

## **Exklusiv: Stilvolle Zinsvilla in Währing mit drei autarken Wohneinheiten**



**Objektnummer: 291569**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	505,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	525,00 m²
<b>Zimmer:</b>	13
<b>Bäder:</b>	7
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	101,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 78,37 kWh / m² * a
<b>Kaufpreis:</b>	3.250.000,00 €
<b>Kaufpreis / m²:</b>	6.190,48 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Hanna Herzenstein**

Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH  
Passauer Platz 6  
1010 Wien

T +43 6643070009  
H +43 6705070265





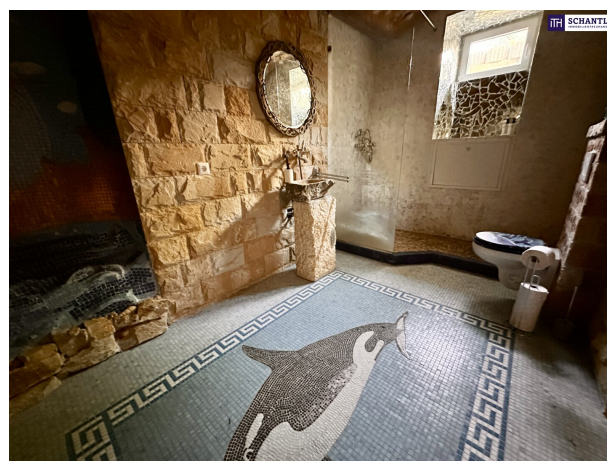
























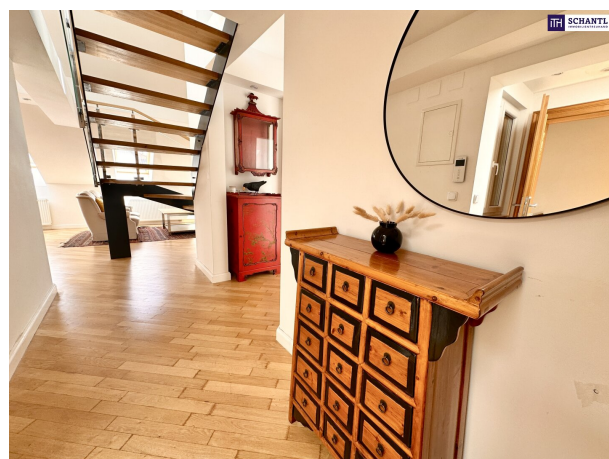








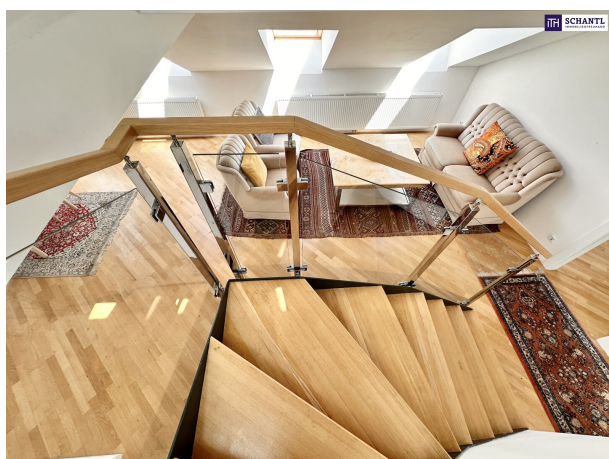








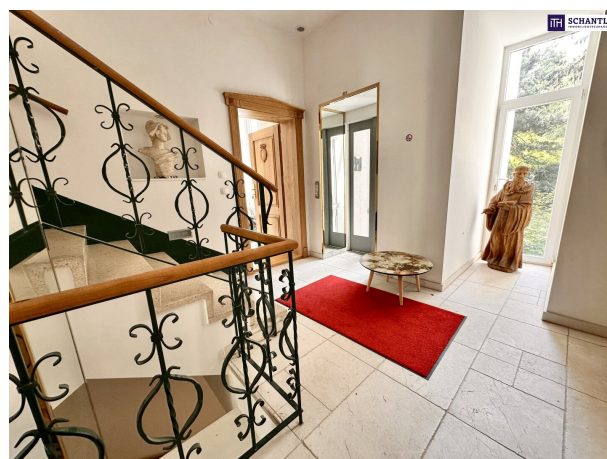




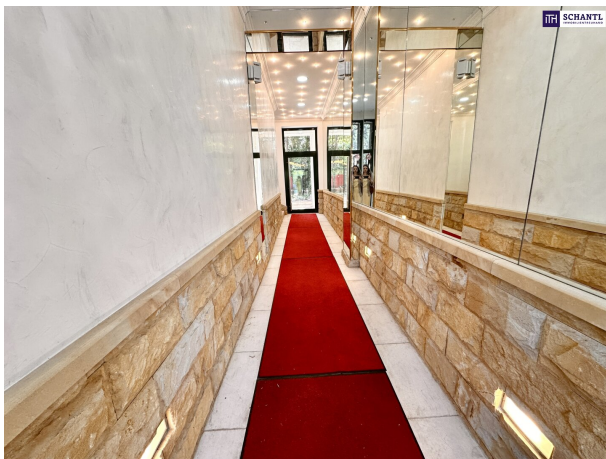




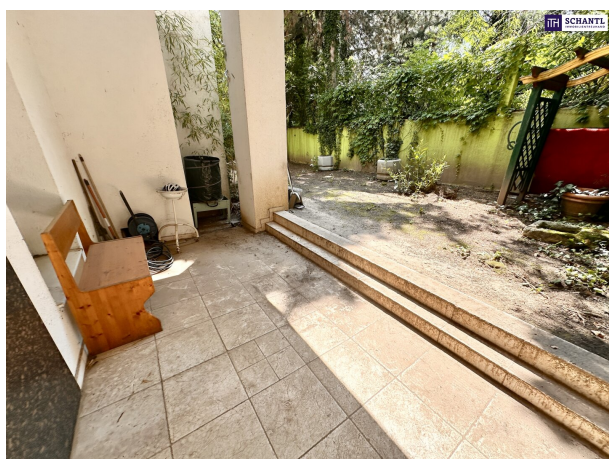




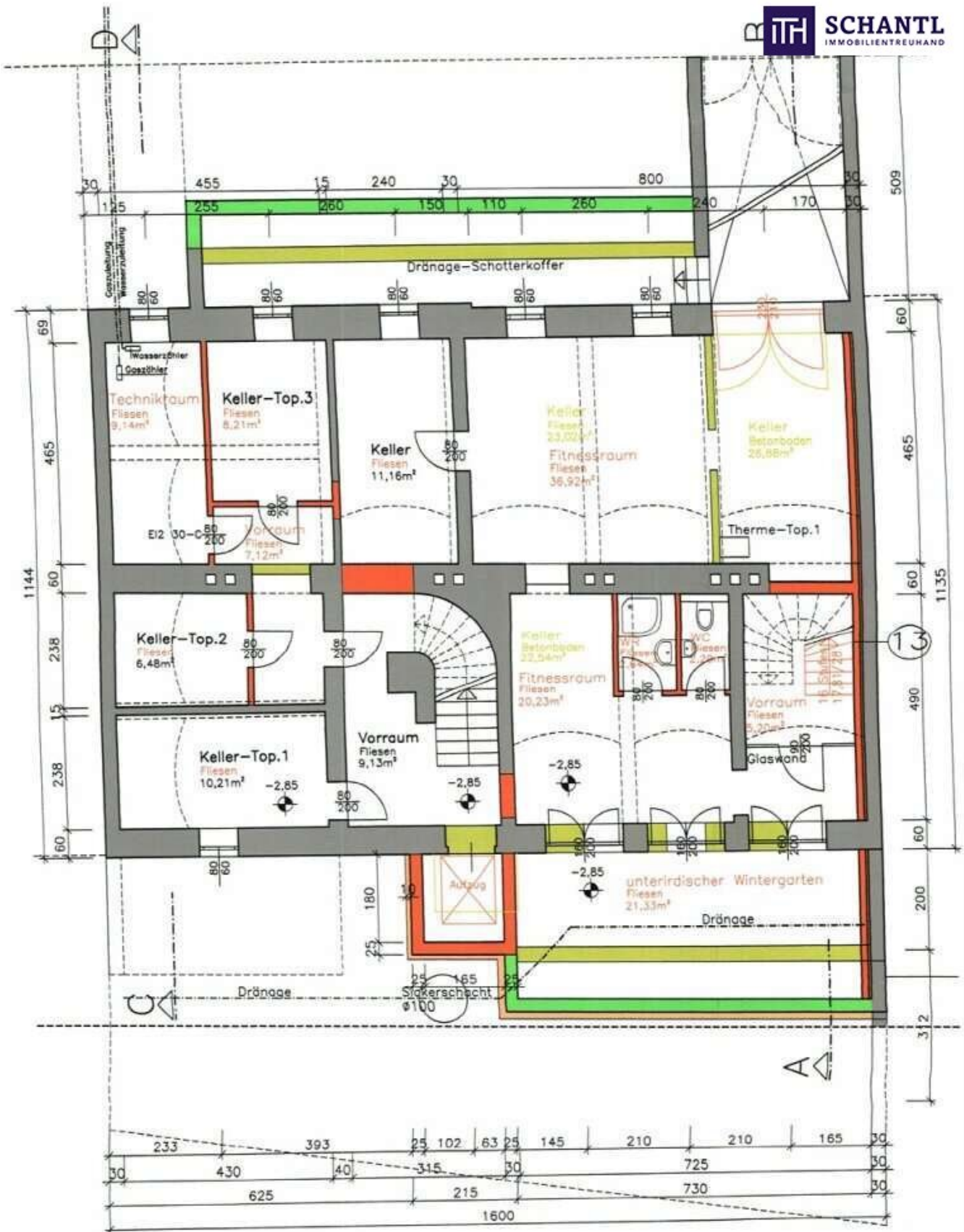












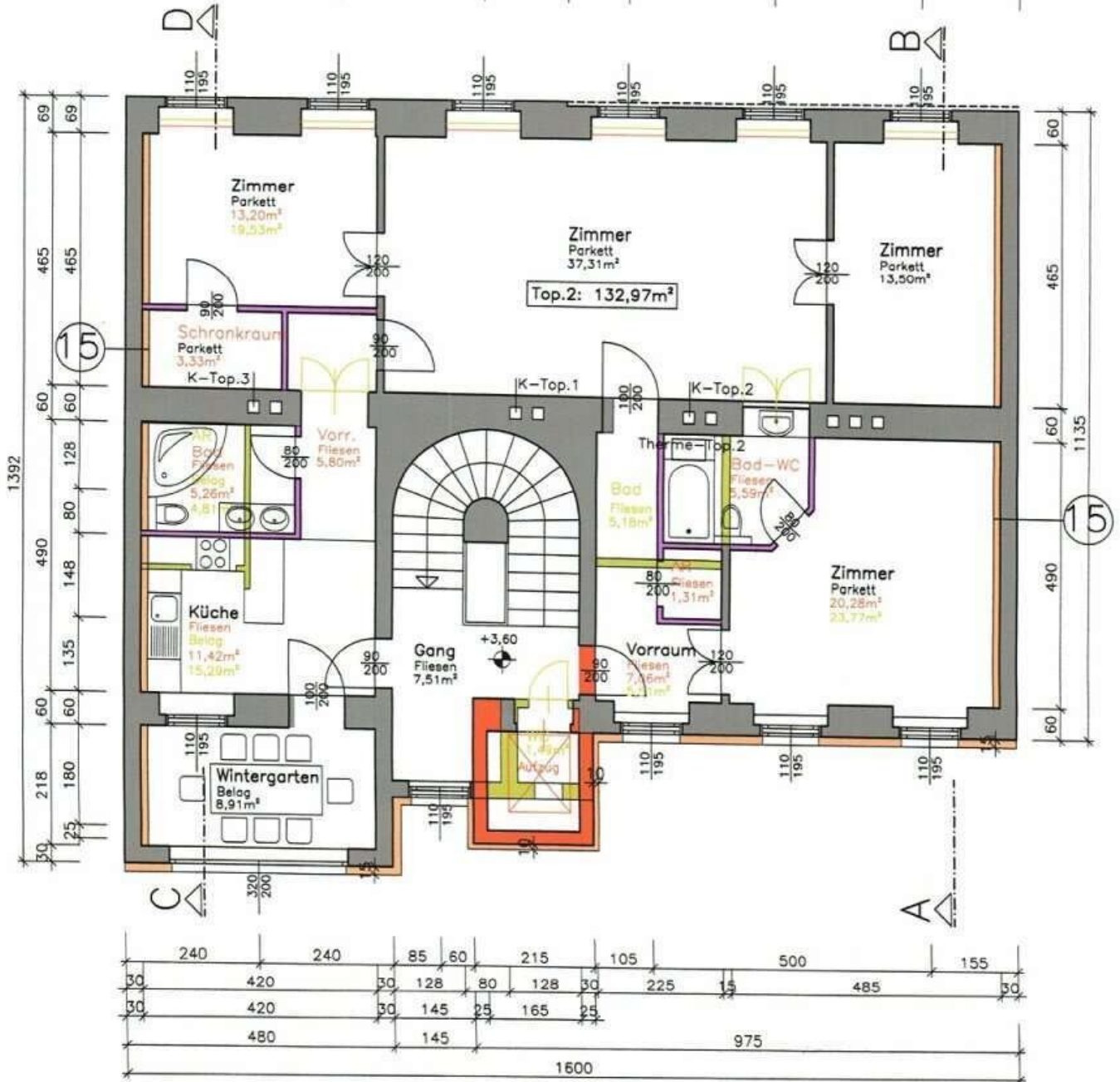
Souterrain





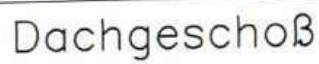
Hochparterre





## 1. Stock





Dachgeschoß



# Objektbeschreibung

## Exklusiv: Stilvolle Zinsvilla in Währing mit drei autarken Wohneinheiten

In einer der exklusivsten Lagen Wiens präsentiert sich diese **prachtvolle Gründerzeitvilla** als **außergewöhnliches Gesamtobjekt** mit ca. **505 m<sup>2</sup> Wohnfläche**. Auf **vier Ebenen**, aufgeteilt in **drei autarke Wohneinheiten**, eröffnet sich ein **flexibles Raumkonzept**, das sich ideal für **Familien, Mehrgenerationenwohnen**, eine **Kombination aus Wohnen und Praxis/Büro** oder als **Investmentobjekt** eignet.

Diese Immobilie eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – in **Alleineigentum** und **nur als Gesamteinheit zu erwerben**.

## Highlights und Luxuriöse Ausstattung auf einen Blick

- **Ca. 505 m<sup>2</sup> Wohnfläche** inkl. Wellness- & Nebenräume im Souterrain
- **Drei autarke Wohneinheiten** (Top 1–3)
- **13 großzügige, ruhige Zimmer + Nebenräume**
- **Außenliegender Lift** – inkl. **direktem Zugang ins DG**
- **Edle Natursteinböden** in den repräsentativen Bereichen
- **Elegantes Fischgrätparkett** aus Echtholz in den Wohnräumen
- **Fußbodenheizung** in allen Wohneinheiten
- **Thermen je Top separat**
- **Isolierverglaste Holz-Alu-Fenster**
- **Großzügige Raumhöhen** mit klassischen Stilelementen
- **Designbäder** mit **Walk-in-Duschen**, **freistehenden Badewannen** und hochwertigen Armaturen, hochwertiges Naturstein-Waschbecken im SPA-Bereich
- **Maßgefertigte Einbauschränke** und elegante Innenausstattung - **Stilvolle Möblierung auf Wunsch inklusive**
- **Modernste Haustechnik**, u.a. mit Video-Gegensprechanlage und teilweiser



Klimatisierung

- **Großzügige Terrassenflächen**
- **Dachterrasse** mit Wien- und Kahlenbergblick
- **Trennbarkeit einzelner Tops** für Wohnen und Arbeiten möglich
- **Schlafzimmer** mit **luxuriösen Bädern en suite**
- **Uneinsehbarer**, pflegeleichter **Garten** mit ca 101 m<sup>2</sup>
- **Historische Details** wie Gewölbedecke im Souterrain, Kaminumrahmungen aus echtem Marmor, stuckverzierte Fassaden
- **Repräsentatives Entree**, prachtvolles Stiegenhaus, Lift modern verglast mit Blick ins Grüne
- **Ideale Infrastruktur** und **Grünruhelage**
- **Möglichkeit zur Parifizierung und Abverkauf** einzelner Tops (nachträglich)
- **Parkmöglichkeiten** direkt vor dem Haus

## Aufteilung im Detail

### Top 1 – Erdgeschoss + Souterrain (ca. 195 m<sup>2</sup>)

Diese großzügige Einheit mit bis zu 5 Zimmern verbindet klassische Wohnbereiche mit Erholungs- und Arbeitszonen:

- 4 Zimmer + 2 Bäder im Hochparterre
- zusätzlich: unterirdischer Wintergarten, Sauna, Badezimmer, Whirlpool und Fitnessräume, Waschraum, Keller, Garten mit separatem Zugang
- edle weiße Feinsteinböden, historische Flügeltüren, Tageslichtbad

### Top 2 – 1. Obergeschoss (ca. 133 m<sup>2</sup>)

## Bel Etage mit Eleganz & Weite

- 4 Schlafzimmer, 2 Bäder, Schrankraum, Küche, verglaster Wintergarten
- bis zu 3,60 m Raumhöhe
- Stuckdecken, Kristallluster, Echtholzparkett
- Top 2 verfügt über zwei gegenüberliegende, separat zugängliche Eingangsbereiche, was eine elegante Grundlage für eine flexible Nutzung schafft – sei es als großzügige Wohneinheit mit Bürotrakt oder durch eine mögliche Teilung in zwei unabhängige Einheiten

## Top 3 – Dachgeschoss (ca. 137 m²)

Luxuriöser Rückzugsort mit modernem Flair:

- direkter **Liftzugang in die Wohnung**
- weitläufiger Wohn-Essbereich mit offenem Küchenkonzept
- 4 Zimmer, 2 Bäder
- Die **private Dachterrasse** eröffnet einen herrlichen Ausblick über Wien bis hin zum Kahlenberg
- Eichenparkett, maßgefertigte Tischlerküche, Klimaanlage
- Loftartiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche
- Großzügiges Atelier/Büro
- Das Dachgeschoss verfügt bereits über einen direkten Liftzugang sowie einen Zugang über das Stiegenhaus; ein weiterer separater Zugang über das bestehende Stiegenhaus ließe sich bei Bedarf unkompliziert realisieren — eine architektonisch elegante Möglichkeit, die Einheit bei Bedarf in zwei separate Wohnungen zu teilen

Eine Rarität am Wiener Immobilienmarkt – klassisch, edel, flexibel. Diese Villa überzeugt nicht nur durch ihr charmantes Erscheinungsbild, sondern auch durch ihren Zustand, ihre



Nutzungsmöglichkeiten und ihre außergewöhnlich gute Lage. Ob als großzügiger Familiensitz, elegante Firmenadresse oder wertbeständige Anlage – hier eröffnen sich Perspektiven, die ebenso vielseitig wie einzigartig sind.

**Kaufpreis: €3.250.000**

**Bezug: nach Vereinbarung**

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu.

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap