

# Generalsanierte Villa der Wiener Moderne mit Garten und Swimmingpool



**Objektnummer: 100081**

**Eine Immobilie von Normreal Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1935
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	420,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	515,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7,50
<b>Bäder:</b>	6
<b>WC:</b>	7
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	860,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	7.500.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Norma Hörhager**

Normreal Immobilien GmbH  
Pötzleinsdorfer Höhe 31  
1180 Wien

T +43 664 3352475







NORM  
REAL  
IMMOBILIEN



NORM  
REAL  
IMMOBILIEN



NORM  
REAL  
IMMOBILIEN



## Objektbeschreibung

Die behutsam **generalrenovierte Villa wurde sowohl technisch als auch optisch auf den neuesten Stand gebracht** ist eines der wenigen Einfamilienhäuser **aus der Epoche der Wiener Moderne**.

Sie wurde ursprünglich vom Architekten Stephan Simony, einem Schüler des berühmten Clemens Holzmeister errichtet und wurde ausführlich in der Monatsschrift der Architekten Österreichs und des Neuen Werkbundes beschrieben. Bei der Renovierung wurde besonders darauf Bedacht genommen möglichst viele Stilmerkmale dieser Epoche zu erhalten aber diese gleichzeitig auf aktuellen technologischen Standard zu bringen und vereint somit modernsten Wohnkomfort mit den charmanten Details einer anderen Zeit. Sie bietet mit dem schönen Garten mit Pool einen unvergleichlichen Lebensstil und alles, was Sie sich für Ihr neues Zuhause wünschen.

Mit einem großzügigen Raumangebot von 420 m<sup>2</sup> ist dieses vollrenovierte Haus eine wahre Oase der Ruhe und des Wohlbefindens. Die Villa beeindruckt nicht nur durch ihre elegante Architektur, sondern auch durch ihren durchdachten Grundriss, der Ihnen und Ihrer Familie genügend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Der südseitige Garten lädt dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu verbringen und die Natur in vollen Zügen zu genießen. Ob als Rückzugsort oder als Ort für gesellige Zusammenkünfte – hier können Sie Ihre persönliche grüne Auszeit erleben.

Im Inneren der Villa erwarten Sie luxuriöse Ausstattungsmerkmale, die keine Wünsche offenlassen. Hochwertige Parkett- und weiße Terrazzoböden, die auch in den Bädern durchgezogen wurden, sorgen für eine stilvolle Atmosphäre, während die Fußbodenheizung für ein angenehmes Raumklima sorgen. Der Personenaufzug ermöglicht Ihnen einen barrierefreien Zugang zu allen Etagen, was den Komfort dieser Villa zusätzlich unterstreicht.

Die Villa verfügt über mindestens 4 Schlafzimmer. Auf der Eingangsebene sind zwei geräumige Schlafzimmer, zwei Bäder, eines mit Wanne eines mit Dusche und ein als Garderobe/ Büro nutzbares Zimmer, im ersten Stock der Master-Bedroom mit großem ensuite Bad mit Wanne Dusche und WC und zwei getrennt begehbaren Schrankräumen, sowie ein weiteres Kinder- oder Gästezimmer/Büro eingerichtet. Der Dachstuhl wurde zu einem großen loftartigen Raum mit Duschbad und Loggia mit Weitblick umgebaut. Dieser könnte ein wunderbarer Rückzugsort zum Lesen und Arbeiten sein. Anschlüsse für eine Teeküche sind ebenfalls vorhanden.

Das Gartengeschoß wurde zu einem fast 90m<sup>2</sup> großen Wohnessraum mit Glasfront zum Garten und Swimmingpool umgebaut und ist vielseitig nutzbar. Nebenan befindet sich noch ein gemütlicher Fernsehraum. Im hinteren Bereich sind ein Gäste-WC, ein Hauswirtschaftsraum, die Haustechnik, eine Garderobe im Durchgang zur Garage, die bequem für zwei Autos Platz

bietet untergebracht.

Technisch auf dem letzten Stand verfügt die Villa über eine Luftwärmepumpe, eine Photovoltaikanlage, Anschlüsse für Klimaanlage und Alarm- und Videoüberwachungssystem. Elektrische Anschlüsse für Außenjalousien oder Rollos., und E-Ladestation für Ihren PKW. Deckenstrahler mit warmweißem Licht sind eingebaut. Das Haus hat noch die originalen Kastenfenster, wobei diese mit Doppelverglasung neu renoviert und teilweise ersetzt wurden. Die Fenster- und Türegriffe sind überwiegend im Original erhalten und wurden zum Teil durch passende ergänzt.

Die Lage der Villa ist ebenso überzeugend wie die Immobilie selbst. Die hervorragende Verkehrsanbindung durch Bus und Straßenbahn ermöglicht Ihnen eine schnelle Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt sowie aller wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. In unmittelbarer Nähe finden Sie Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten sowie Supermärkte und Bäckereien – alles, was das Herz begehrt und das Leben in dieser wunderbaren Stadt so angenehm macht.

Diese exklusive Villa in 1190 Wien ist mehr als nur ein Haus – sie ist ein Lebensgefühl. Lassen Sie sich von der Kombination aus Architektur der Wiener Moderne, Komfort und einer traumhaften Umgebung verzaubern. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m



**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap