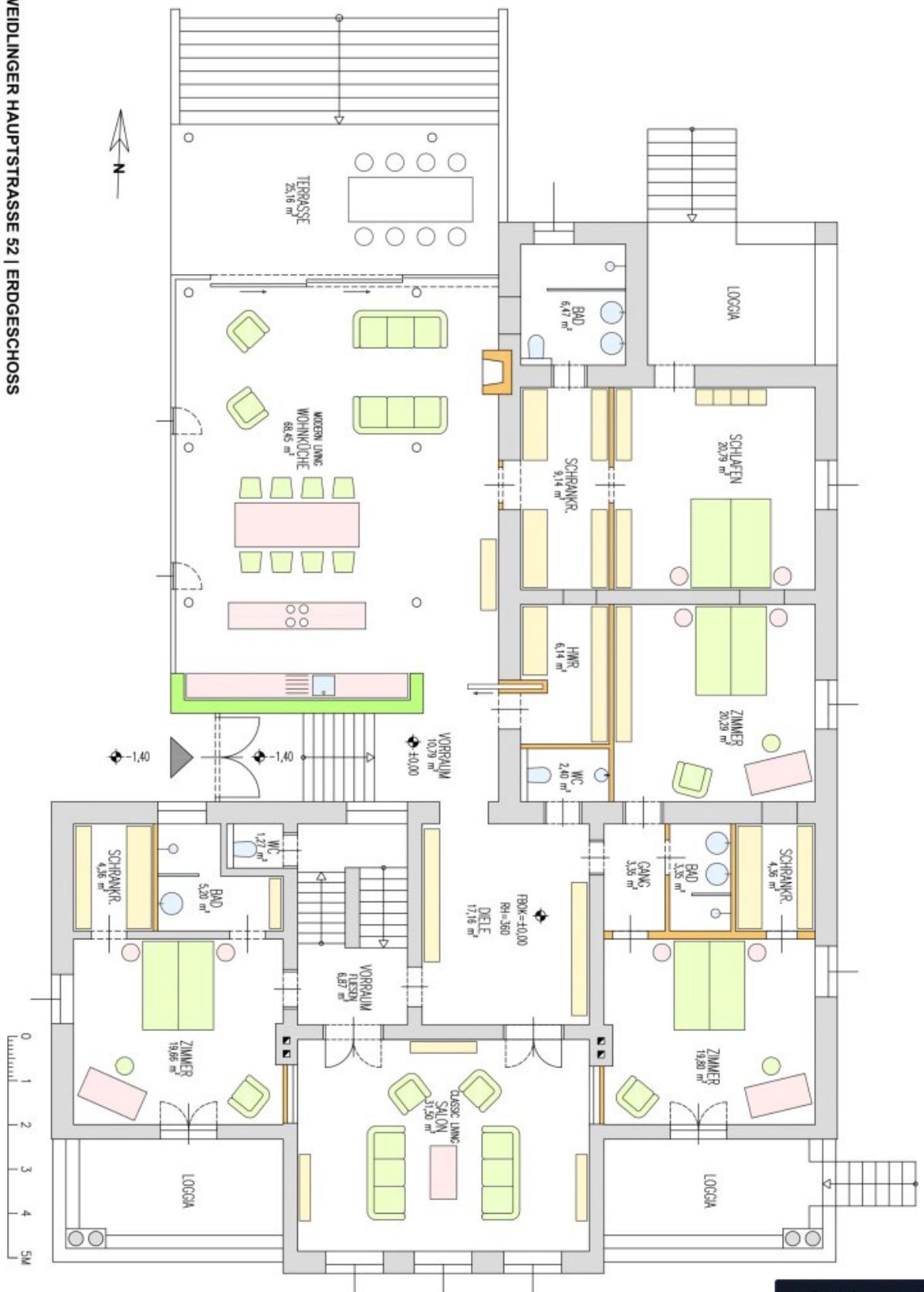




ZWISCHENGESCHOSS

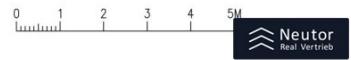


WEIDLINGER HAUPTSTRASSE 52 | ERDGESCHOSS

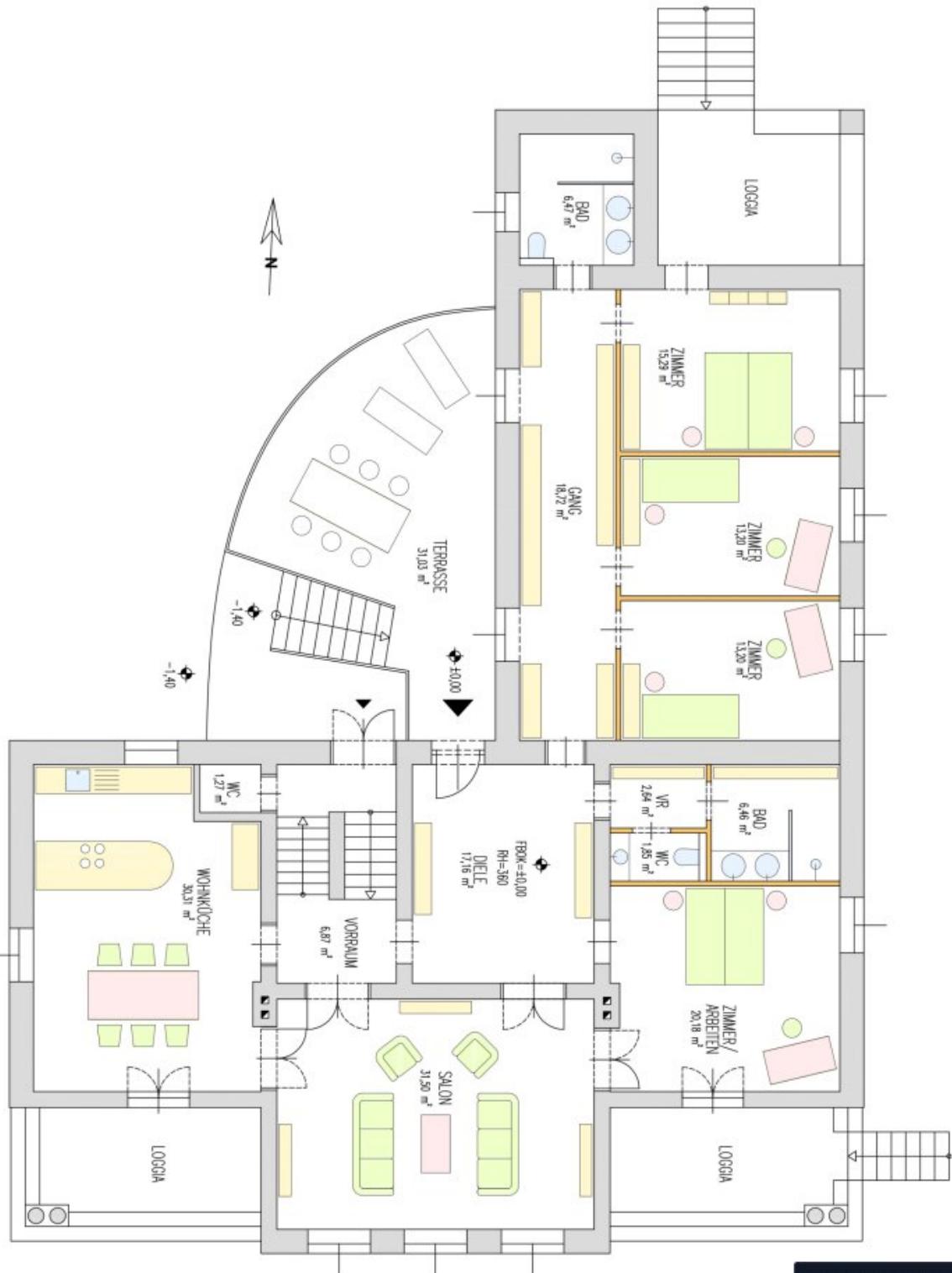




WEIDLINGER HAUPTSTRASSE 52 | ANSICHT WEST



0
1
2
3
4
5M

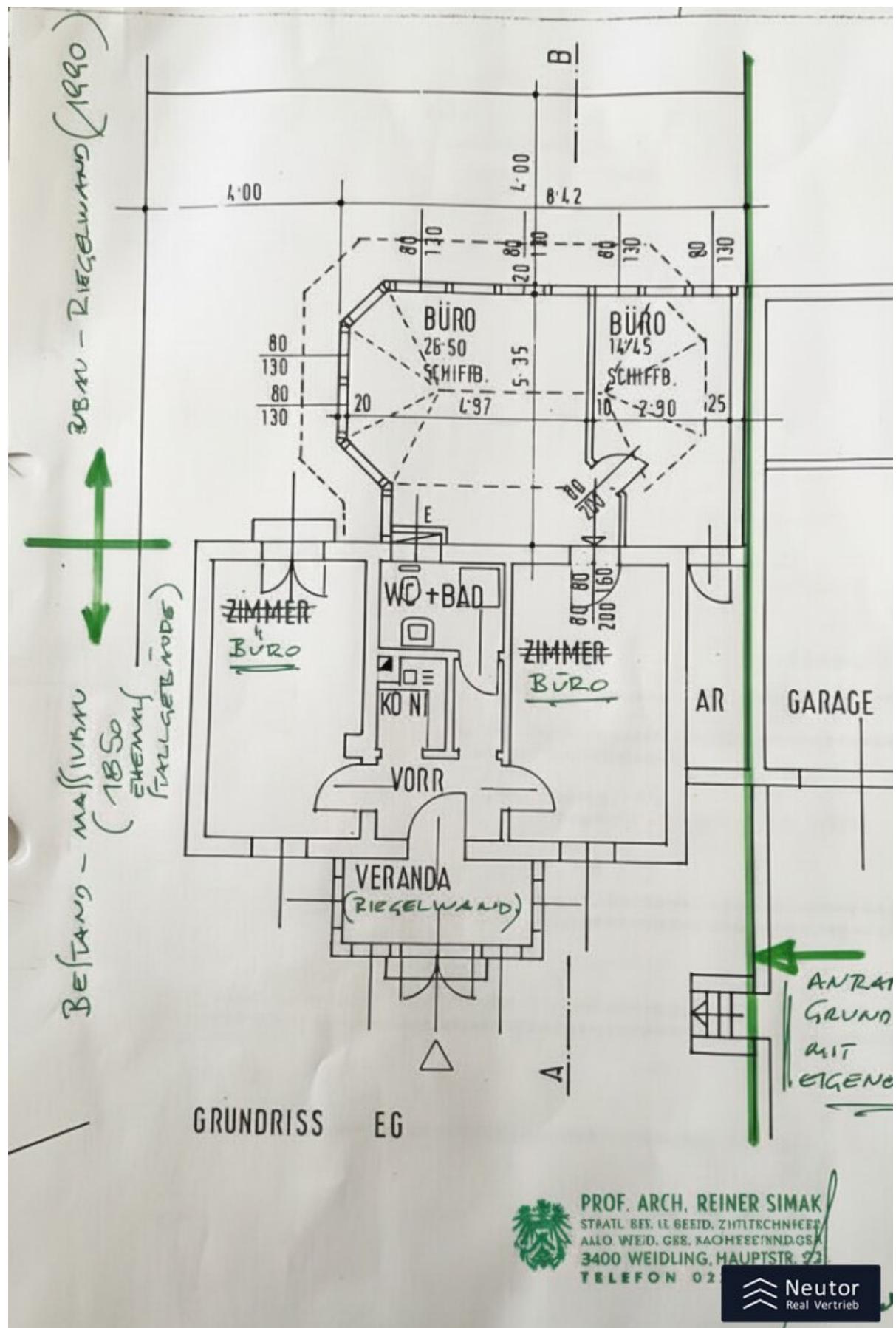




WEIDLINGER HAUPTSTR. 52 | ANSICHT WEST - OHNE ZUBAU

0 1 2 3 4 5M

WALLMANN | A
Neutor
Real Vertrieb



PROF. ARCH. REINER SIMAK
STRATL. BES. IL 6611D. ZITTLERCHNHEE
AAO. WEID. GBB. KAOHEEINND.GS
3400 WEIDLING, HAUPTSTR. 23
TELEFON 92 11 11



Objektbeschreibung

VILLA OLBRICHT

Wienerwaldidylle mit Prestige und Anmut

In bester Weidlinger Lage befindet sich dieses denkmalgeschützte Familienjuwel aus dem Zeitalter des Historismus – bestehend aus zwei Baukörpern und einem großzügigen, vor neugierigen Blicken geschützten Garten. Über drei Ebenen mit Keller verteilen sich insgesamt 14 Zimmer und mehrere Terrassen auf einer Wohnfläche von rund 393 m² zuzüglich Garten. Eine seltene Gelegenheit, Geschichte zu besitzen.

Beschreibung

Der Traum vom Eigenheim erwartet Sie in diesem Ensemble aus einer atemberaubenden, teilweise sanierungsbedürftige Sommervilla mit angrenzendem Garten-Cottage des renommierten Baumeisters Olbricht – in einer der begehrtesten Lagen Klosterneuburgs.

Das Doppelgrundstück präsentiert sich elegant und dezent von der Straße aus, während sich dahinter ein Refugium der Ruhe und Privatsphäre eröffnet. Zwei Parkplätze vor dem Haus sowie ein vollständig verglaster Eingangsbereich führen Sie in die Villa. Zeitlos, mit Bedacht gepflegt, erwartet Sie hier ein wahres Schmuckstück aus dem Jahr 1899.

Edler Echtholzparkett zieht sich durch die gesamte Belle Etoile. Hohe Doppelflügeltüren eröffnen spannende Blickachsen und verleihen den Räumen ein herrschaftliches Flair. Das Herzstück bildet der zentral gelegene Wohnsalon mit angrenzendem Speisezimmer und Bibliothek, von denen die beiden bezaubernden Loggien den Blick ins Grüne freigeben.

Die Küche überzeugt durch ihre zeitlose Komplettausstattung und bietet einen reizvollen Grünblick in den hinteren Garten. Ein weiteres Highlight ist das rückwärtige Hauptschlafzimmer mit Badezimmer en suite und direktem Zugang zur gartenseitigen Loggia sowie in den parkähnlichen Garten.

Im nachträglich ausgebauten Dachgeschoss befinden sich drei vollwertige Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche sowie ein zusätzlicher, noch nicht ausgebauter Raum. Das Blechdach der Villa befindet sich in gutem Zustand; einzelne Fenster im Dachgeschoss und auf der Wetterseite bedürfen einer Sanierung.

Der großzügige Keller verfügt über für eine Sauna mit Dusch- und Ruhebereich, eine Waschküche, eine gemütliche Jagdstube mit offenem Kamin, einen Hobbyraum sowie mehrere Lagerräume. Das Highlight ist der liebevoll gestaltete Weinkeller – ideal zum Verkosten edler Tropfen.

Das angrenzende Garten-Cottage diente einst als Büro und Rückzugsort. Auf einer Ebene erwarten Sie vier Zimmer, eine Küchennische und ein Badezimmer – perfekt für ein neu durchdachtes Wohnkonzept. Ob Poolhaus, Wellnessbereich oder Gästehaus – dieses charmante Cottage bietet zahlreiche Möglichkeiten. Eine angrenzende Garage rundet das Angebot ab.

Tauchen Sie ein in diesen idyllischen Privatbesitz – eine harmonische Kombination aus herrschaftlicher Villa und lieblich gelegenem Garten-Cottage. Die weitläufige Gartenanlage schafft Raum für Privatsphäre und Entspannung gleichermaßen.

Ein Juwel des 20. Jahrhunderts, das darauf wartet, mit Ihren Ideen und Vorstellungen weiterzuleben. Zwei Architekturstudien von WALLMANN ARCHITEKTEN dürfen wir als Gedankenstoß unverbindlich zur Verfügung stellen.

Eckdaten Villa Olbricht

- **Wohnfläche:** ca. 270 m²
- **3 Loggien:** ca. 30,00 m²
- **Zimmer:** 10, ein Zimmer mit en suite Badezimmer
- **Küche:** separate Einbauküche, hochwertig ausgestattet und voll funktionstüchtig
- **Badezimmer:** 2 (1 en suite mit Dusche, Wanne & WC)
- **WC:** 3 (2 separat mit Handwaschbecken)
- **Voll unterkellert**

- **Garage:** 1
- **Ausstattung:** Hochwertiger Parkettboden, Stuck, Doppelflügeltüren, tolle Raumhöhen
- **Heiz-/Kühlsystem:** Gaszentralheizung
- **Sauna:** ja
- **Thermische Teilsanierung:** Anfang der 1990er Jahre
- **Zustand:** gut; teilweise sanierungsbedürftig
- **Letzte Sanierungen:** Die Elektroinstallation wurde in den 1990er Jahren, Wasserinstallationen Ende der 1960er Jahre erneuert

Eckdaten Garten-Cottage

- **Wohnfläche:** ca. 123 m²
- **Garten:** separater Gartenbereich vor dem Cottage
- **Zimmer:** 4
- **Küche:** separate kleine Einbauküche
- **Badezimmer:** 1
- **WC:** 1
- **Keller:** nicht unterkellert

- **Dachstuhl:** Möglichkeit zum Ausbau
- **Zustand:** sanierungsbedürftig
- **Heizung:** eigener Heizungskreislauf mittels Gas-Kombitherme

Highlights

- **Einzigartiges Ensemble im Stil der Wienerwald Sommerfrische**
- **2 eigenständige Wohneinheiten** (Villa Olbricht & Garten-Cottage)
- **Zufahrt:** Gepflasterte Auffahrt zur Garage
- **Traumhafter, gepflegter Garten:** mit genügend Platz für die ganze Familie
- **Herrschaftlicher Salon:** Lichtdurchflutet mit Zugang zu den Loggien
- **Bibliothek:** mit Zugang zur Loggia
- **Masterbereich:** Mit en-suite Badezimmer und direktem Zugang in den Garten
- **Dachgeschoß:** Ausgebaut um 1968 mit 3 Schlafzimmern
- **Weinkeller & Sauna**
- **Nachhaltigkeit:** hauseigener Brunnen

Kosten

- **Kaufpreis:** € 2.495.000,00
- **Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. USt.
- **Betriebskosten:** Pro Monat ca. € 200,00 inkl. USt.

Lage und Infrastruktur

In einer sehr beliebten Lage im Norden von Wien, nahe Döbling gelegen, hat diese Lage das Prädikat lebenswert verdient. Mit dem Auto erreichen Sie in wenigen Minuten den nächsten Nahversorger Hofer oder das Zentrum von Klosterneuburg mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten. Die Volksschule sowie den Kindergarten erreichen Sie in ca. 10 min fußläufig. Für die Kulinistik ist ebenfalls gesorgt und in unmittelbarer Nähe befinden sich Restaurants und Heurige, die zum Verweilen einladen. Die Bushaltestelle der Linie 401 befindet sich direkt vor dem Grundstück, welche eine Verbindung zum Bahnhof Klosterneuburg (S40) bietet. Das Stadtzentrum von Wien erreichen Sie in rund 20 Minuten mit dem Auto. Unweit der Liegenschaft erreichen Sie den Naturpark Eichenhain, der sich für ausgedehnte Spaziergänge oder Wanderungen anbietet.

Historie

Entlang des Weidlingbaches entstanden im Zeitalter des Historismus einzigartige Sommervillen. Wien war nah und die Franz Josephsbahn hat hier eine eigene Haltestelle. Die Kombination aus ruhig dahinfließender Donau und belaubten Berghängen schufen das gewünschte Wohnklima jener Zeit: ruhig, elegant, schattig und etwas verträumt.

Der Ausdruck dieses neuen Lebensgefühls wurde nach dem Vorbild adeliger Villen, diesem

hochwertig gestalteten Landhaus zu Grunde gelegt. Dieses elegante, hinter Bäumen diskret situierte Haus errichtete der ursprünglich aus Mähren stammende Franz Olbricht im Jahr 1899 für sich selbst.

Olbricht & Dehms Bauten waren meist streng klassizistisch orientiert. Der Giebel, die Proportionen, die Details und das mythologische Giebelfeld zeigen eine Nähe zu Hansen, während die Vorbilder der beiden südseitigen Loggien in Otto Wagners erster Villa zu finden sind.

Für weiterführende Informationen sowie zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins, steht Ihnen Herr DI Constantin Mayer unter cm@neutorreal.at oder unter [+43 670 1978 445](tel:+436701978445) gerne zur Verfügung.

+++ Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnnutzflächen sind circa Angaben und können sich geringfügig ändern. Massgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag. Darstellungen sind nicht maßstabsgetreu, unbedingt Naturmaß nehmen. +++

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <3.000m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m

Post <3.000m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <5.000m
U-Bahn <6.500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap