

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



Ansicht

**Objektnummer: 6653/855**

**Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	380,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	493,00 m²
<b>Zimmer:</b>	12
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	7
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	711,00 m²
<b>Keller:</b>	113,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 267,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,89
<b>Kaufpreis:</b>	6.900.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Laurenz Schnitzer**

CONFIDO Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 27/5  
1010 Wien

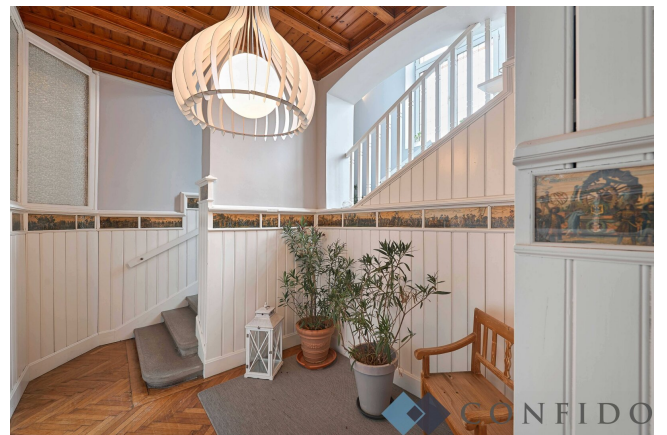
T +43 664 518 45 11  
H +43 664 518 45 11

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





















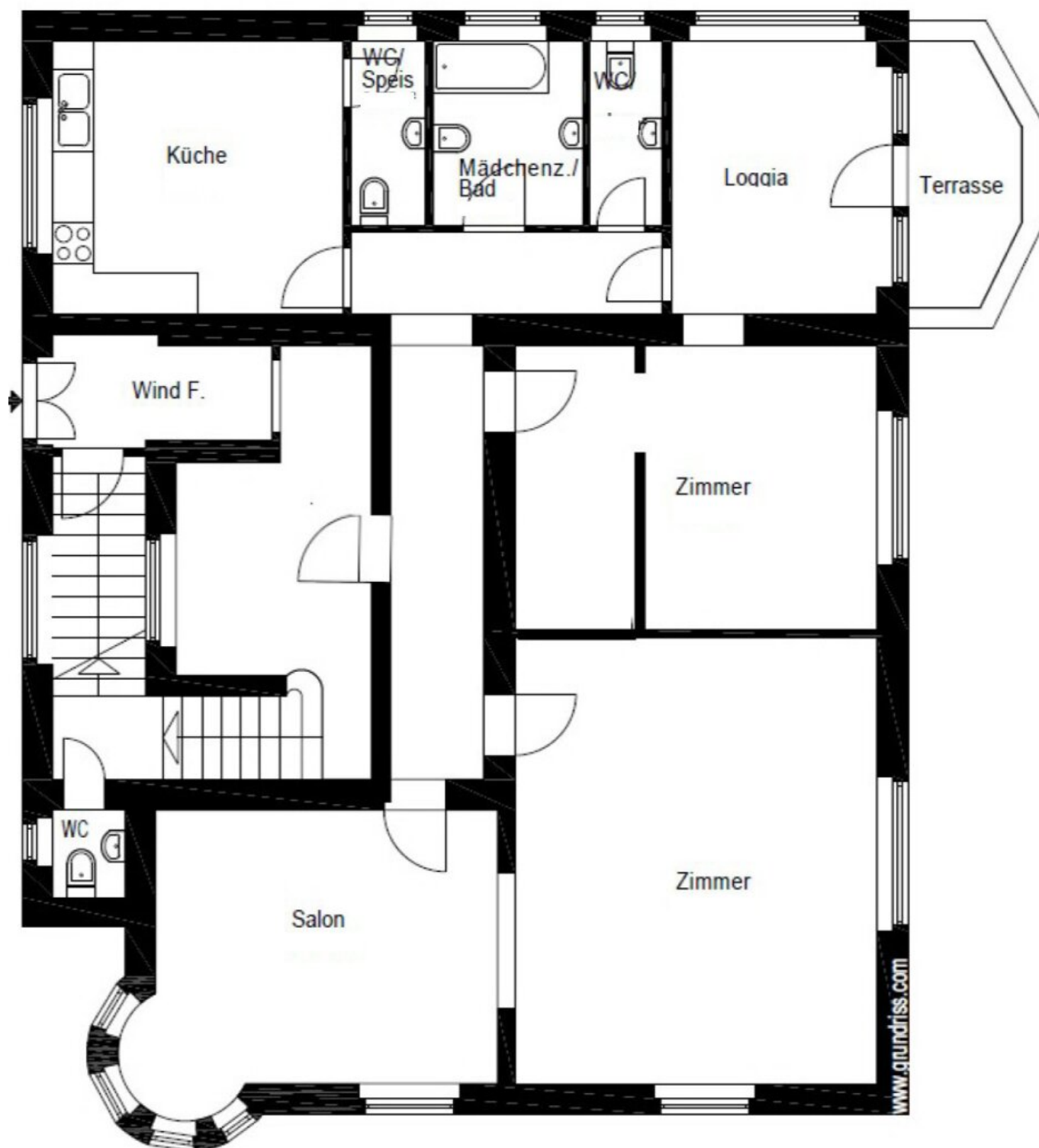




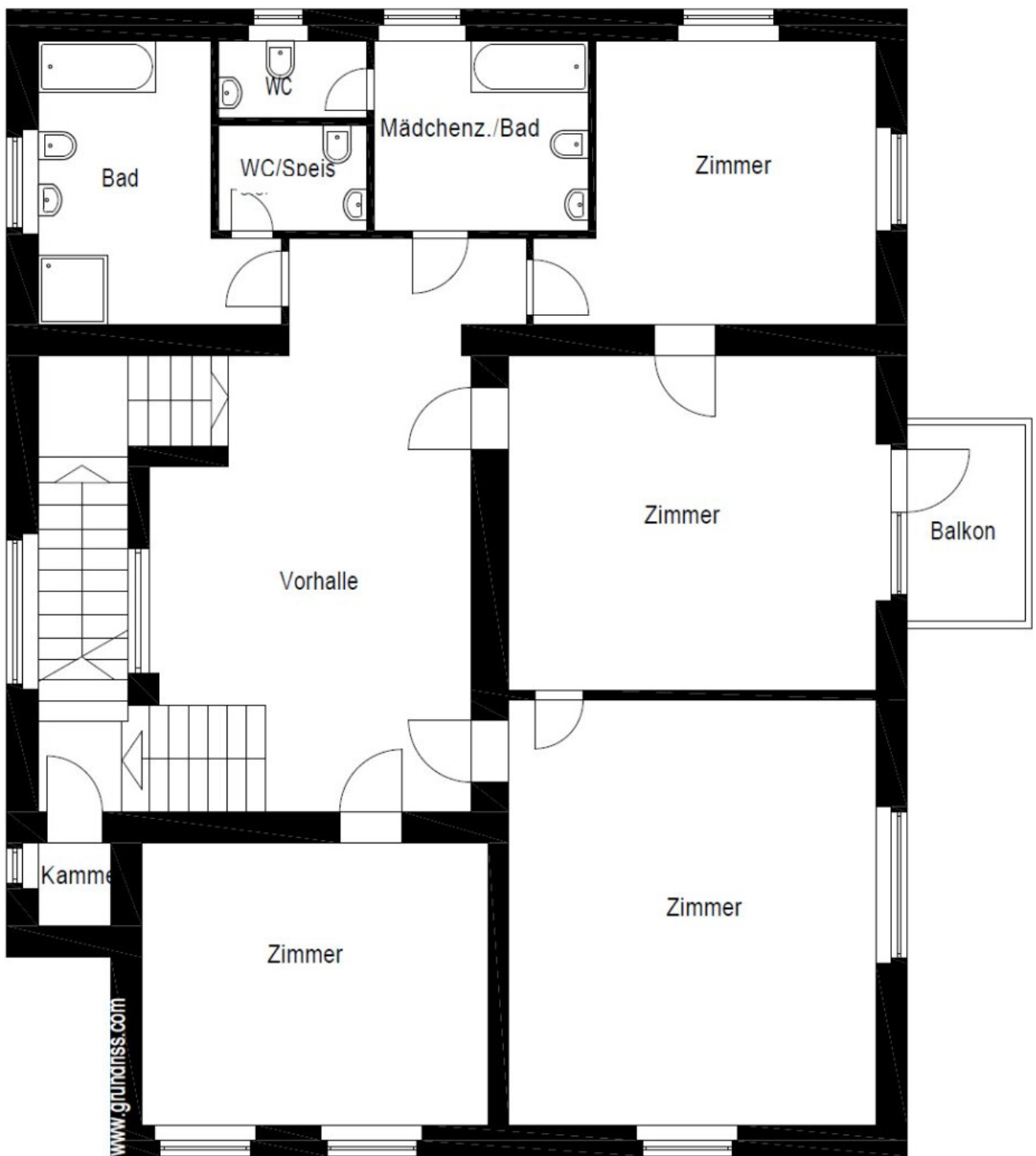




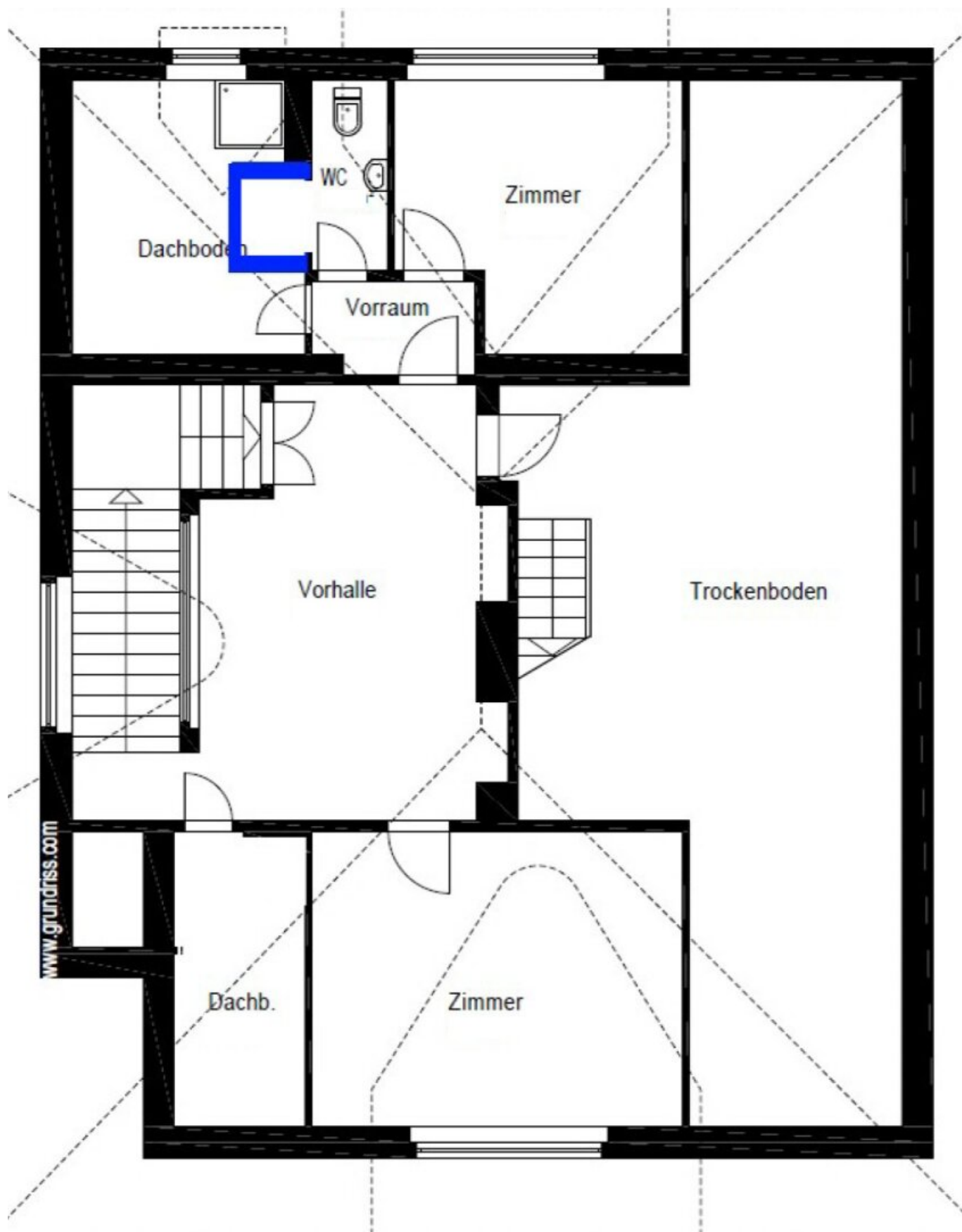


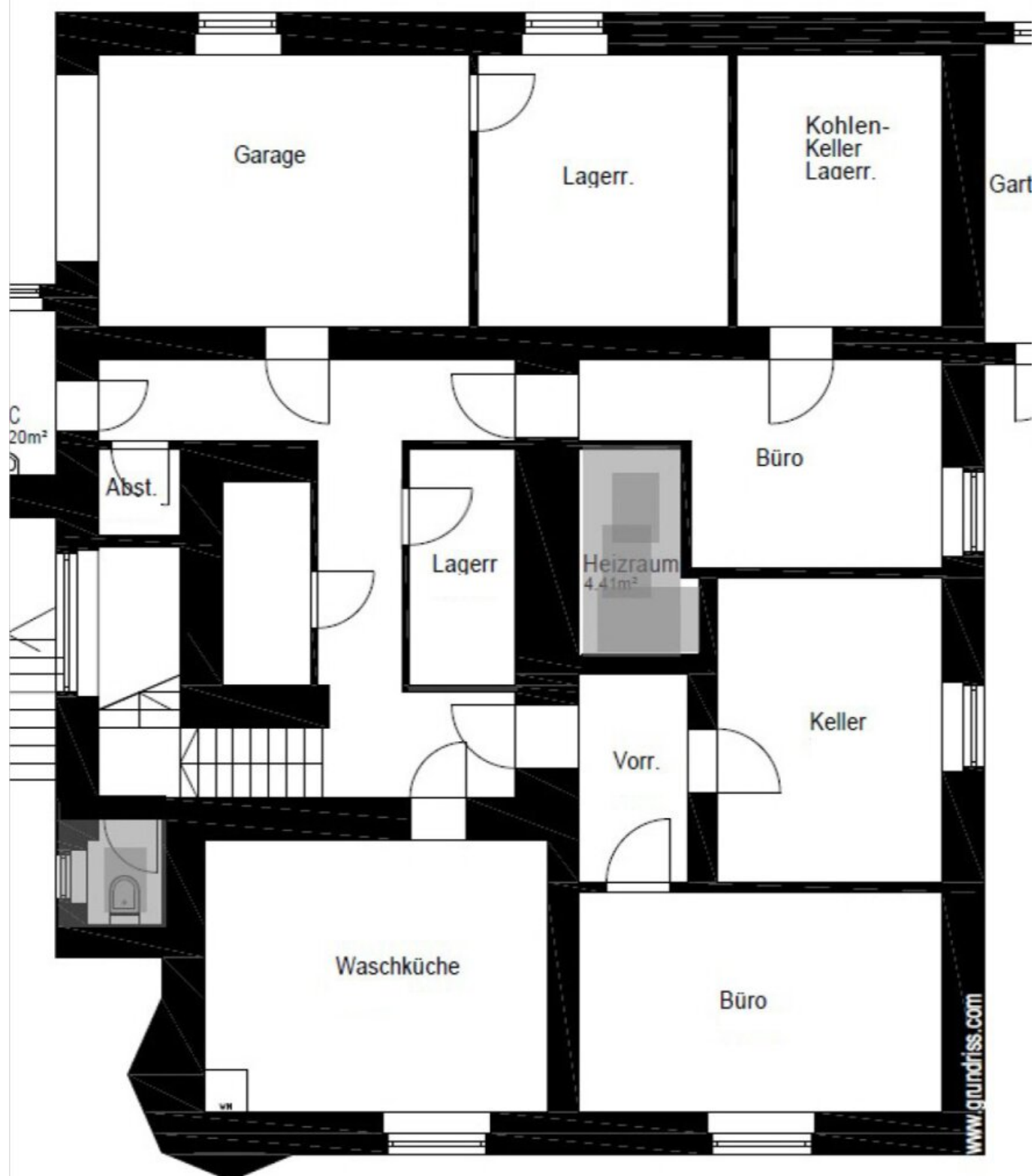














## Objektbeschreibung

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 m<sup>2</sup>**. 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, verteilt auf **Beletage, ersten Stock und Dachgeschoss** (ohne Rohdachboden), eröffnet sich ein **außergewöhnliches Raumangebot**. Ergänzt wird dieses durch einen etwa **113 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>** besitzt das Potenzial, nach einer **behutsamen Sanierung wieder zu einem eindrucksvollen, repräsentativen Wohnbereich** zu werden. Der **erste Stock mit ca. 145 m<sup>2</sup>** überzeugt durch **großzügige Raumhöhen und klassische Proportionen**. Das **bestehende Dachgeschoss mit rund 95 m<sup>2</sup>** sowie der **Rohdachbodenteil** eröffnen zusätzliche architektonische Gestaltungsmöglichkeiten – stets im **Einklang mit dem Cottage-Charakter und den geltenden Rahmenbedingungen.**(Cottage- Servitut)

Der rund **700 m<sup>2</sup> 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