Bezugsfertige Villa der Wiener Moderne mit Garten und Swimmingpool



Objektnummer: 100081

Eine Immobilie von Normreal Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1935
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	420,00 m²
Nutzfläche:	515,00 m²
Zimmer:	7,50
Bäder:	6
WC:	7
Terrassen:	1
Garten:	860,00 m²
Kaufpreis:	6.990.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Norma Hörhager

Normreal Immobilien GmbH
Pötzleinsdorfer Höhe 31
1180 Wien

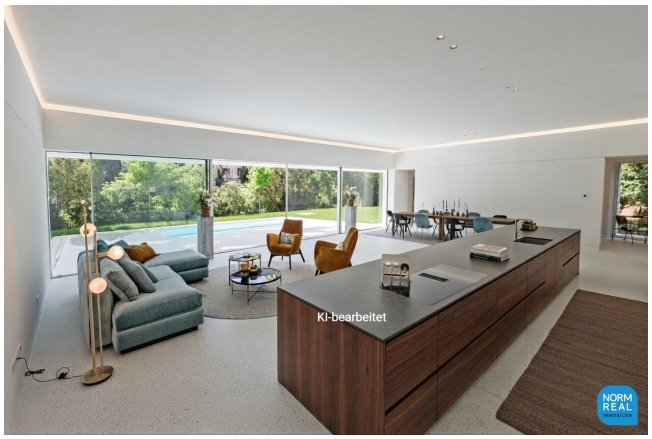
T +43 664 3352475


NORM
REAL
IMMOBILIEN


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


NORM
REAL
IMMOBILIEN


KI-bearbeitet

















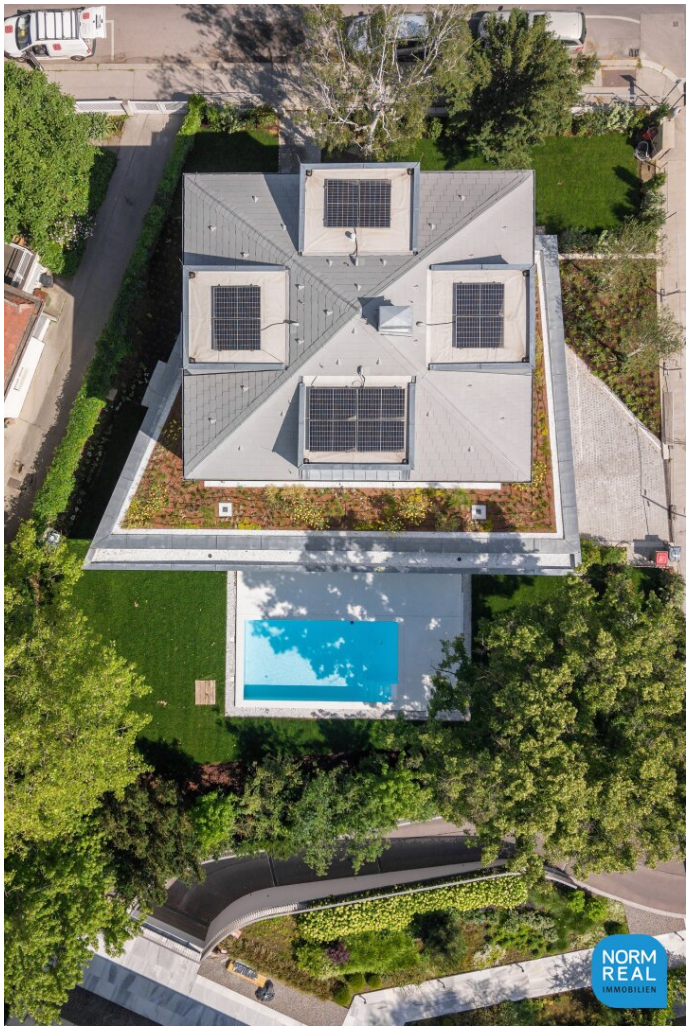











NORM
REAL
IMMOBILIEN


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet



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 m² 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 mühelosen 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 weiters 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 90m² 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 Türengriffe 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