

## **Zum Verkauf gelangt eine außergewöhnliche Villa in absoluter Bestlage von Hietzing**



**Objektnummer: 1586**

**Eine Immobilie von Auberg Immobilien Genial Regional**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Jagdschlossgasse
Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1903
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	300,00 m²
Zimmer:	11,50
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Stellplätze:	3
Garten:	279,00 m²
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 125,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,91
Kaufpreis:	2.390.000,00 €
Kaufpreis / m²:	7.966,67 €
Betriebskosten:	400,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Udo Bereswill**

Bereswill Immobilien  
Wiener Straße 6-8 /  
3430 Tulln an der Donau

T +43 (0) 227265679  
H +43 (0) 66487754

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur























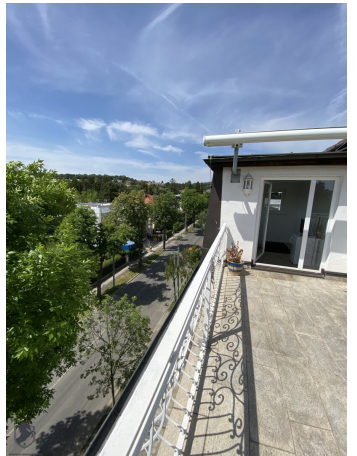


















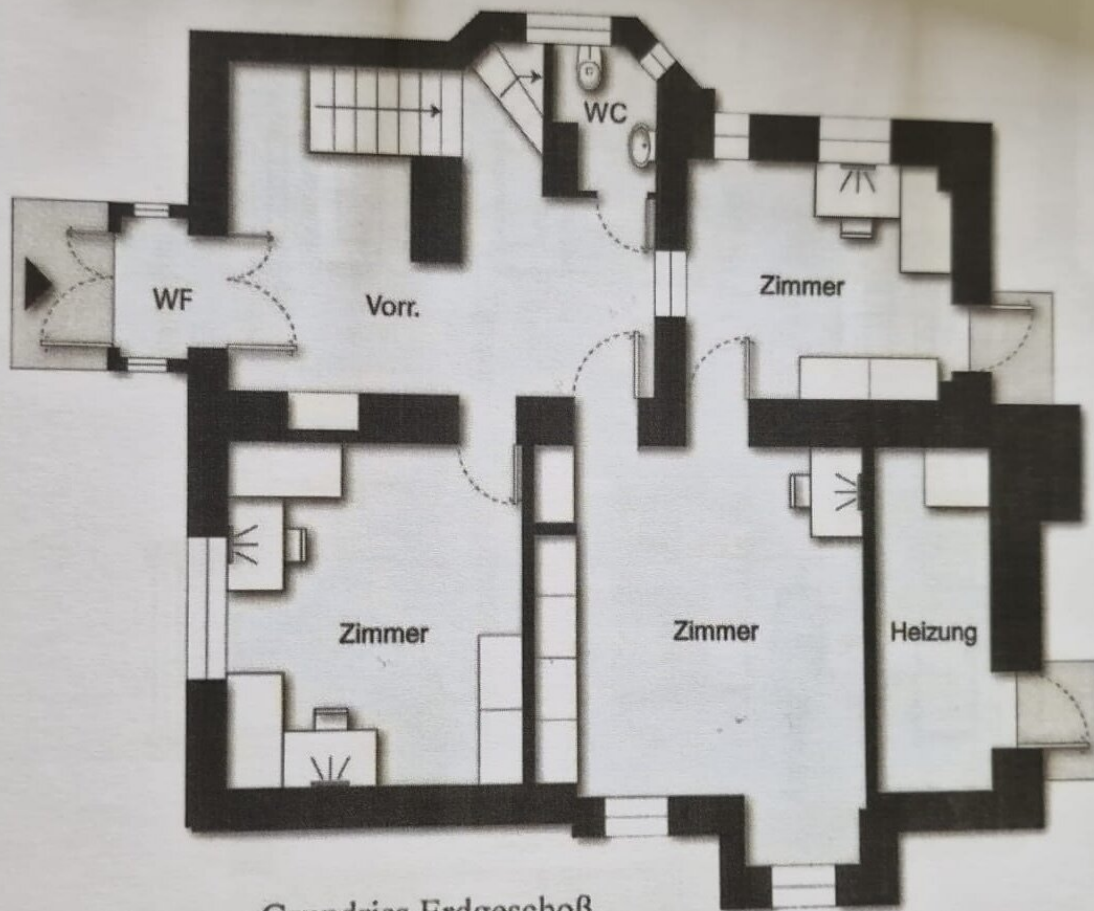












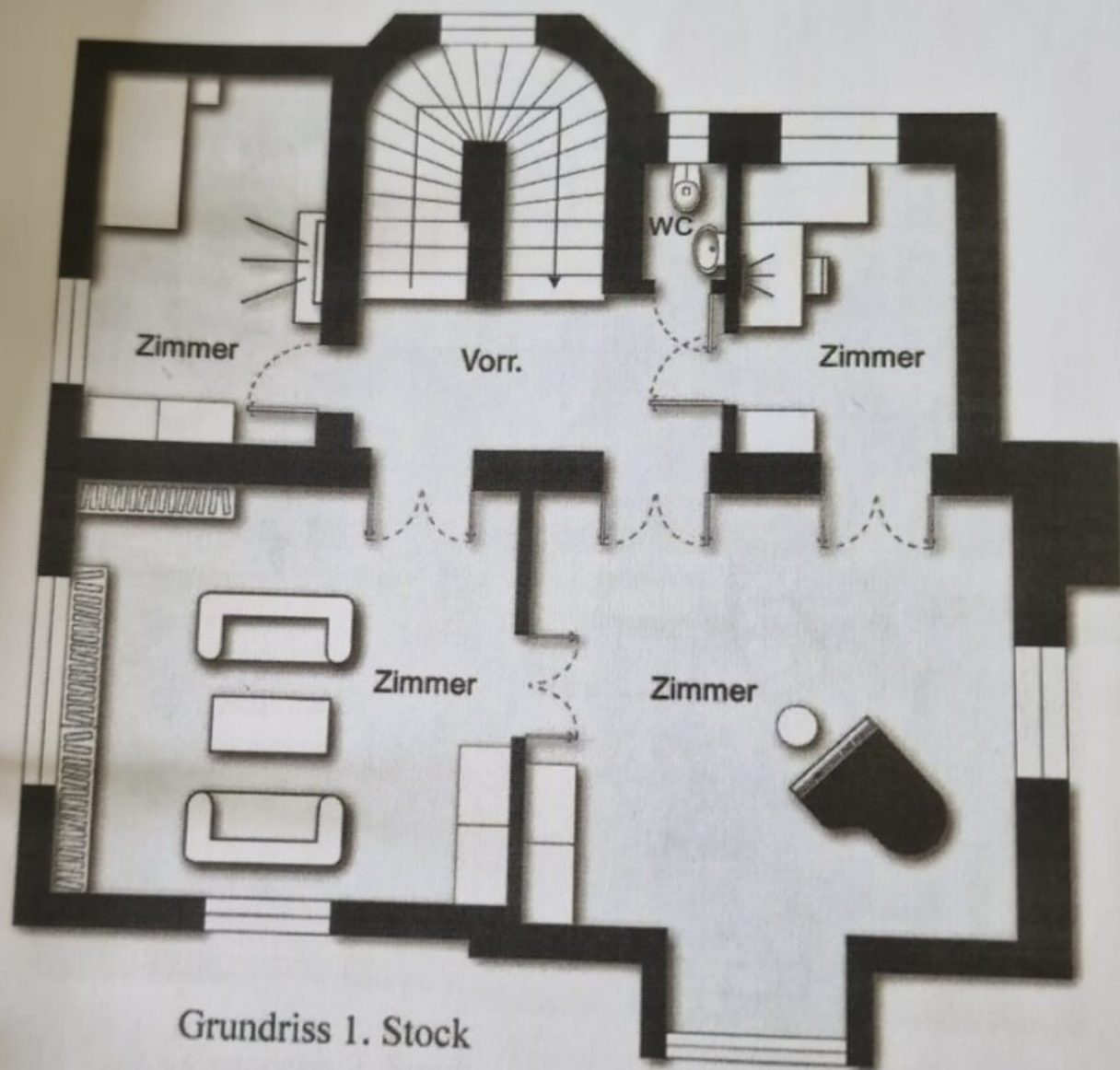
Grundriss Erdgeschoß



HAW WITTELL DAMMELDEN GEMEINSAM



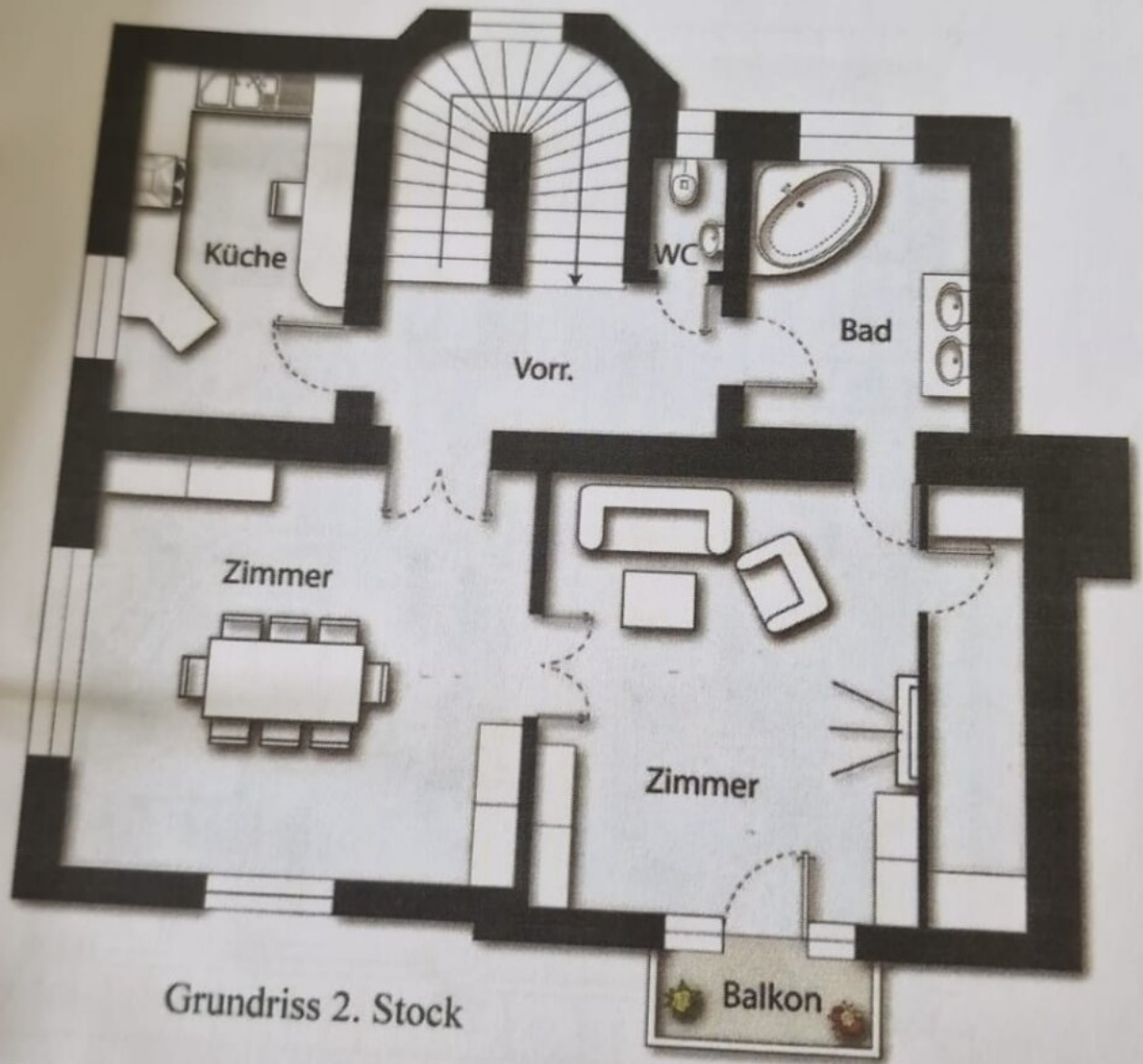
# Pläne



Grundriss 1. Stock



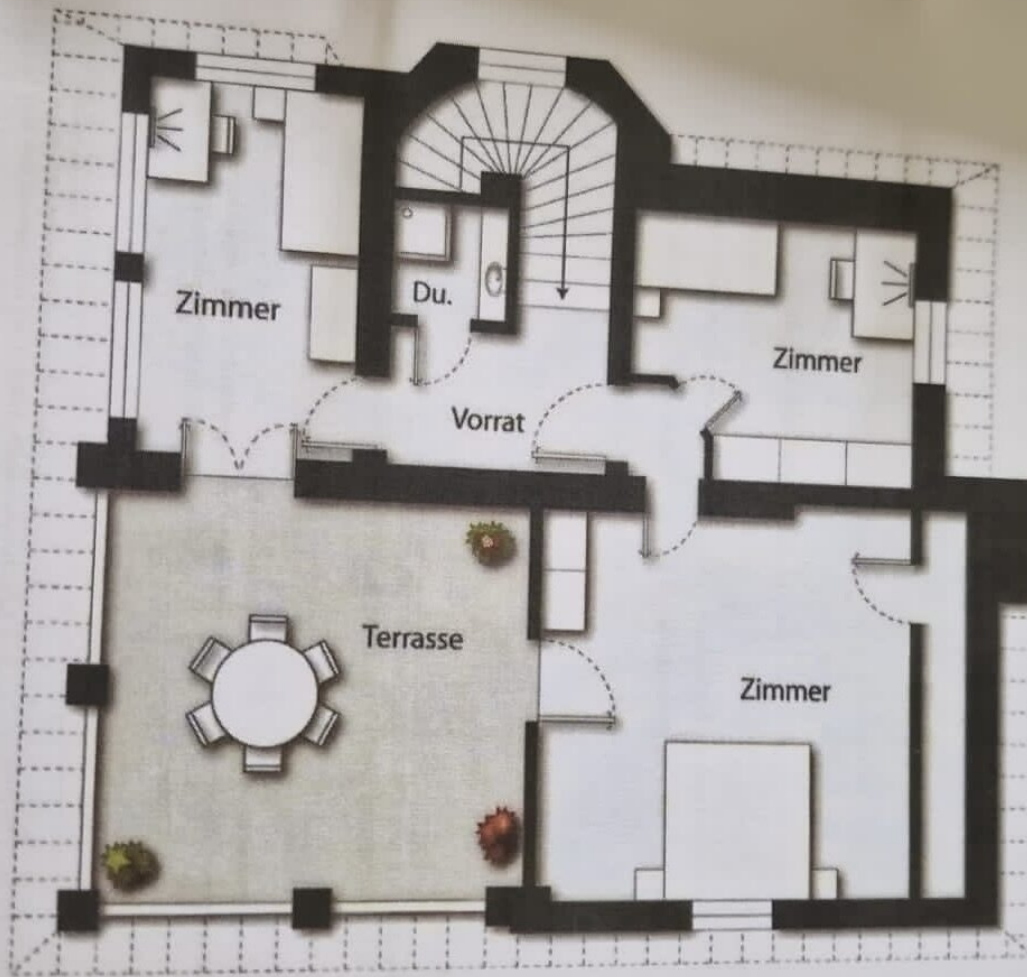
BEREK WILL IMMOBILIEN GMBH



Grundriss 2. Stock



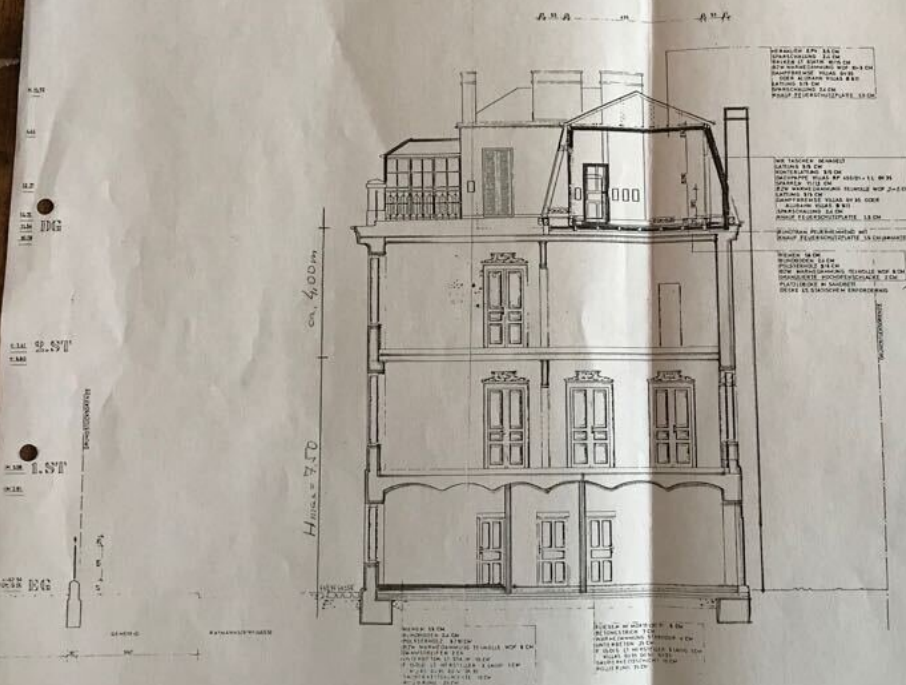
REKREWILL IMMOBILIEN GMBH



Grundriss Dachgeschoß





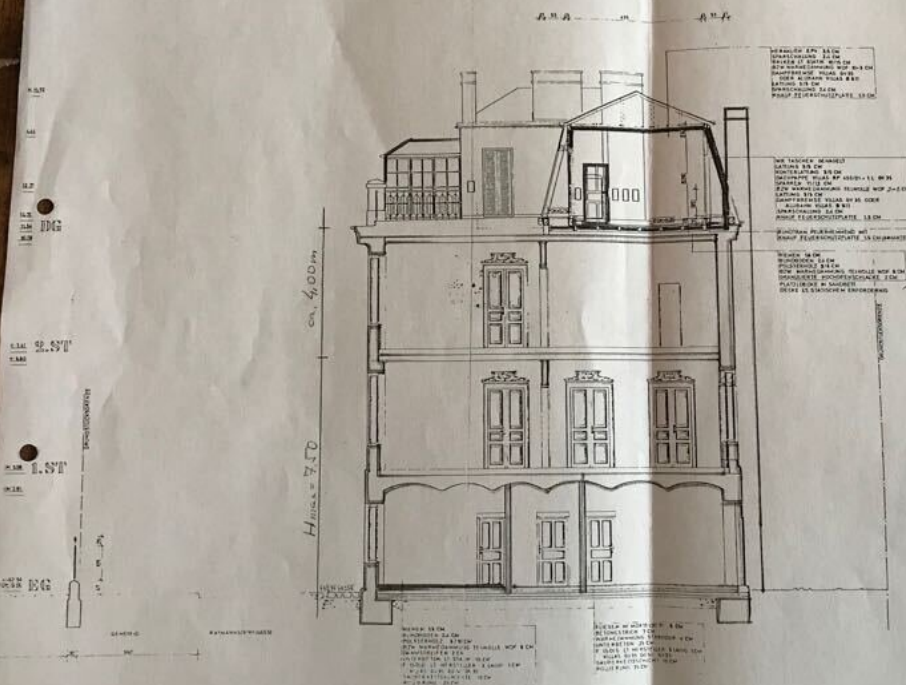


SCHNITT 1-1

Magistrat  
Magistrat  
Ba 1

Hierauf bezieht  
MA 37/13-104  
Wien, 1911





SCHNITT 1-1

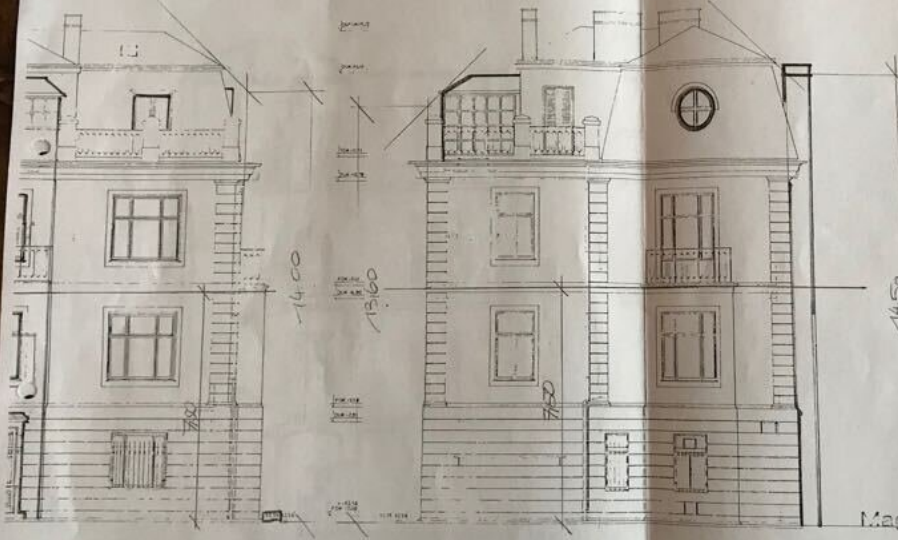
Magistrat  
Magistrat  
Ba 1

Hierauf bezieht  
MA 37/13-104  
Wien, 1911





WIEN, IM JUNI 1912



LEGENDE	
[Symbol]	WAND
[Symbol]	WÄRMEDÄMMUNG
[Symbol]	WÄRMEDÄMMUNG
[Symbol]	WÄRMEDÄMMUNG
[Symbol]	WÄRMEDÄMMUNG
[Symbol]	WÄRMEDÄMMUNG
[Symbol]	WÄRMEDÄMMUNG
[Symbol]	WÄRMEDÄMMUNG
[Symbol]	WÄRMEDÄMMUNG
[Symbol]	WÄRMEDÄMMUNG

13,60  
14,00  
13,60  
14,50  
14,50  
13,60  
14,00  
14,50

112,80 : 8 = 14,10 m

Magistrat  
A. Senf

SÜDANSICHT

OSTANSICHT

Magistrat der Stadt Wien  
Magistratsabteilung 37  
Baupolizei

Hierauf bezieht sich der Bescheid  
MA 37/13. 4a. 10. 1912  
Wien, 1913 01 26



Für den Abteilungsleiter

Di. Ing. F. Senf  
Senatsrat

# Objektbeschreibung

## **Wohnen & Arbeiten unter einem Dach – vielseitig nutzbar, repräsentativ und außergewöhnlich**

Zum Verkauf gelangt eine beeindruckende Villa in einer der begehrtesten Lagen Hietzings. Das Gebäude vereint historischen Charme mit großzügigen Raumstrukturen