

**Ein Anwesen – viele Möglichkeiten: Sanierte
Jahrhundertwendevilla mit Indoorpool für luxuriöses
Wohnen und Arbeiten**



Luftbild

Objektnummer: 95353

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1886
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	353,00 m²
Zimmer:	9
Bäder:	5
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	1.980.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Verde Lenz

Rudi Dräxler Immobilienreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien

T +43 1 577 44 34
H +43 664 840 7980

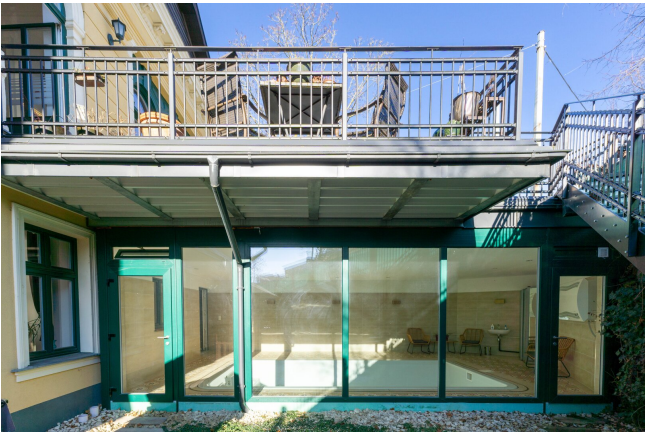


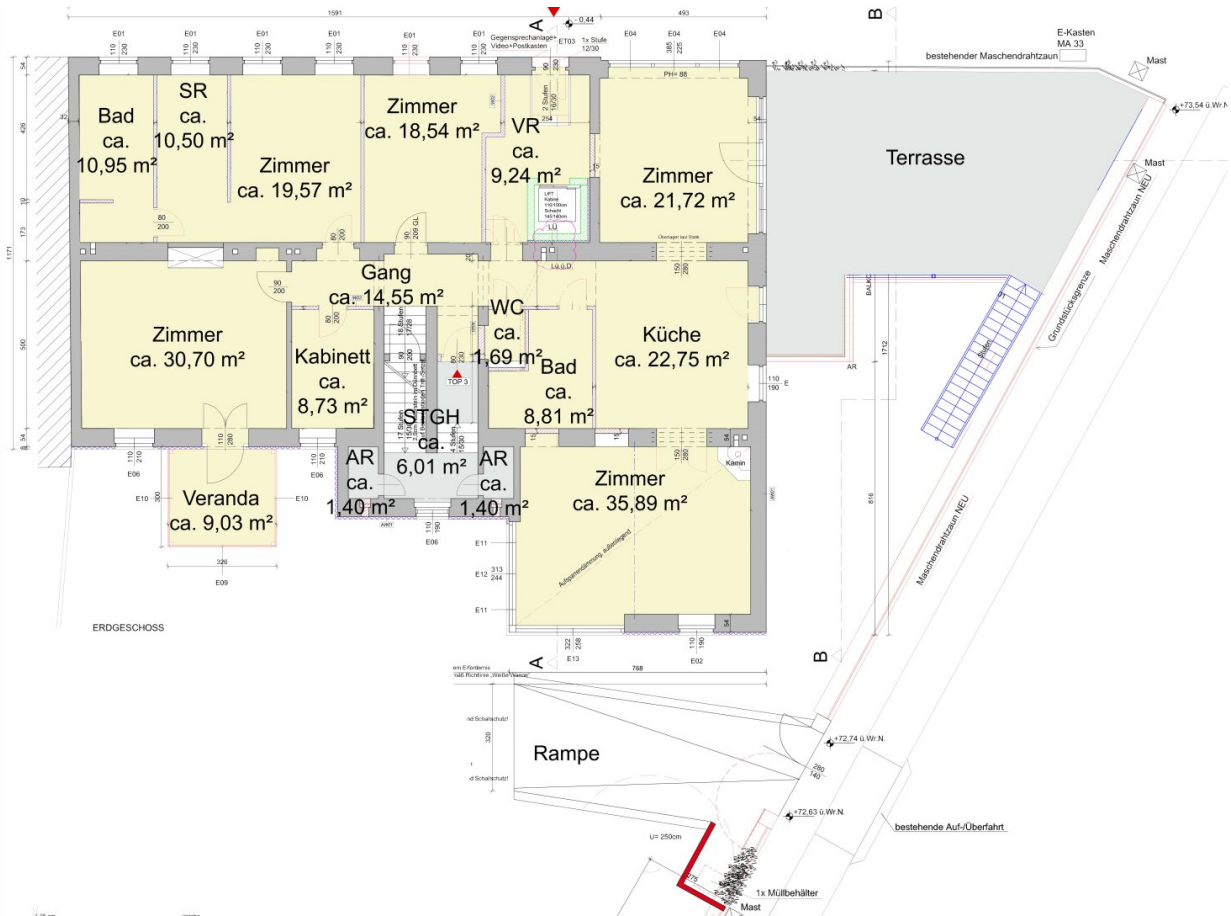














Objektbeschreibung

Diese repräsentative Stadtvilla aus ca. 1886 verbindet den eleganten Charakter der Jahrhundertwende mit modernstem Wohnkomfort. Das ursprünglich als Kaffeehaus errichtete Gebäude wurde 2015 umfassend kernsaniert und technisch wie architektonisch auf höchsten Standard gebracht. Historische Elemente wie Raumhöhen bis 3,60 m, klassisches Parkett und stilgerechte Kastenfenster wurden bewahrt und harmonisch mit zeitgemäßer Haustechnik kombiniert. Die Liegenschaft befindet sich in der Wiener Schutzzone.

Die Villa erstreckt sich über zwei Ebenen mit drei eigenständigen Wohneinheiten und ist über ein elegantes Stiegenhaus sowie einen Personenlift erschlossen. Fußbodenheizung, erneuerte Leitungen und Sicherheitstüren in allen Einheiten sorgen für Komfort und Sicherheit.

Erdgeschoß – Repräsentatives Wohnen

Die großzügige Hauptwohnung bietet einen offenen Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit Kamin und 2,80 m hohen Doppelflügeltüren. Mehrere Ausgänge führen auf die Terrasse und in den Garten. Der private Bereich umfasst einen exklusiven Masterbedroom mit Ankleide und Bad sowie weitere flexibel nutzbare Zimmer.

Gartengeschoß – Separate Einheiten & Wellness

Zwei separat zugängliche Einheiten (ca. 69 m² und 62 m²) eignen sich ideal für Vermietung, Büro oder Mehrgenerationenwohnen. Ergänzt wird diese Ebene durch einen Wellnessbereich mit Indoor-Pool, vorbereitetem Saunaraum und direkten Gartenausgängen.

Garten & Technik

Der sonnige, liebevoll gestaltete Garten mit Stellplätzen, Veranda und Terrasse bietet maximale Privatsphäre. Das Dach wurde 2022 erneuert und ist PV-vorbereitet.

Highlights auf einen Blick

- Kernsaniert, letzte Sanierungen 2015 & 2022
- 3 Wohneinheiten (ca. 222 m² / 69 m² / 62 m²)
- Raumhöhen bis 3,60 m, Fischgrät- & Sternparkett
- Lift, Indoor-Pool, Wellnessbereich

- Wunderschöner Garten & Terrasse

Ein Energieausweis wird erstellt und nachgereicht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <500m

Klinik <5.500m

Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <3.000m

U-Bahn <3.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap