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



Hausansicht

Objektnummer: 6653/855

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 m²
Nutzfläche:	493,00 m²
Zimmer:	12
Bäder:	4
WC:	7
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	711,00 m²
Keller:	113,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 267,00 kWh / m² * 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







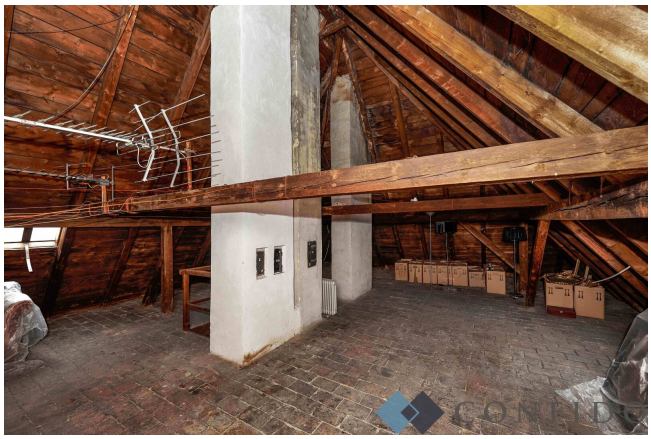

CONFIDO

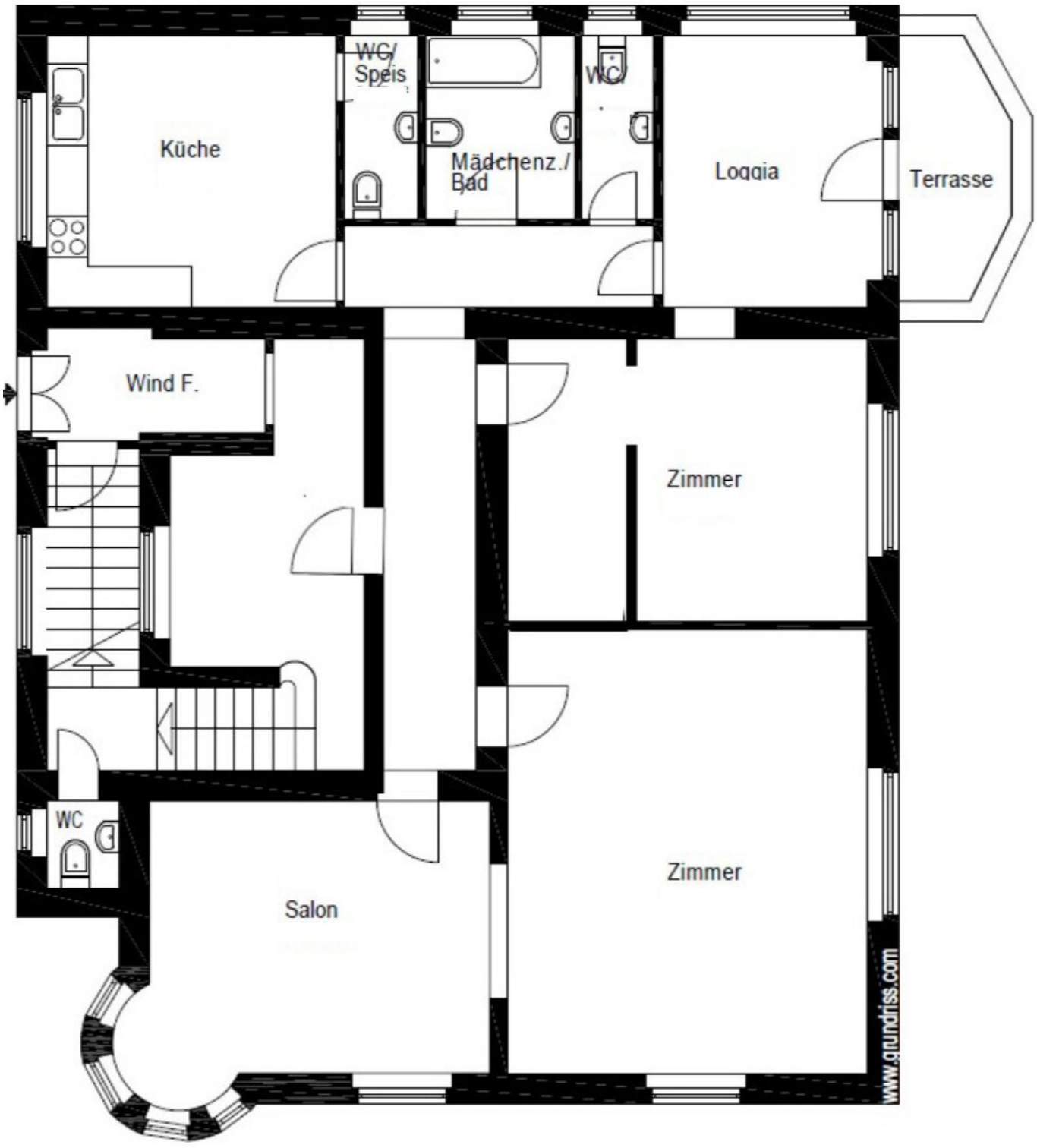

CONFIDO

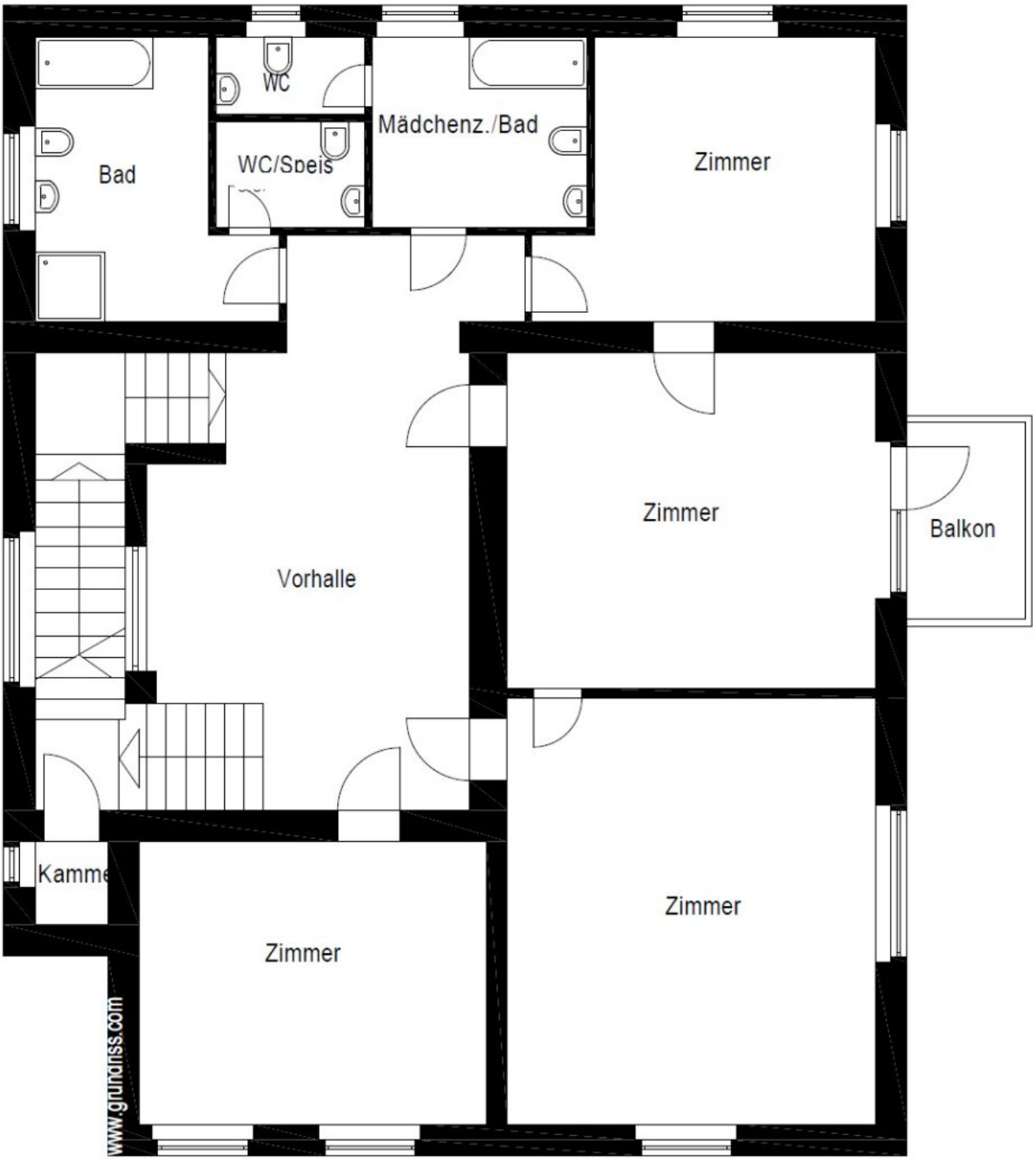

CONFIDO

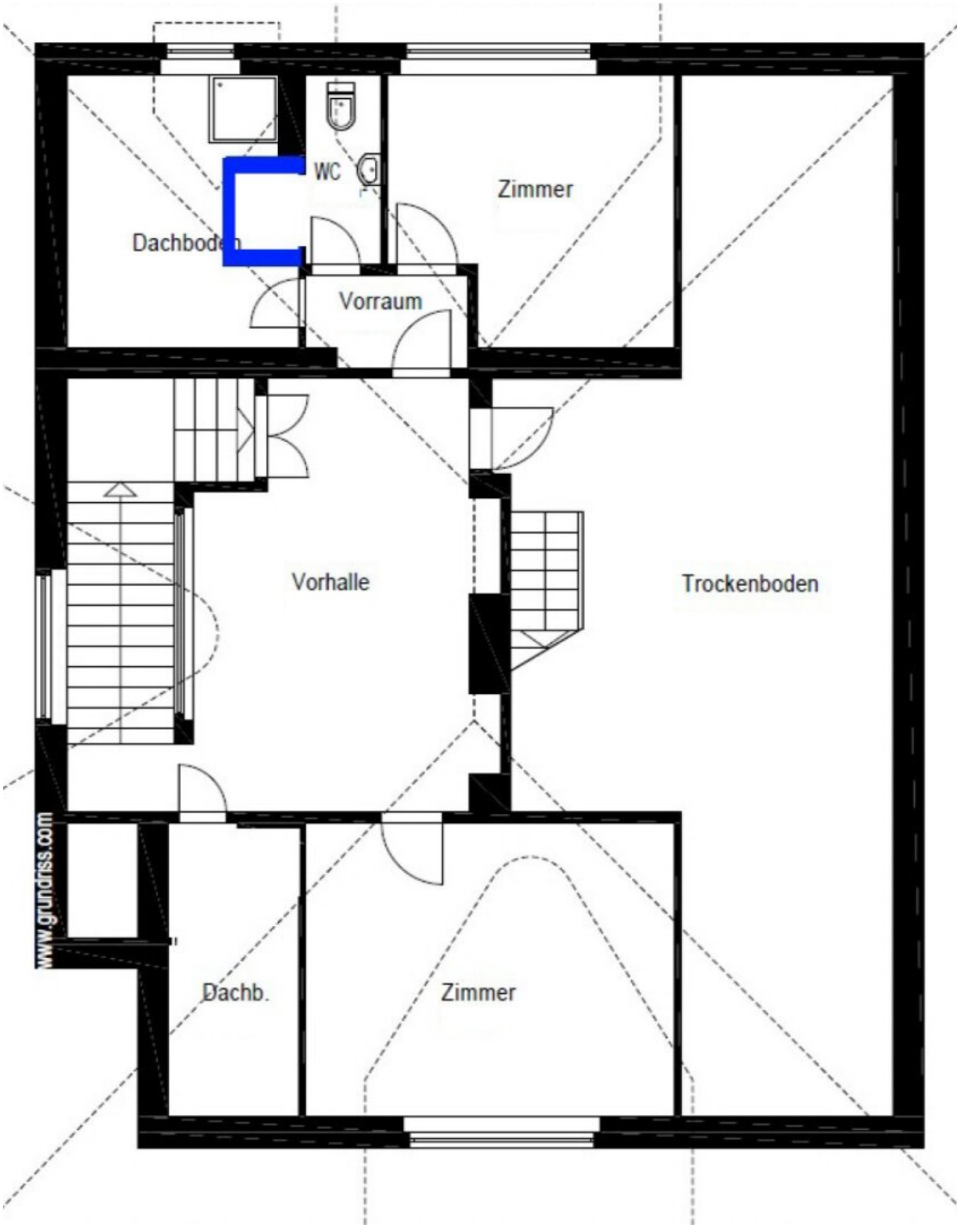


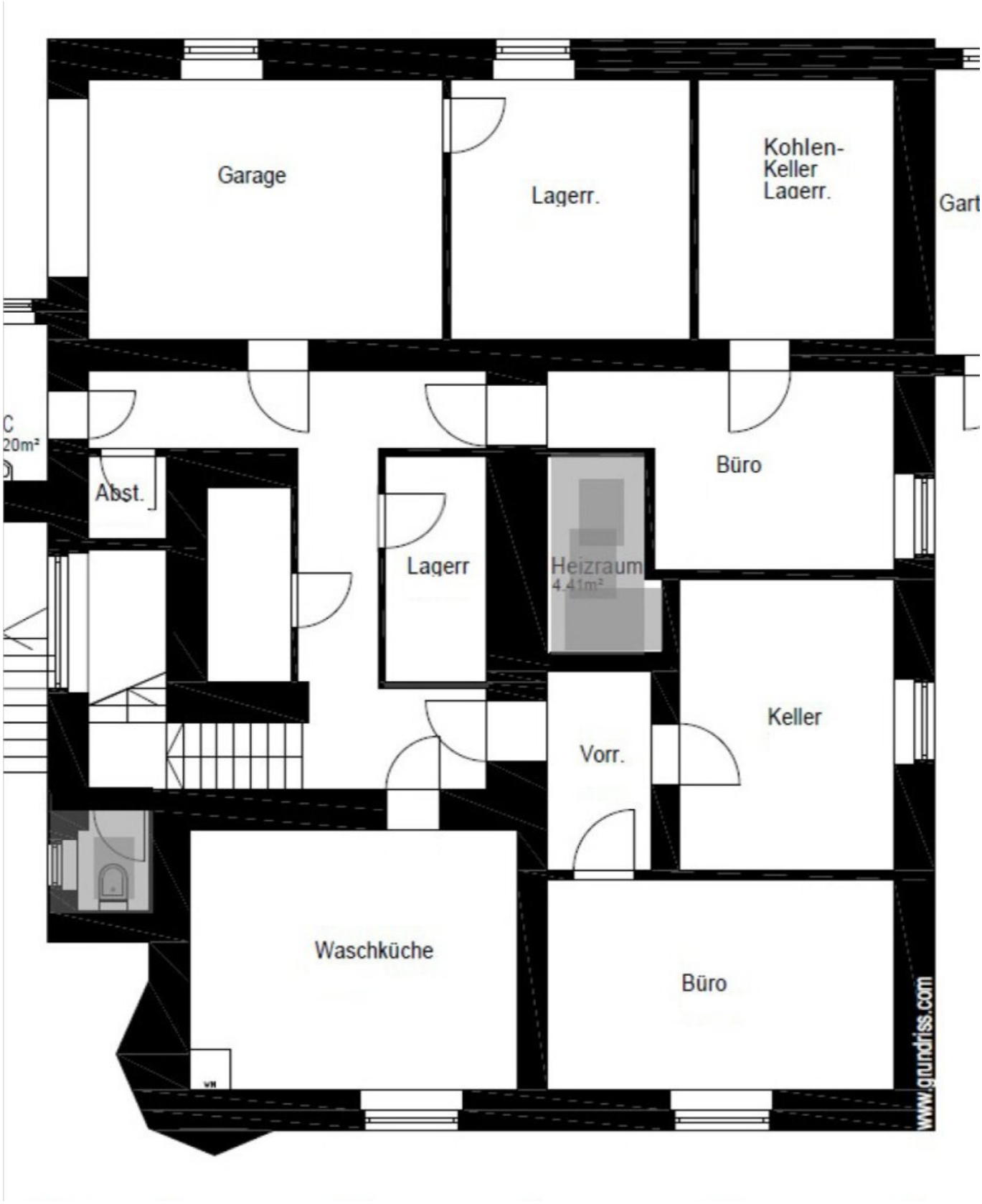





Küche
WC/
Speis
Mädchenz./
Bad
WC
Loggia
Terrasse
Wind F.
Zimmer
Zimmer
WC
Salon
www.grundriss.com


WC
Mädchenz./Bad
Zimmer
Bad
WC/Speis
Zimmer
Balkon
Vorhalle
Kamme
Zimmer
Zimmer
www.grundriss.com


WC
Zimmer
Dachboden
Vorraum
Vorhalle
Trockenboden
Dachb.
Zimmer
www.grundriss.com


Garage
Lagerr.
Kohlen-
Keller
Lagerr.
Gart
C
20m²
Abst.
Lagerr
Heizraum
4.41m²
Büro
Keller
Vorr.
Waschküche
Büro
WH
www.grundriss.com

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