und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: ob als Familiendomizil, Firmensitz, Praxis, Atelier oder die perfekte Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Die Villa befindet sich in sehr gepflegtem Zustand und überzeugt durch ihre hochwertige Substanz, beeindruckende Raumhöhen, schöne Parkettböden sowie mehrere Außenbereiche – darunter eine großflächige Dachterrasse mit Weitblick.

## **Raumaufteilung**

### **Erdgeschoss**

Bereits beim Betreten des Hauses wird der großzügige Charakter der Villa spürbar.

- Windfang (WF)
- Zentrales Vorzimmer
- Drei separat begehbare Zimmer
- WC
- Heizraum / Technikraum
- Nebenraum mit Ausgang in den Garten

Diese Ebene eignet sich ideal für Büro-, Praxis- oder Gästebereich.

### **1. Obergeschoss**

Die erste Etage dient als repräsentatives Herzstück des Gebäudes.

- Großzügiges Vorzimmer
- Vier Zimmer, teilweise durch Flügeltüren miteinander verbunden



- WC

Ob als Wohnsalons, Konferenzräume oder Schlafzimmer – die Räume bieten ein außergewöhnliches Ambiente.

## 2. Obergeschoss

Eine perfekt organisierte Wohnebene mit angenehmer Raumaufteilung.

- Küche
- Esszimmer
- Wohnzimmer
- Weiteres Zimmer
- Badezimmer
- WC
- Kleiner Balkon

Diese Etage eignet sich hervorragend als Hauptwohnebene für eine Familie oder als exklusiver Arbeitsbereich.

## Dachgeschoss

Ein besonderes Highlight bildet das ausgebaute Dachgeschoss.

- Drei Zimmer
- WC mit Dusche
- Zugang zur rund **30 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse**

Ein privater Rückzugsort mit viel Licht und Blick über die Umgebung – ideal als Masterbereich, Atelier oder Gästeeinheit.

## Zustand & Hinweise

- Die Heizungsanlage muss in naher Zukunft **erneuert** werden.
- Die hochwertigen **Parkettböden** sollten abgeschliffen werden.
- Insgesamt präsentiert sich das Gebäude in einem **sehr gepflegten Zustand** und bietet eine solide, wertbeständige Bausubstanz.

## Besichtigung

Diese Villa ist ein außergewöhnliches Angebot mit enormem Potenzial. Gerne nehme ich mir ausreichend Zeit, Ihnen das Objekt persönlich zu präsentieren.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <750m

Apotheke <750m

Klinik <500m

Krankenhaus <750m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.250m

Höhere Schule <4.500m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <4.000m

### Sonstige

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <1.250m

Polizei <750m

### Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <1.750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap