

**Eine seltene Chance - Cottage-Villa mit Geschichte,
Charakter und außergewöhnlichem Potenzial!**



Ansicht

Objektnummer: 6653/848

Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	380,00 m ²
Nutzfläche:	493,00 m ²
Zimmer:	12
Bäder:	4
WC:	7
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	711,00 m ²
Keller:	113,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 267,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,89
Kaufpreis:	6.900.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

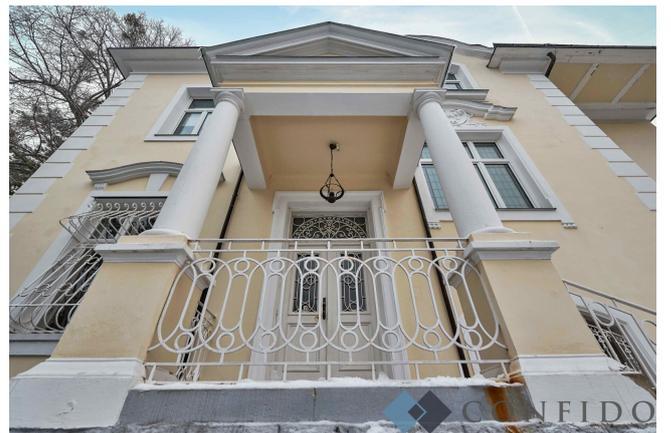
Ihr Ansprechpartner

Laurenz Schnitzer

CONFIDO Immobilien GmbH
Rotenturmstraße 27/5
1010 Wien

T +43 664 518 45 11
H +43 664 518 45 11

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







CONFIDO



CONFIDO



CONFIDO



CONFIDO



CONFIDO

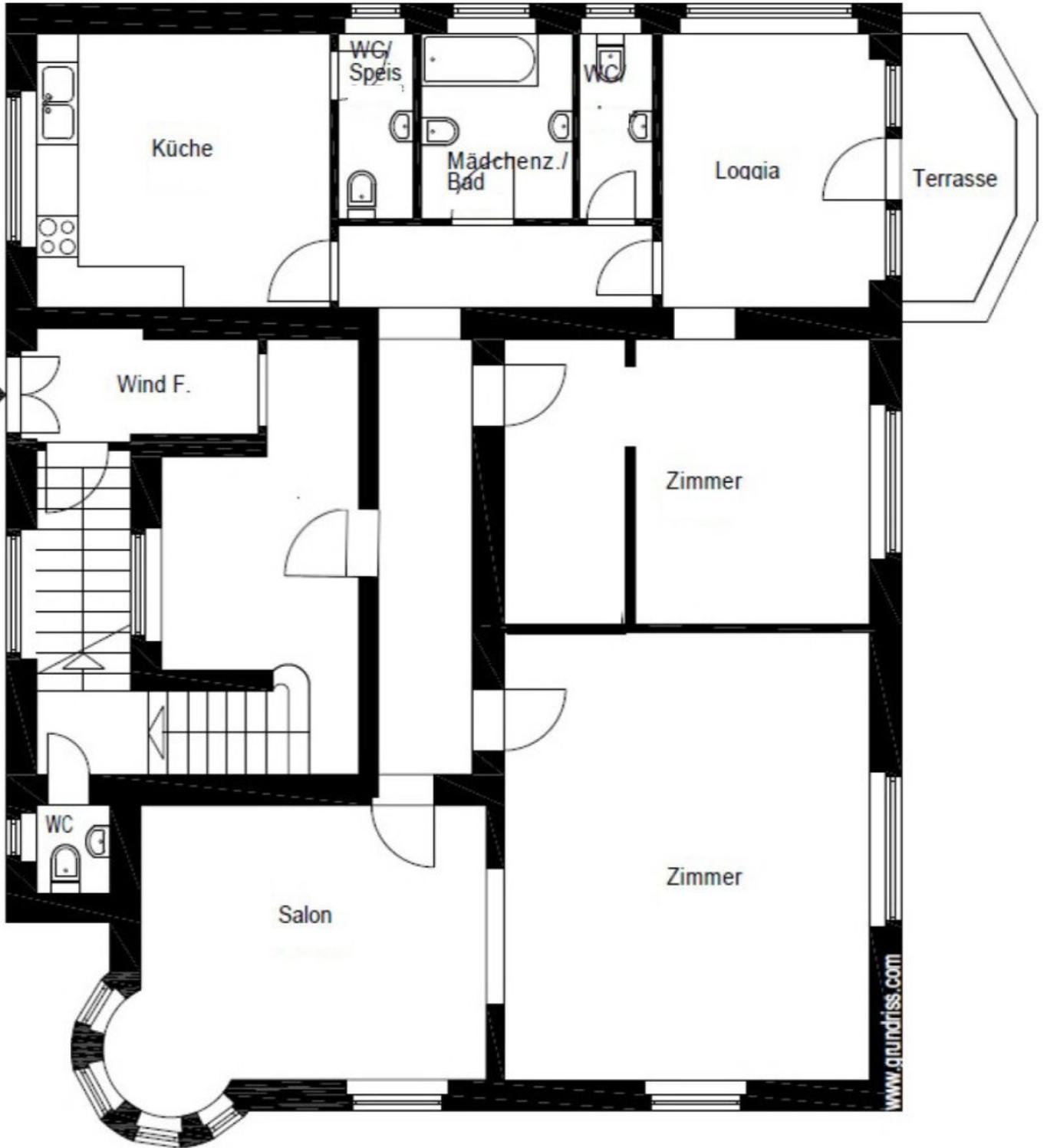


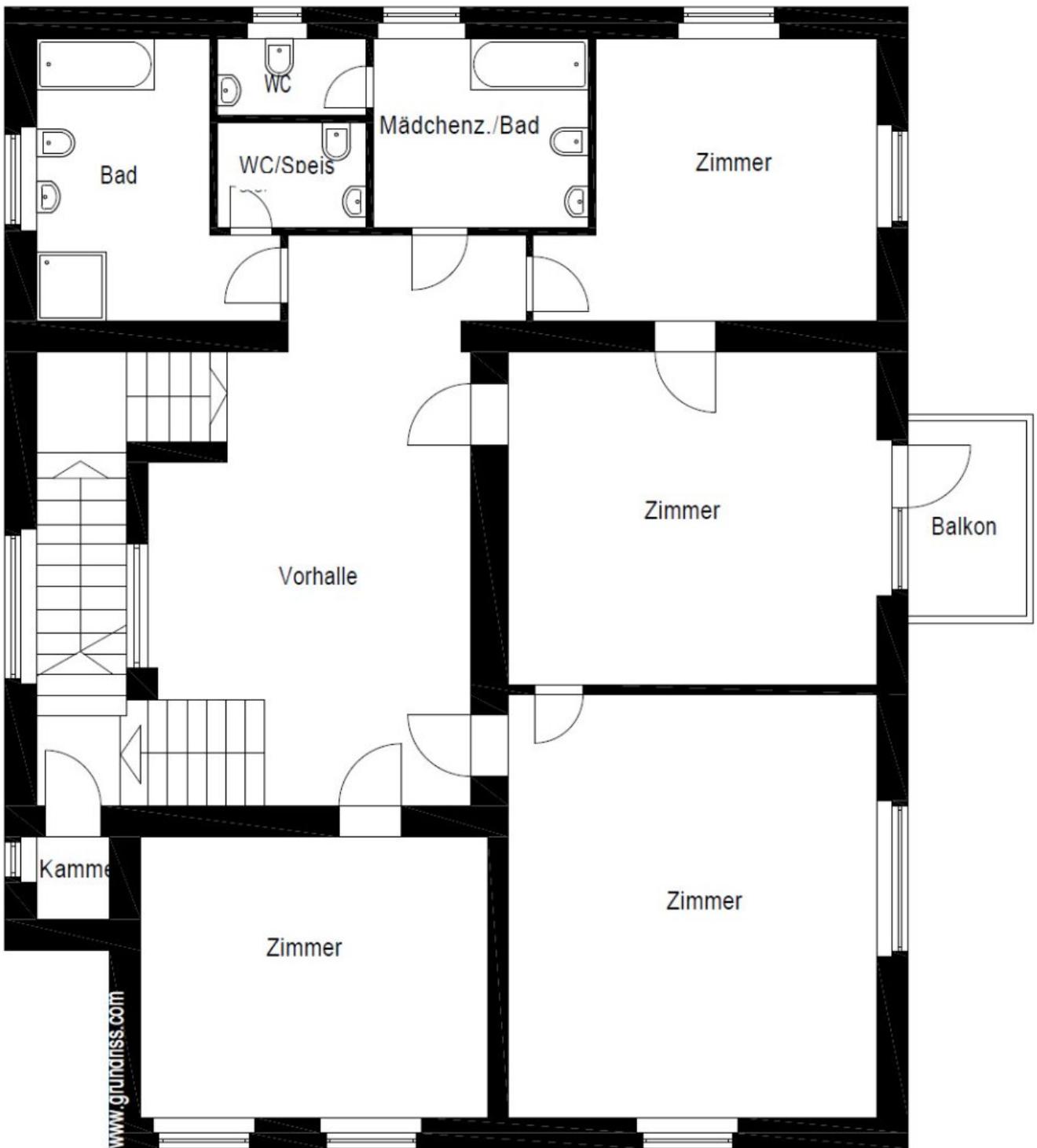
CONFIDO

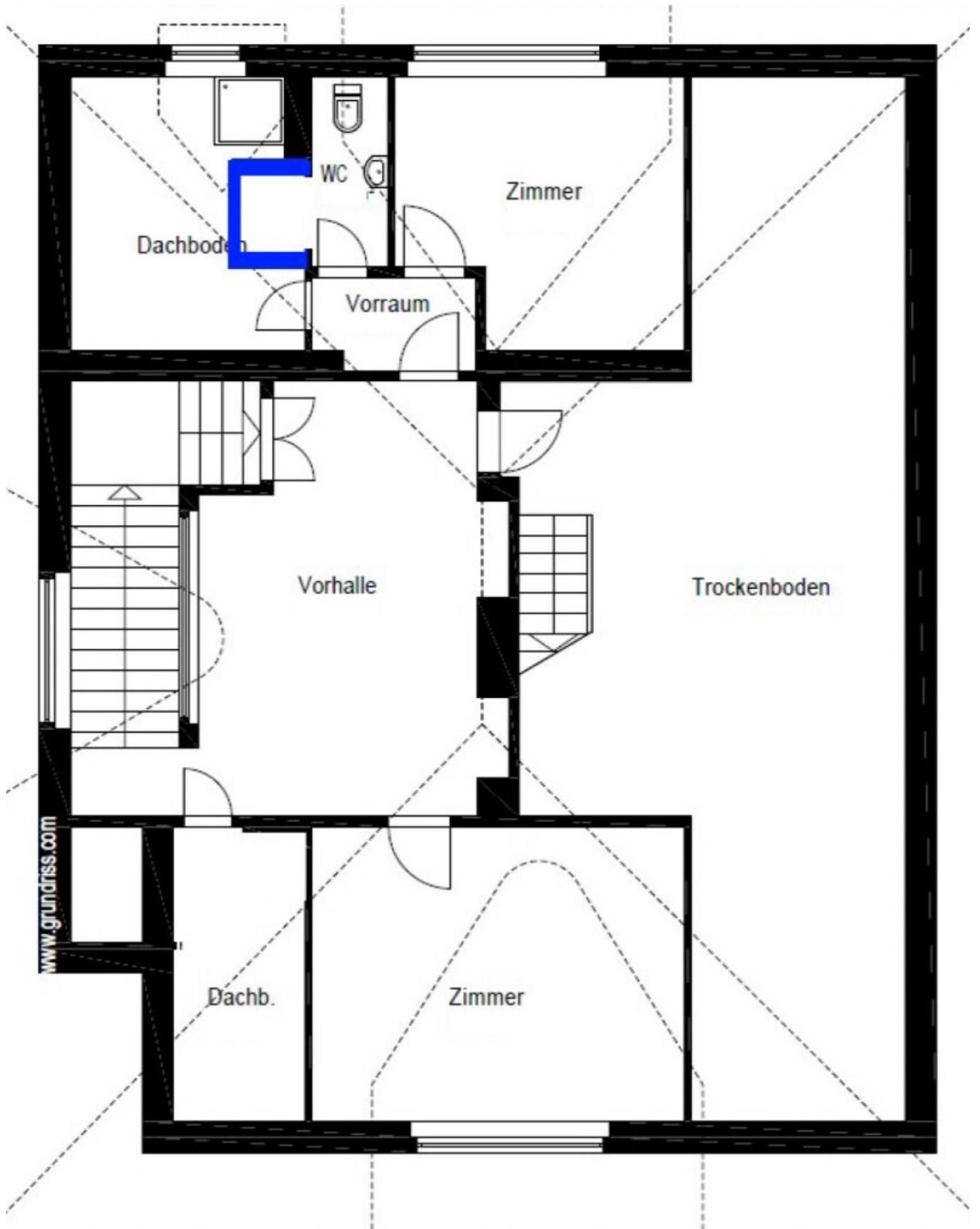


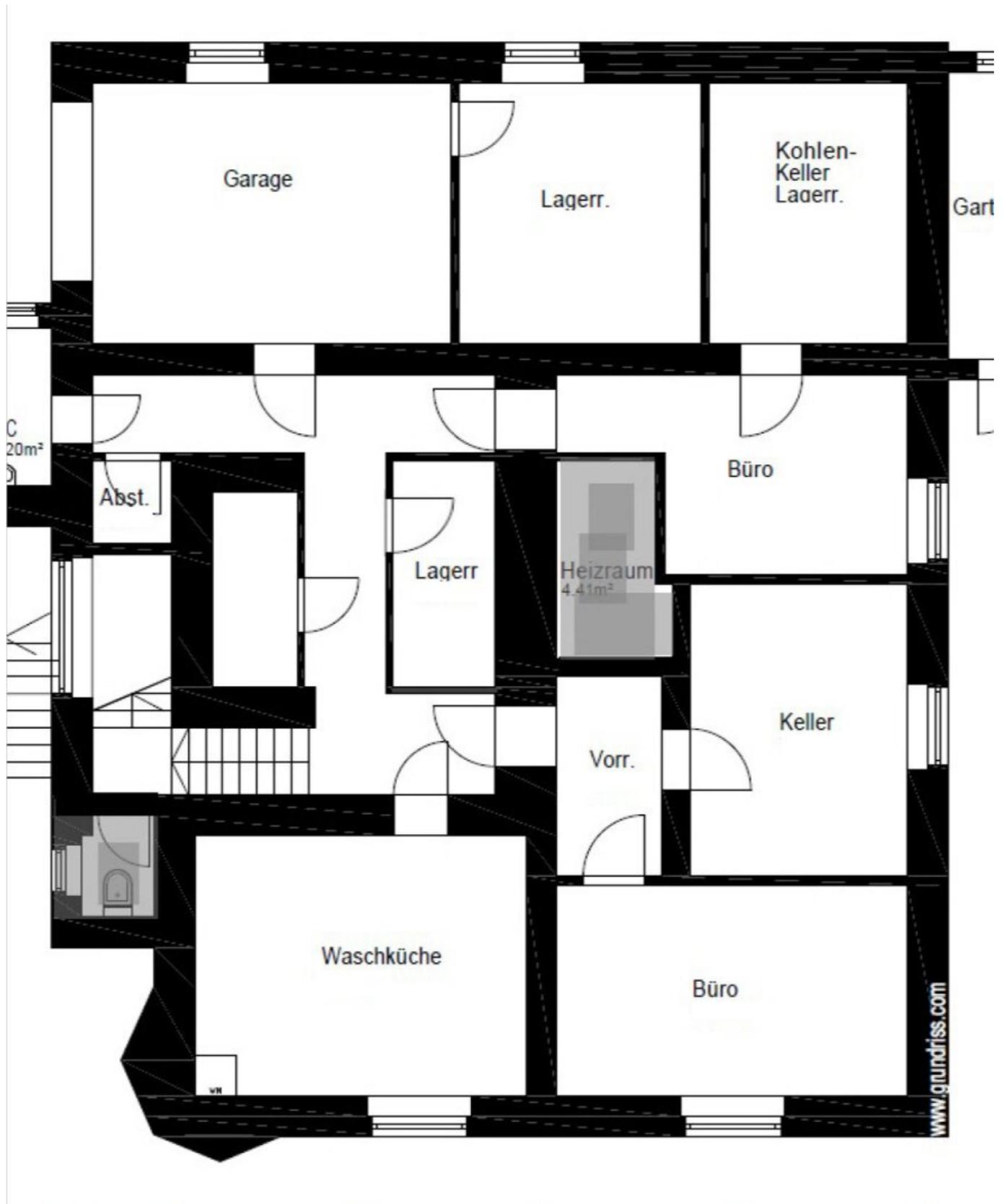












Objektbeschreibung

Ein Ort, an dem Wien seine vornehmste Seite zeigt. **Direkt beim Sternwarte-Park**, in einer der begehrtesten und traditionsreichsten Wohnlagen der Stadt, gelangt diese **eindrucksvolle Cottage-Villa** zum Verkauf. Eine **seltene Gelegenheit, ein architektonisches Schmuckstück** im Herzen des **berühmten Wiener Cottage-Viertels** zu erwerben.

Die Villa präsentiert sich als **klassischer, freistehende Immobilie mit repräsentativer Fassadengliederung, markanter Ecklage** und **großzügigem Grundstücksausmaß** von insgesamt **953 m²**. Umgeben von **altem Baumbestand, eleganter Nachbarschaft** und **der charakteristischen Ruhe dieses Viertels** strahlt das Haus jene zeitlose Würde aus, die das **Cottage-Viertel weltberühmt** gemacht hat.

Auf rund **380 m² Wohnfläche**, verteilt auf **Beletage, ersten Stock und Dachgeschoss** (ohne Rohdachboden), eröffnet sich ein **außergewöhnliches Raumangebot**. Ergänzt wird dieses durch einen etwa **113 m² großen Keller (inkl. Garage)** mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die **Beletage sowie das Dachgeschoss inklusive möglichem Dachausbau** befinden sich in **adaptierungsbedürftigen Zustand**. Genau hierin liegt jedoch der besondere Reiz dieser Immobilie: Sie bietet eine **seltene Gelegenheit, historische Substanz** mit individuellen **architektonischen Vorstellungen** zu verbinden und ein **maßgeschneidertes Wohnkonzept auf höchstem Niveau** zu realisieren.

Insbesondere die **Beletage mit rund 140 m²** besitzt das Potenzial, nach einer **behutsamen Sanierung wieder zu einem eindrucksvollen, repräsentativen Wohnbereich** zu werden. Der **erste Stock mit ca. 145 m²** überzeugt durch **großzügige Raumhöhen und klassische Proportionen**. Das **bestehende Dachgeschoss mit rund 95 m²** sowie der **Rohdachbodenteil** eröffnen zusätzliche architektonische Gestaltungsmöglichkeiten – stets im **Einklang mit dem Cottage-Charakter** und **den geltenden Rahmenbedingungen.(Cottage- Servitut)**

Der rund **700 m² große Garten** bildet eine grüne Oase und bietet ein **hohes Maß an Privatsphäre**. Die **Einfriedung, der gewachsene Baumbestand** und **die ruhige Lage** unterstreichen den **exklusiven Wohnwert dieser Liegenschaft**. Die **unmittelbare Nähe zum Sternwartepark** verstärkt den Erholungswert zusätzlich und macht diese Adresse zu einer **einzigartigen und einer der besten Wiens**.

Eine **seltene Chance**, im Herzen des **Wiener Cottage-Viertels** ein **einzigartiges Zuhause** zu schaffen, **das Geschichte, Charakter und persönliche Vision** vereint.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap