Ein Wiener Kulturerbe – historischer Zauber und zeitlose Eleganz.



Objektnummer: 6373

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Wohnfläche:	368,00 m²
Nutzfläche:	368,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 67,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,21
Kaufpreis:	6.800.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nina Jordanov

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotherrgasse 6-8/8-9
1010 Wien

T +43 1 3614014
H +43 660 4427200
















Anfang































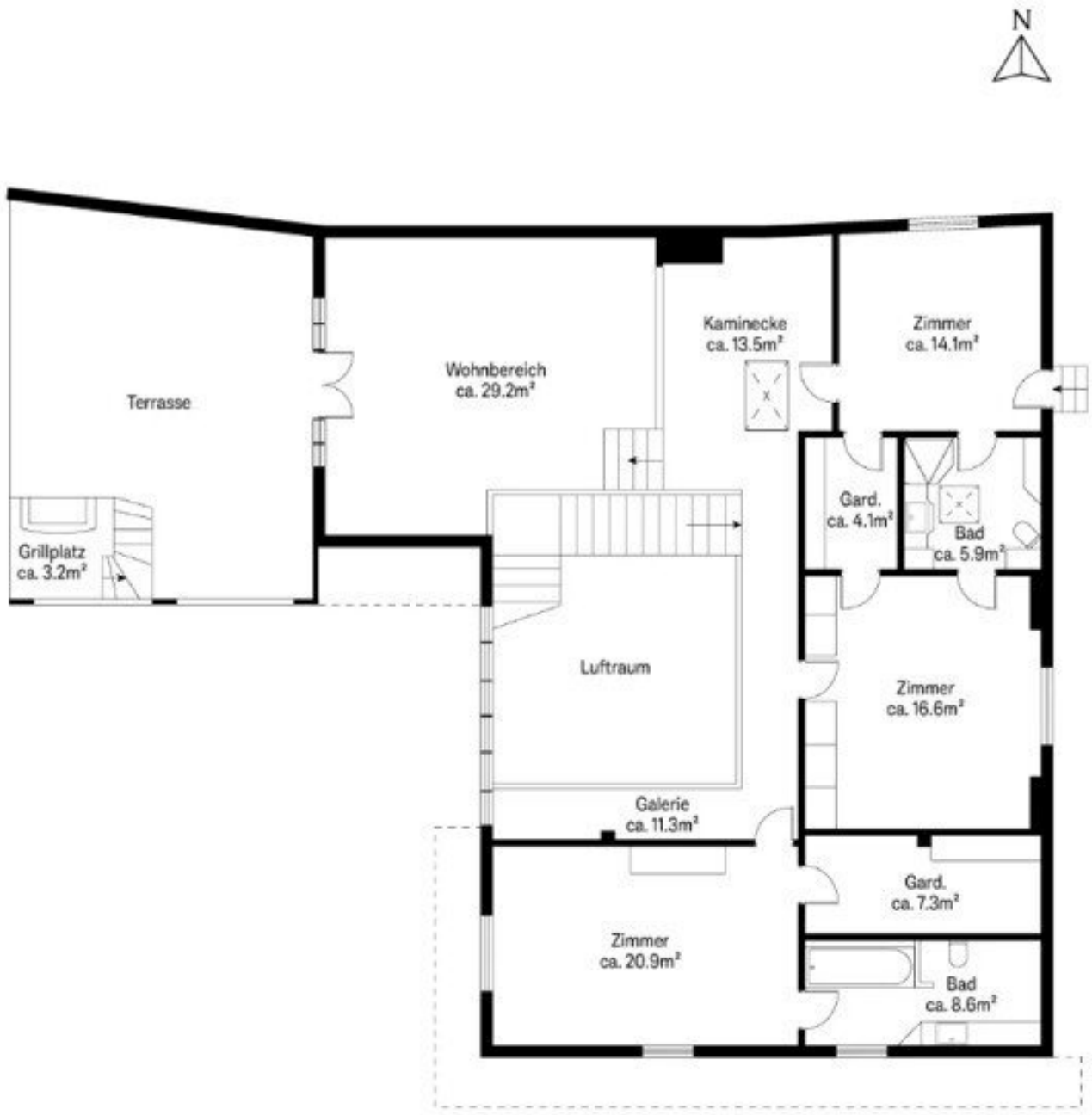



MOET



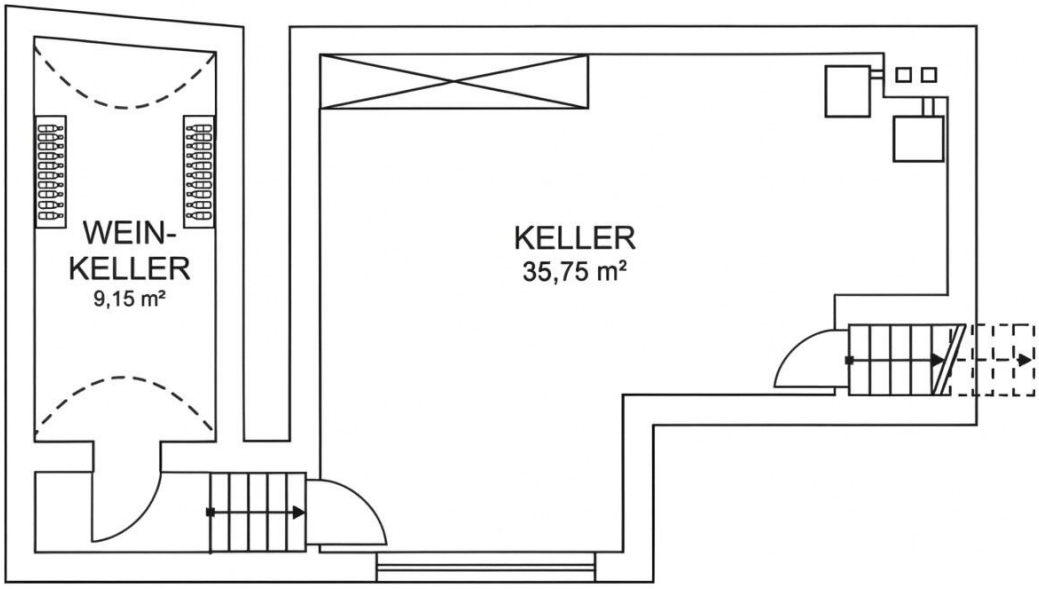
NOVEL REAL

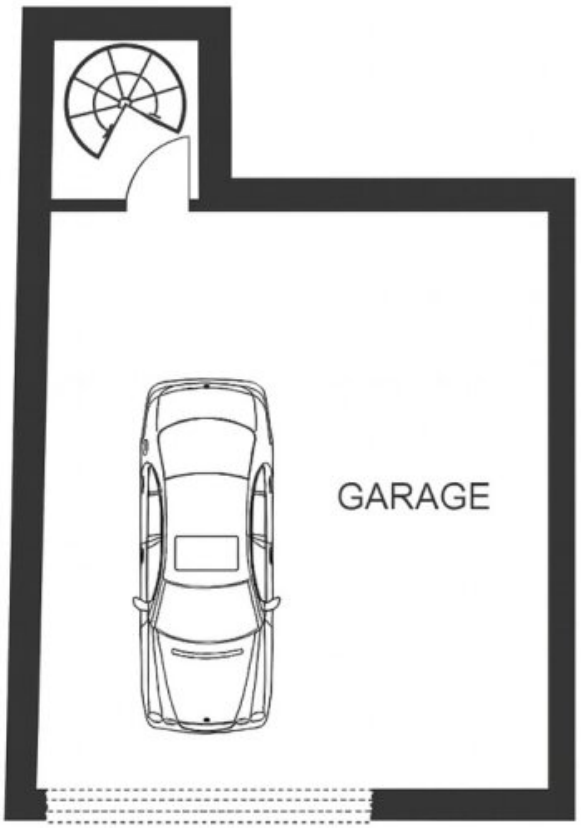
Erdgeschoss



NOVEL REAL

Obergeschoss


WEIN-
KELLER
9,15 m²
KELLER
35,75 m²



NOVEL
REAL

Objektbeschreibung

Die Strauss-Villa in Döbling – Ein kulturelles Juwel über den Weinbergen Wiens

Es gibt Orte, die mehr sind als Architektur. Orte, an denen Geschichte nicht nur bewahrt, sondern spürbar wird. **Inmitten der sanften Weinberge Döblings erhebt sich ein Anwesen, das zu den seltenen Ikonen Wiener Kultur zählt: die Strauss-Villa. Hier, im Jahr 1831, komponierte der sechsjährige Johann Strauss (Sohn) seinen ersten Walzer – ein Moment, der den Grundstein für ein musikalisches Lebenswerk legte, das Wien bis heute prägt.**

Dieses außergewöhnliche Anwesen verbindet historischen Zauber mit zeitloser Eleganz und modernem Wohnkomfort. Eingebettet in einen parkähnlichen Obstgarten öffnet sich ein unverbaubarer Panoramablick über die gesamte Stadt. Die Atmosphäre ist geprägt von Ruhe, Weite und einer Noblesse, die man nicht erschaffen kann – sie ist gewachsen, geformt durch Geschichte, Kunst und Wiener Lebensgefühl.

Das Haupthaus, 1994 mit größter Sorgfalt errichtet und harmonisch an den historischen Trakt angebunden, beeindruckt durch lichtdurchflutete Räume, raumhohe Fenster und eine offene, großzügige Architektur. Ein eleganter Salon mit Kamin, ein Wintergarten, eine sonnige Wohnküche mit offenem Kamin, private Rückzugsbereiche, ein Weinkeller, eine Sauna und ein ausbaubarer Dachboden schaffen ein Wohnambiente, das gleichermaßen repräsentativ wie behaglich ist.

Die Strauss-Villa ist kein gewöhnliches Zuhause – sie ist ein Kulturerbe, ein Refugium, ein Ort mit Seele. Ein Anwesen, das Geschichte atmet und gleichzeitig alle Annehmlichkeiten modernen Luxuslebens bietet. Ein Juwel, das in dieser Form nicht wiederkommt.

Historische Besonderheiten

- Ursprünglicher Anbau, in dem Johann Strauss Sohn 1831 seinen ersten Walzer komponierte
- Ehemalige Sommerresidenz der Familie Strauss
- Einzigartiges Kulturerbe mit musealem Charakter

Ausstattung & Komfort

- Haupthaus Baujahr 1994
- Zimmer: 4
- Schlafzimmer: 4
- Badezimmer: 3, Gäste WC
- Garage: 2 Stellplätze
- Keller: Ja
- Lichtdurchflutete Galerie
- Zwei Kamine (Salon & Wohnküche)
- Sauna
- Weinkeller
- Alarmanlage
- Swimmingpool mit Panoramablick über Wien
- Parkähnlicher Obstgarten
- Ausbaubarer Dachboden

- Großzügige Terrassen- und Gartenflächen

Lage & Umfeld

- Absolute Ruhelage in den Weinbergen Döblings
- Unverbaubarer Blick über Wien
- Nähe zur American International School
- Stadtnah und dennoch vollkommen privat

Raumbeschreibung – EG

Diese großzügig konzipierte Wohnung überzeugt mit einer klaren, repräsentativen Raumstruktur und einem harmonischen Zusammenspiel aus Komfort, Funktionalität und stilvoller Großzügigkeit. Der weitläufige Vorraum öffnet den Zugang zu allen Wohnbereichen und schafft sofort ein Gefühl von Weite. Das **Schlafzimmer** bietet viel Platz für eine luxuriöse Schlaflandschaft und wird durch einen **angrenzenden Garderobenbereich** ergänzt, der optimale Stauraum schafft. Das elegante Badezimmer präsentiert sich modern und komfortabel, während **zwei separate WCs** den Wohnkomfort zusätzlich erhöhen.

Die **Küche** ist als eigenständiger, großzügiger Arbeits- und Genussbereich gestaltet und verbindet sich ideal mit dem angrenzenden Esszimmer, den perfekten Rahmen für gesellige Runden bietet. Mehrere Garderoben- und Abstellräume sorgen für eine außergewöhnlich gute Stauraumqualität und ermöglichen eine klare, aufgeräumte Wohnatmosphäre. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine praktische Geräte- bzw. Technikzone sowie eine helle Halle, die als verbindendes Element zwischen den Wohnbereichen dient. Insgesamt entsteht ein Wohnkonzept, das sowohl repräsentativ als auch alltagstauglich ist und höchsten Ansprüchen gerecht wird.

5 Kurzfakten

- Großzügiges Schlafzimmer und angrenzender Garderobe
- Separate Küche und elegantes Esszimmer
- Zwei WCs und ein komfortables Badezimmer
- Außergewöhnlich viel Stauraum durch mehrere Garderoben- und Abstellräume
- Klare, repräsentative Raumaufteilung mit großzügigem Vorraum und heller Halle

Raumbeschreibung – OG

Diese Wohnebene beeindruckt durch eine harmonische Kombination aus Großzügigkeit, Licht und behaglicher Wohnatmosphäre**. Der weitläufige Wintergarten** bildet das zentrale Highlight: ein lichtdurchfluteter Raum, der sich **zur Terrasse** und einem einladenden Grillplatz öffnet und so fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich schafft. Die angrenzende **Kaminecke** sorgt für warme, gemütliche Momente und verleiht dem Wohnbereich eine besondere Wohnqualität.

Ein vielseitig nutzbarer **Hobbyraum** bietet Raum für kreative Projekte, Fitness oder Home-Office. Zwei komfortable Schlafzimmer – jeweils mit praktischen Garderobenflächen – schaffen ideale Rückzugsorte. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei modern ausgestattete Bäder, die Komfort und Funktionalität vereinen. Die Galerie verbindet die Bereiche offen und elegant, während der Luftraum zusätzliche architektonische Weite schafft.

5 Kurzfakten

- Großzügiger Wintergarten mit direktem Zugang zur Terrasse

- Behagliche Kaminecke als stimmungsvolles Wohnhighlight
- Zwei Schlafzimmer, jeweils mit Garderobenbereich
- Zwei moderne Bäder für hohen Wohnkomfort
- Galerie und Luftraum für ein offenes, repräsentatives Raumgefühl

Raumbeschreibung – Keller

Der Kellerbereich präsentiert sich als funktionaler und zugleich atmosphärischer Zusatzraum des Hauses. Der großzügige Hauptkeller bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Lagerfläche, Werkstatt, Hobbyzone oder strukturierter Haushaltsbereich. Durch seine klare Raumaufteilung und die gute Erreichbarkeit über die interne Treppe eignet er sich ideal für eine organisierte Nutzung im Alltag.

Angrenzend befindet sich ein separater Weinkeller, der mit seinem eigenen Charakter überzeugt. Er bietet optimale Bedingungen für die Lagerung edler Tropfen und schafft zugleich einen charmanten, traditionellen Akzent innerhalb des Untergeschosses. Zusammen bilden beide Räume ein wertvolles Zusatzangebot, das den Wohnkomfort des Hauses sinnvoll erweitert.

Lage & Infrastruktur

Die Villa befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen des 19. Bezirks, eingebettet in das elegante, gründerzeitlich geprägte Döbling. Die Umgebung verbindet ruhiges, gehobenes Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung an das städtische Leben. In wenigen Minuten erreicht man Nahversorger, charmante Lokale, Apotheken, Banken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie es für Döbling typisch ist.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist komfortabel: Bus- und Straßenbahnlinien verbinden das Viertel rasch mit Heiligenstadt, Grinzing, Nussdorf und dem Stadtzentrum. Gleichzeitig liegt die Villa in einem der grünsten Bezirke Wiens – ideal für alle, die Natur und Urbanität gleichermaßen schätzen.

Öffentliche Verkehrsanbindung

- **Straßenbahnlinie 38** – direkte Verbindung nach **Grinzing** und weiter zum **Schottentor** (Universitätsviertel)
- **Buslinie 39A** – rasche Anbindung an **Heiligenstadt** (U4, S-Bahn, Regionalzüge)
- **Buslinie 10A** – Querverbindung Richtung **Gerstenbrand**, **Hütteldorf**, **Meidling**
- **S-Bahn-Knoten Wien Heiligenstadt** – in wenigen Minuten erreichbar, ideal für Pendler
- **U4 Heiligenstadt** – schnelle Direktverbindung ins Zentrum (Schwedenplatz, Karlsplatz)

Einkaufsmöglichkeiten & Nahversorgung

- **Supermärkte** (Billa, Spar, Hofer) in kurzer Gehdistanz
- **Apotheken** und **Bankfilialen** im nahen Grätzl
- **Bäckereien, Feinkostläden und Delikatessgeschäfte** typisch für Döbling
- **Heurige, Cafés und Restaurants** in Grinzing, Nussdorf und Oberdöbling
- **Q19 Einkaufsquartier** in wenigen Minuten erreichbar (Shops, Gastronomie, Dienstleistungen)

Ausflugsziele & Freizeit

- **Kahlenberg** – Panoramablicke über Wien, Wanderwege, Mountainbike-Strecken
- **Leopoldsberg** – historischer Aussichtspunkt über Donau und Stadt
- **Cobenzl** – Weingärten, Spazierwege, Ausflugslokale
- **Wienerwald** – weitläufige Natur- und Wandergebiete
- **Grinzing** – traditionelle Heurigenkultur
- **Donauufer & Kuchelauer Hafen** – ideal zum Radfahren, Laufen und Wassersport

Top?Schule in unmittelbarer Nähe

- American International School Vienna (AIS) – ca. 3 Minuten Fahrzeit

Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter/Verkäufer hin.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Frau **Nina Jordanov** telefonisch unter **+43 660 442 7200** oder per E-Mail: **nj@novel-real.at**

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Geldautomat <3.000m
Bank <3.000m
Post <1.500m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <4.500m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap