

Villa in Bestlage | Parkblick



Objektnummer: 1819/42

Eine Immobilie von finallyHOMEreal GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1905
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	700,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	7
WC:	6
Balkone:	2
Garten:	500,00 m ²
Kaufpreis:	8.900.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

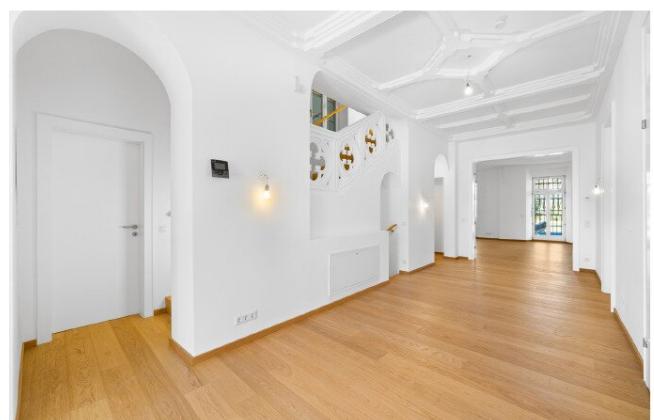
Ihr Ansprechpartner

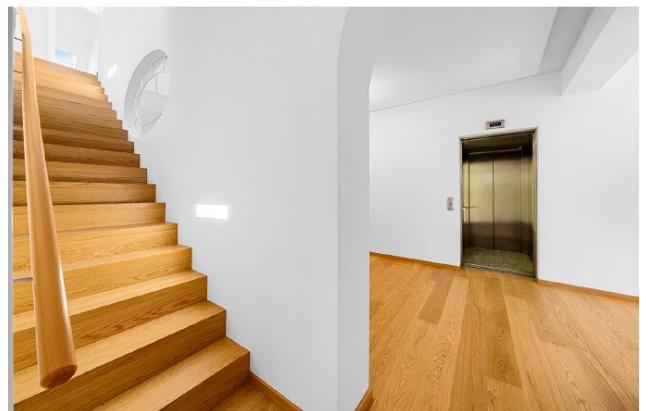
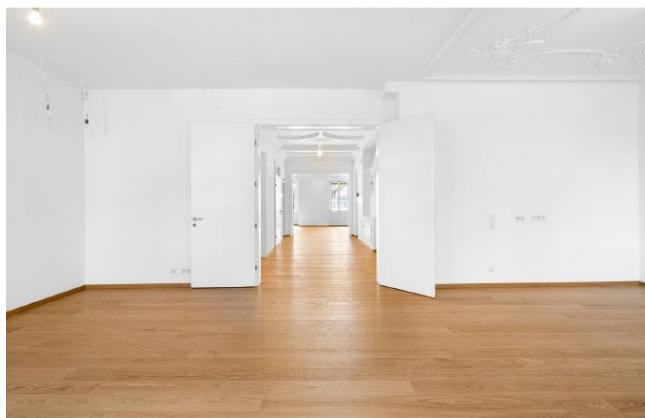
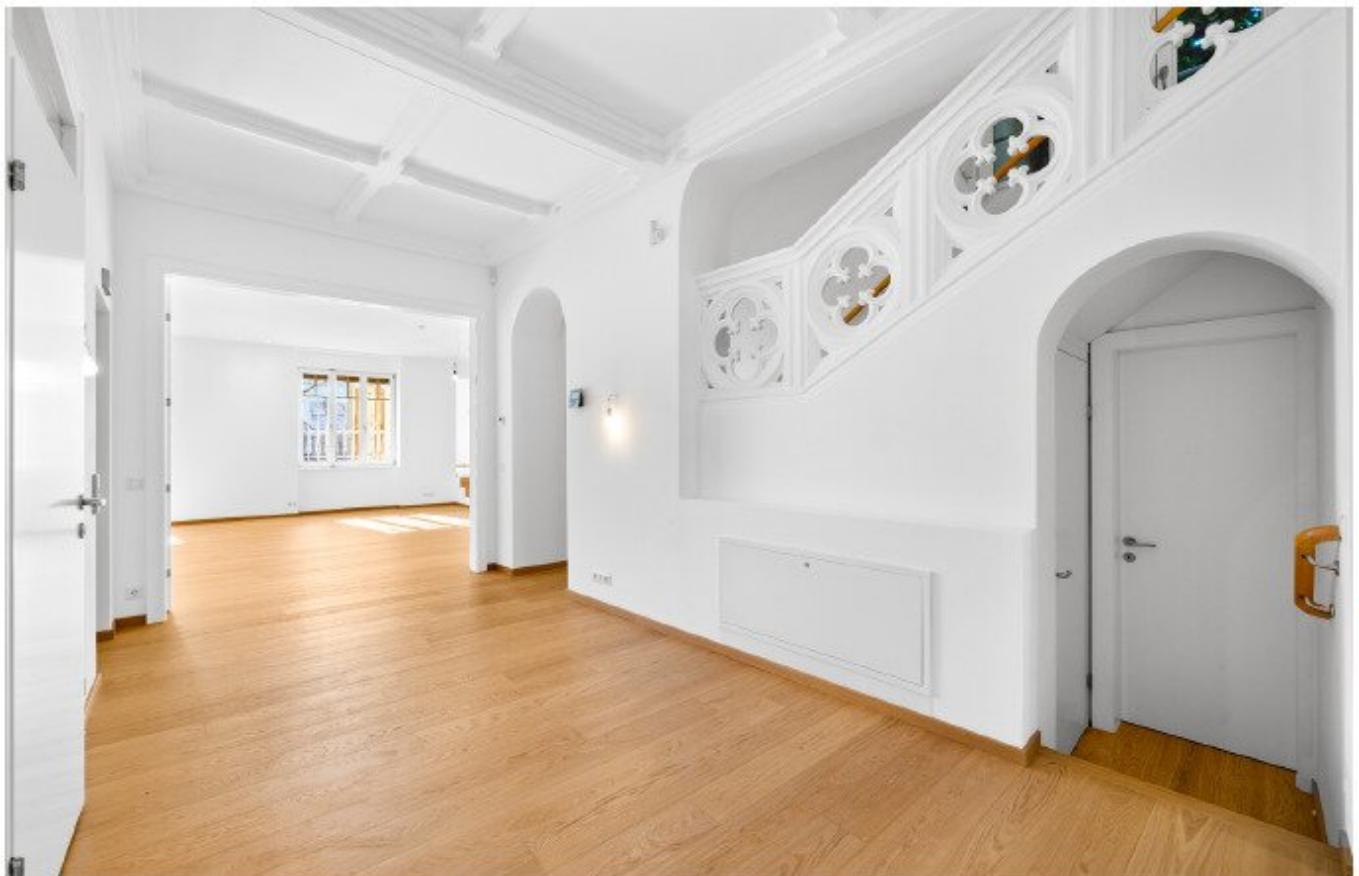
Bernhard Friedrich

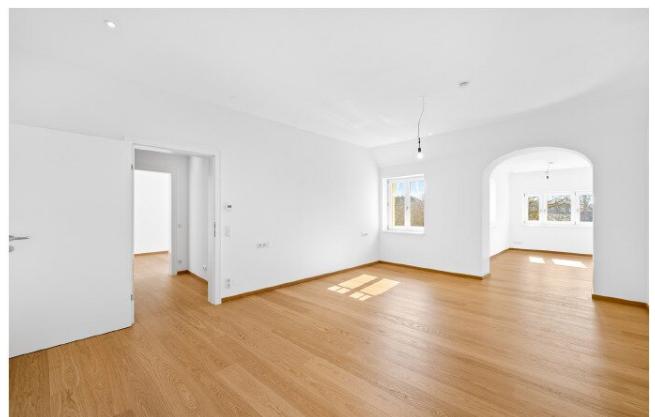
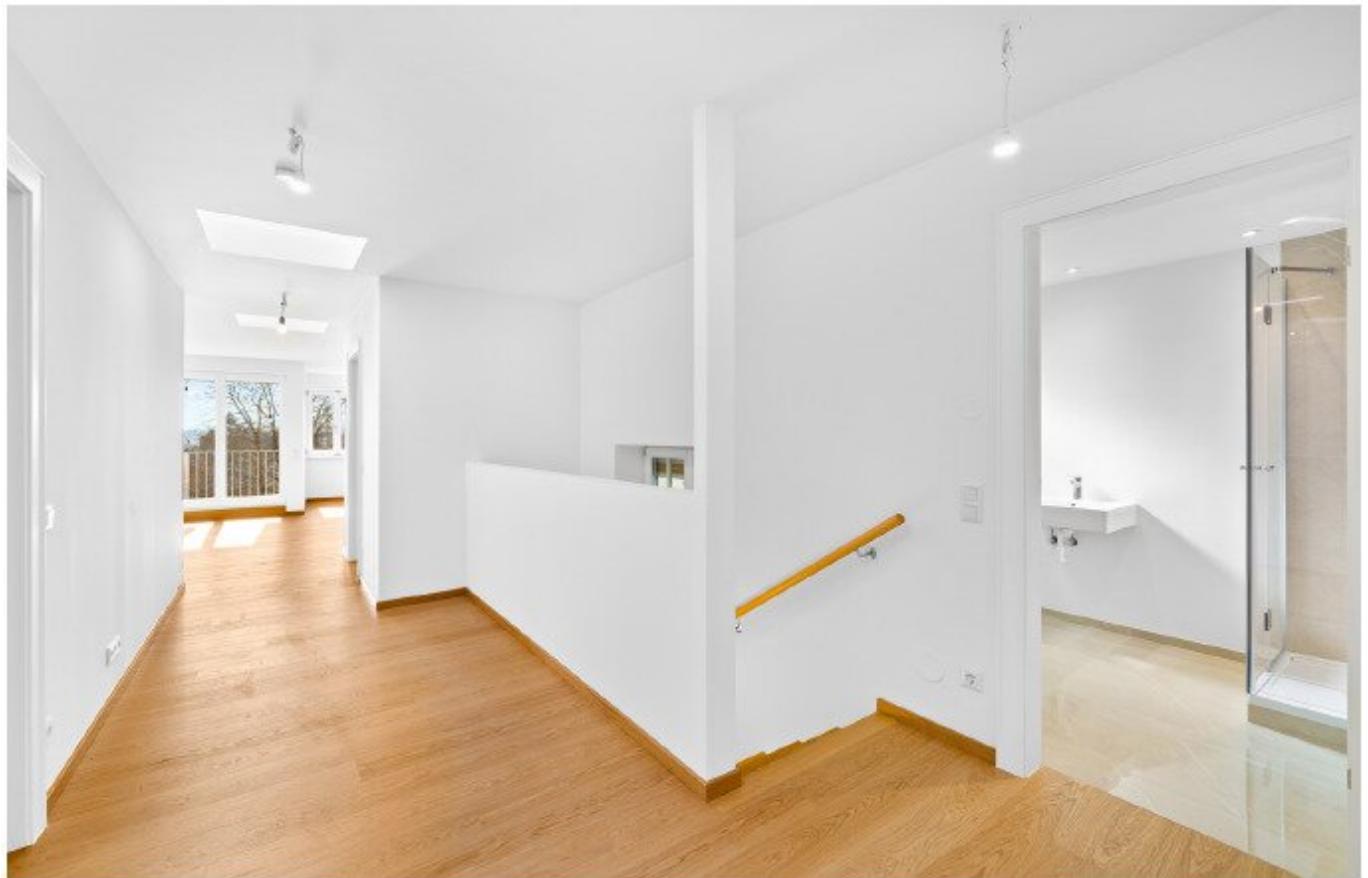
finallyHOMErreal GmbH
Wipplingerstraße 24-26 / 1a
1010 Wien

T +43 660 117 9020

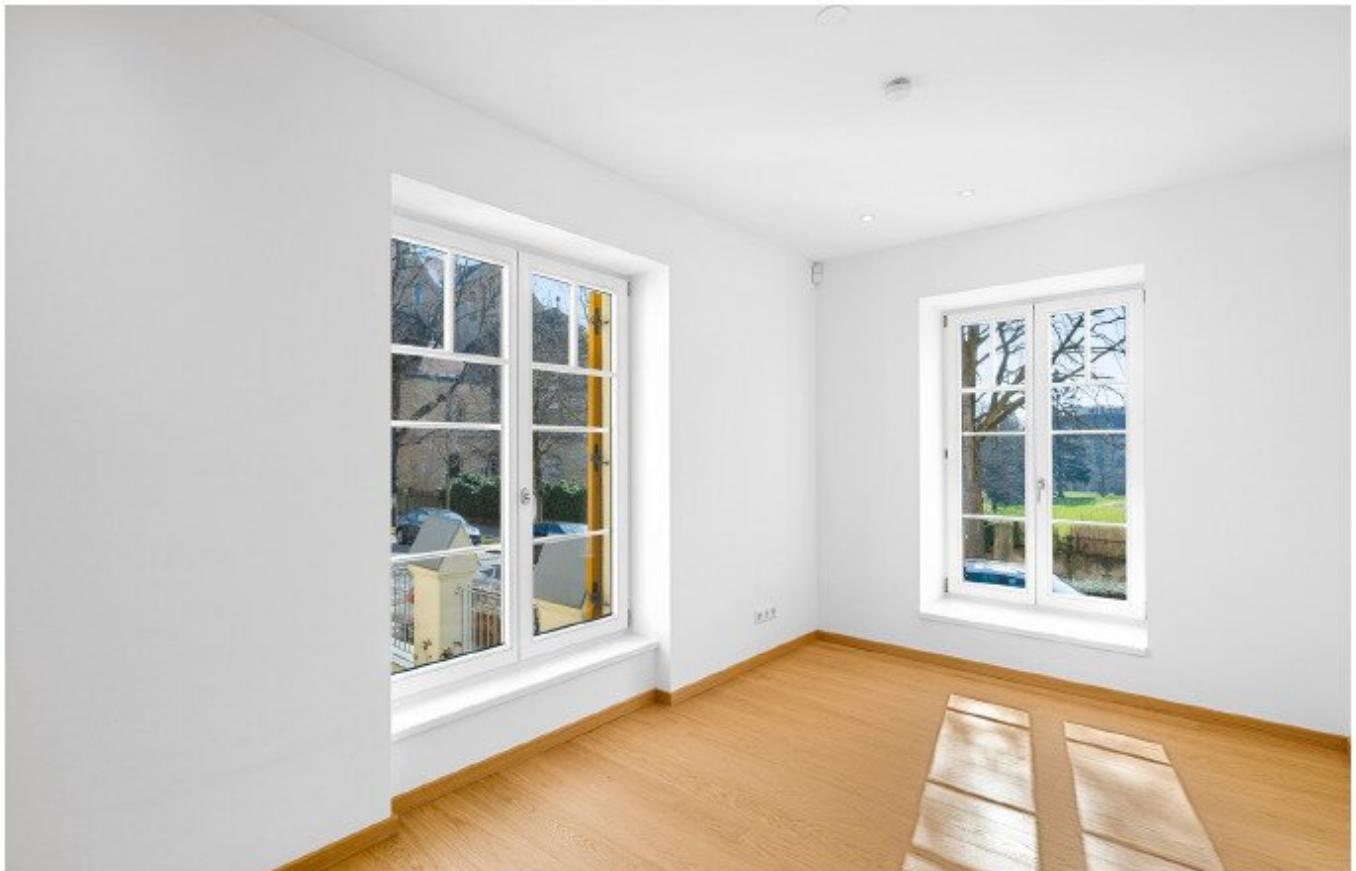
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





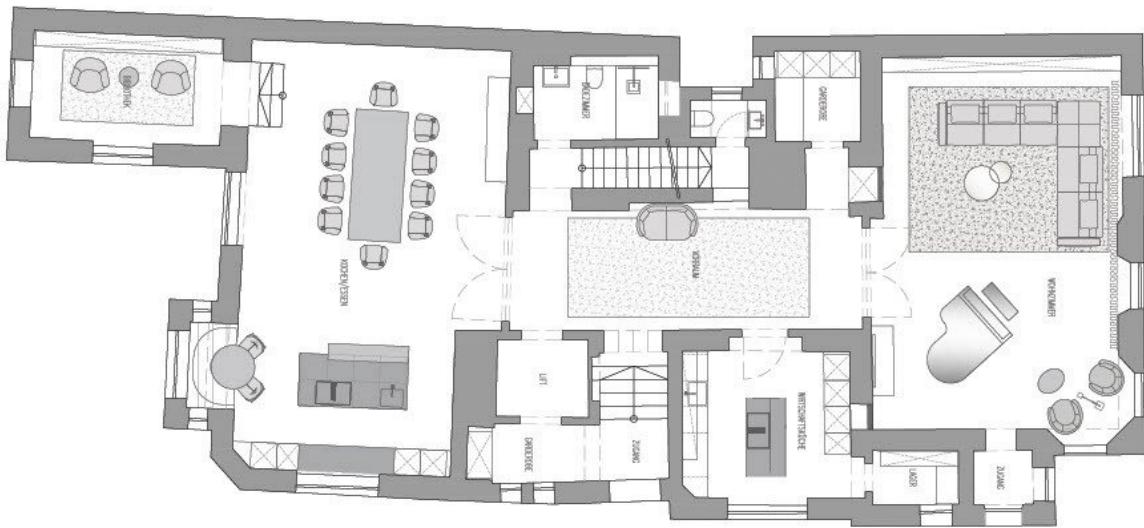






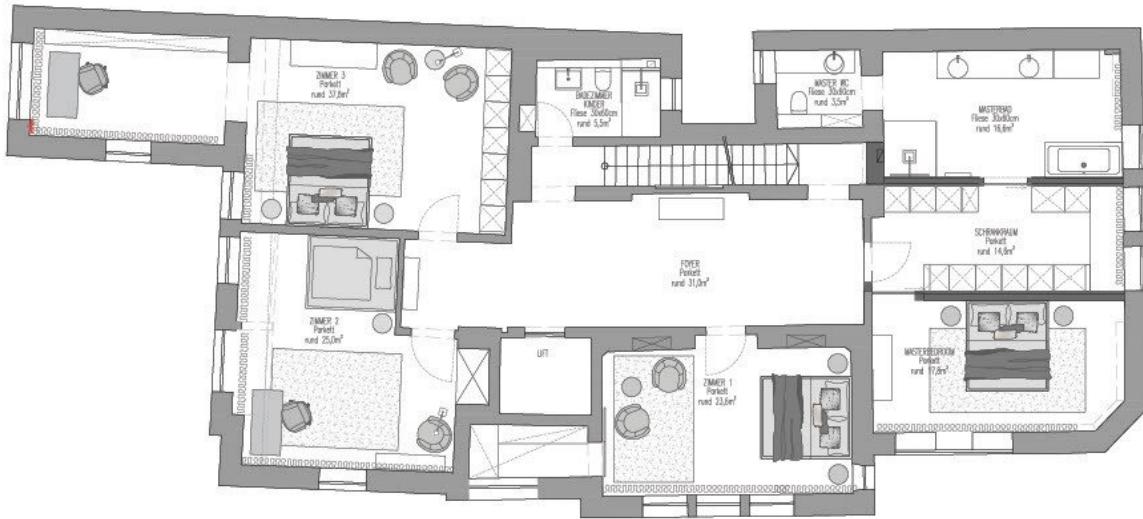
Grundriss | Floor Plan

Erdgeschoss | Ground Floor



Grundriss | Floor Plan

Obergeschoß | Upper Floor



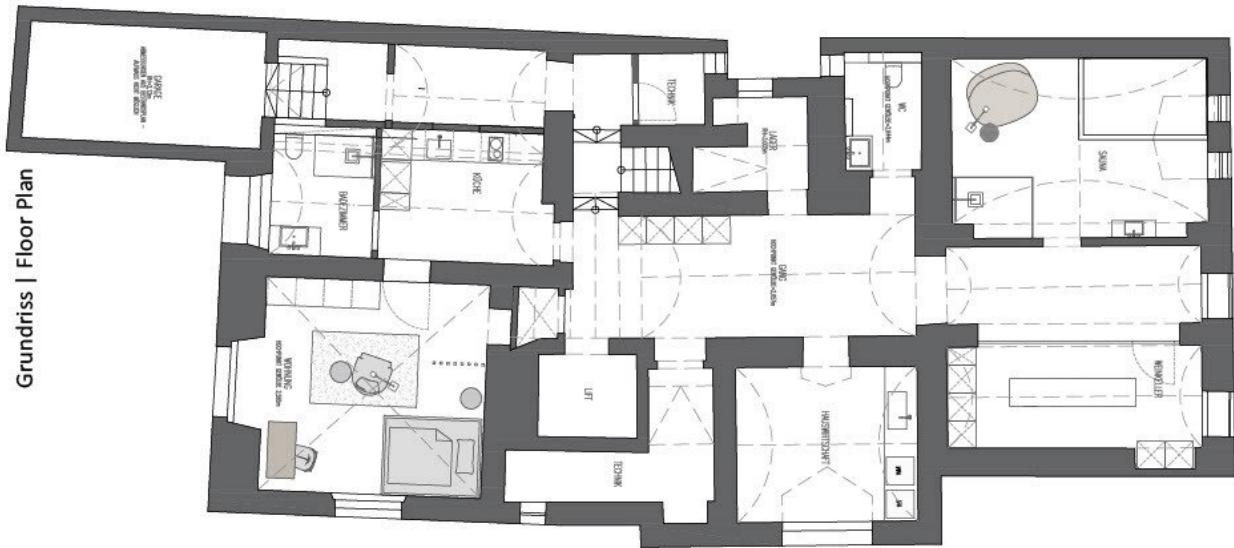
Grundriss | Floor Plan

Dachgeschoß | Top Floor



Grundriss | Floor Plan

Souterrain | Basement



Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Villa befindet sich in einer der exklusivsten Wohnlagen Wiens. Der ca. 500m² große Garten erstreckt sich nördlich des Anwesens, während man südseitig einen herrlichen Blick in einen prachtvollen Park genießt.

Das Haus wurde 2025 aufwendig saniert und umfasst insgesamt vier Geschosse mit 6-8 Zimmern, die bequem über eine Treppe oder den Lift erreichbar sind.

Erdgeschoss – ca. 202 m²

Ein großzügiger Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück dieser Etage. Die Anschlüsse für eine elegante Showküche sind bereits vorbereitet und ermöglichen eine offene, repräsentative Wohnatmosphäre.

1. Obergeschoss – ca. 182 m²

Hier stehen drei helle Schlafzimmer sowie zwei moderne Badezimmer zur Verfügung. Mehrere Balkone erweitern den Wohnraum nach außen und bieten traumhafte Ausblicke.

Dachgeschoss – ca. 137 m²

Das oberste Geschoss verfügt über drei weitere Zimmer und einen Balkon – ideal als Rückzugsort, Büro- oder Atelierbereich.

Souterrain – ca. 179 m²

Über den direkten Zugang zur Garage gelangt man in das vielseitig nutzbare Souterrain. Eine Einliegerwohnung ist bereits integriert, und Anschlüsse für eine Küche wurden vorbereitet. Ein großzügiger Nassbereich bietet ausreichend Platz für den Einbau einer Sauna oder eines Dampfbads. Zusätzlich lädt ein stilvoller Weinkeller mit Gewölbe zum Genießen und Entspannen ein.

Für Detailinformationen oder einen Besichtigungstermin stehe ich jederzeit zur Verfügung!

Bernhard FRIEDRICH, MSc

+43 660 117 9020 | bf@finallyhome.at

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir

übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap