

## **Wohnen mit Geschichte: Villa mit spektakulärer Aussicht im beliebten Grinzing!**



**Objektnummer: 5585/196**

**Eine Immobilie von FEELING HOME - Real Estate Agents - A  
brand of MPIV GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schreiberweg
Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1930
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	176,17 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	F 216,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,17
Kaufpreis:	4.500.000,00 €
Betriebskosten:	148,67 €
Heizkosten:	214,65 €
USt.:	69,67 €
Provisionsangabe:	

162.000,00 € inkl. 20% USt.

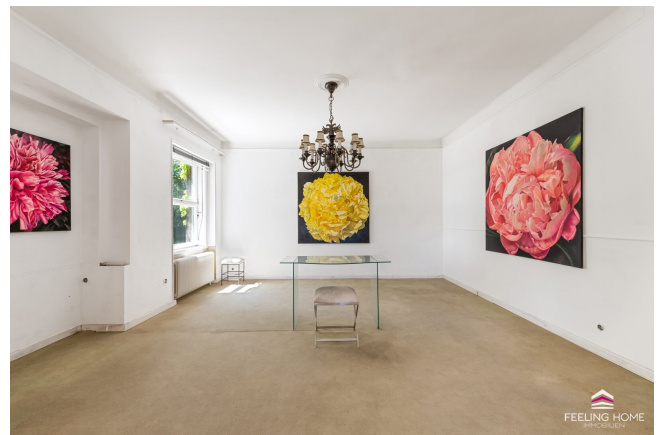
## Ihr Ansprechpartner



Helene Christiani

















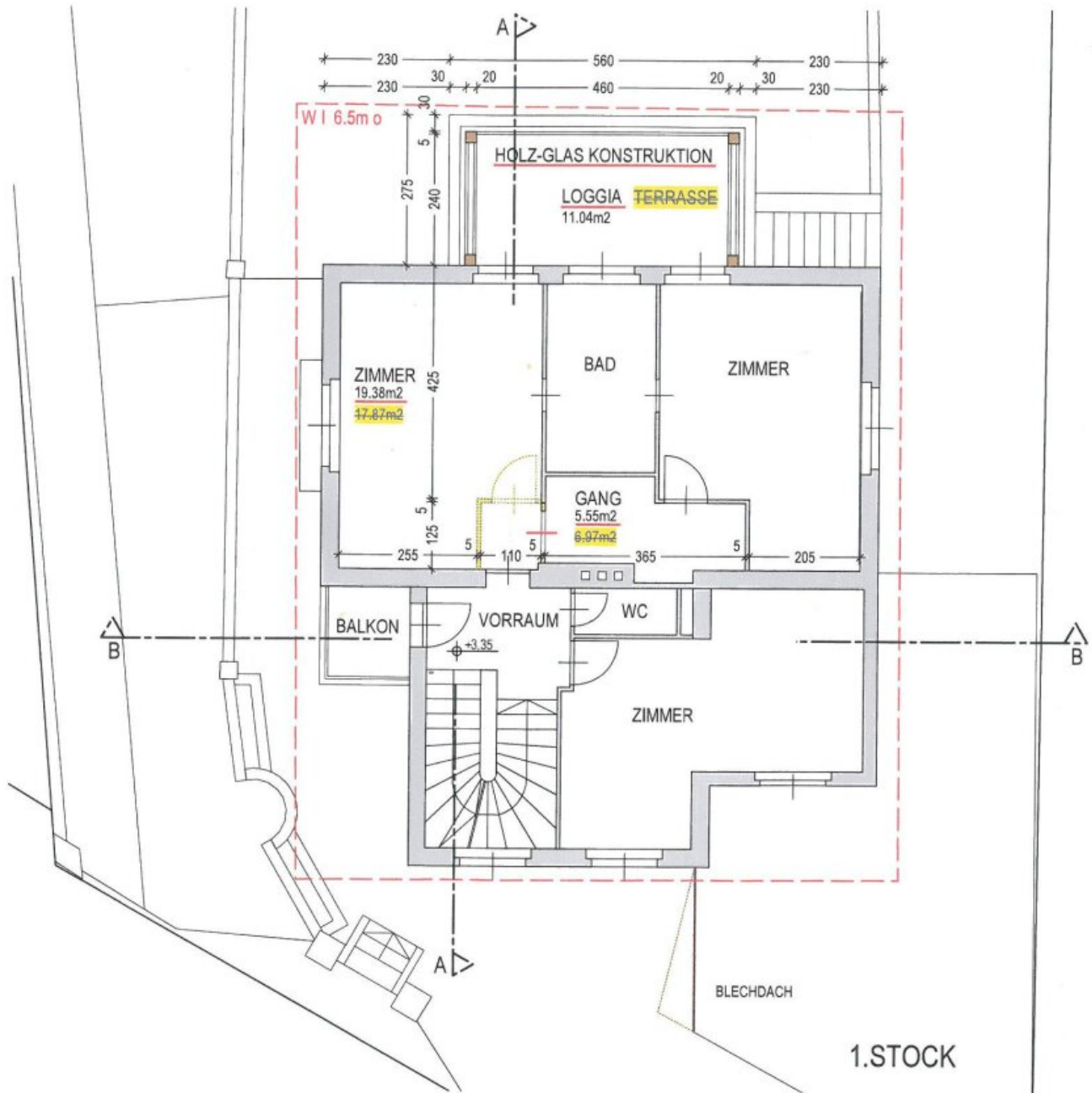


FEELING HOME  
IMMOBILIEN



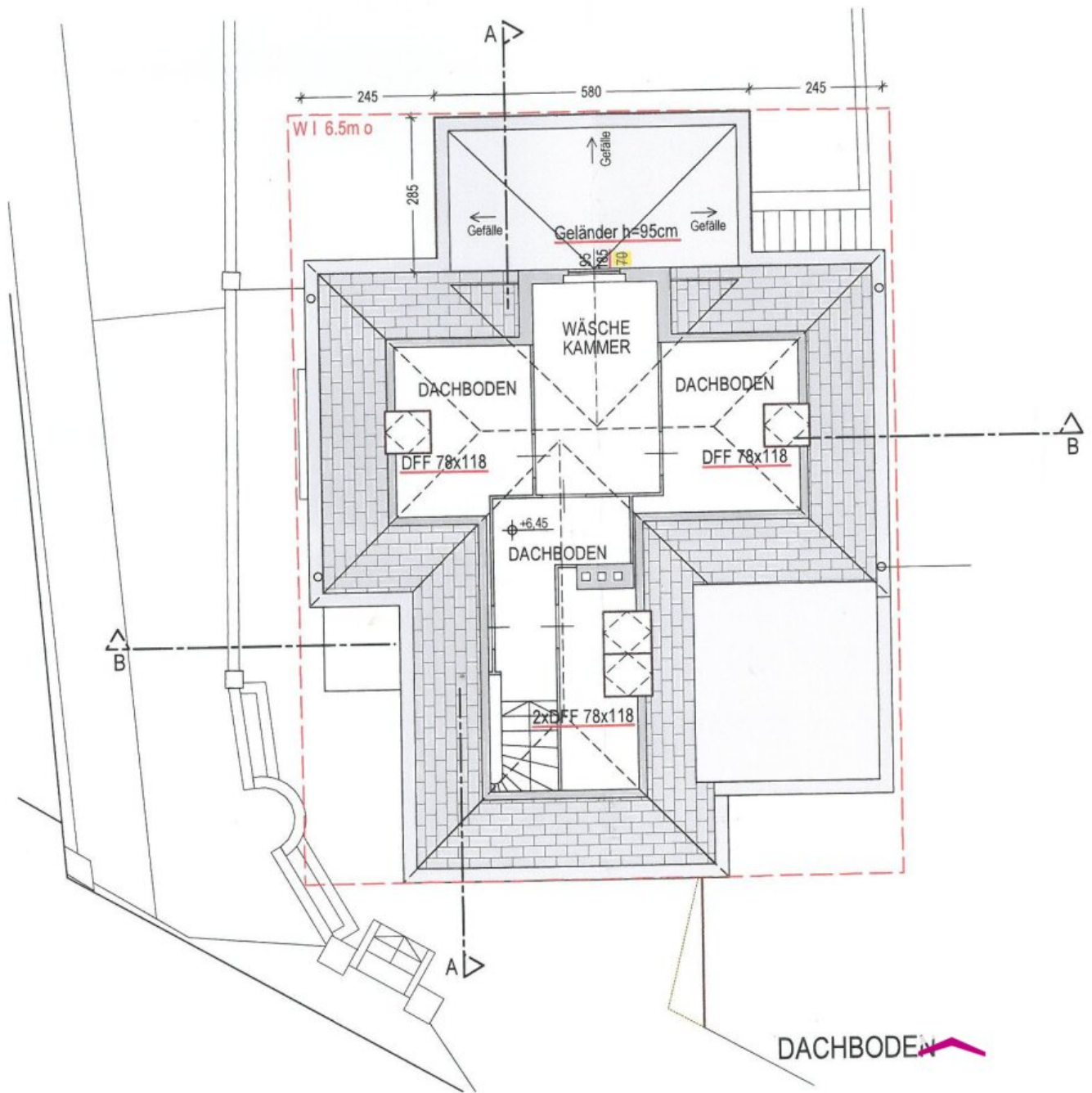
FEELING HOME  
IMMOBILIEN

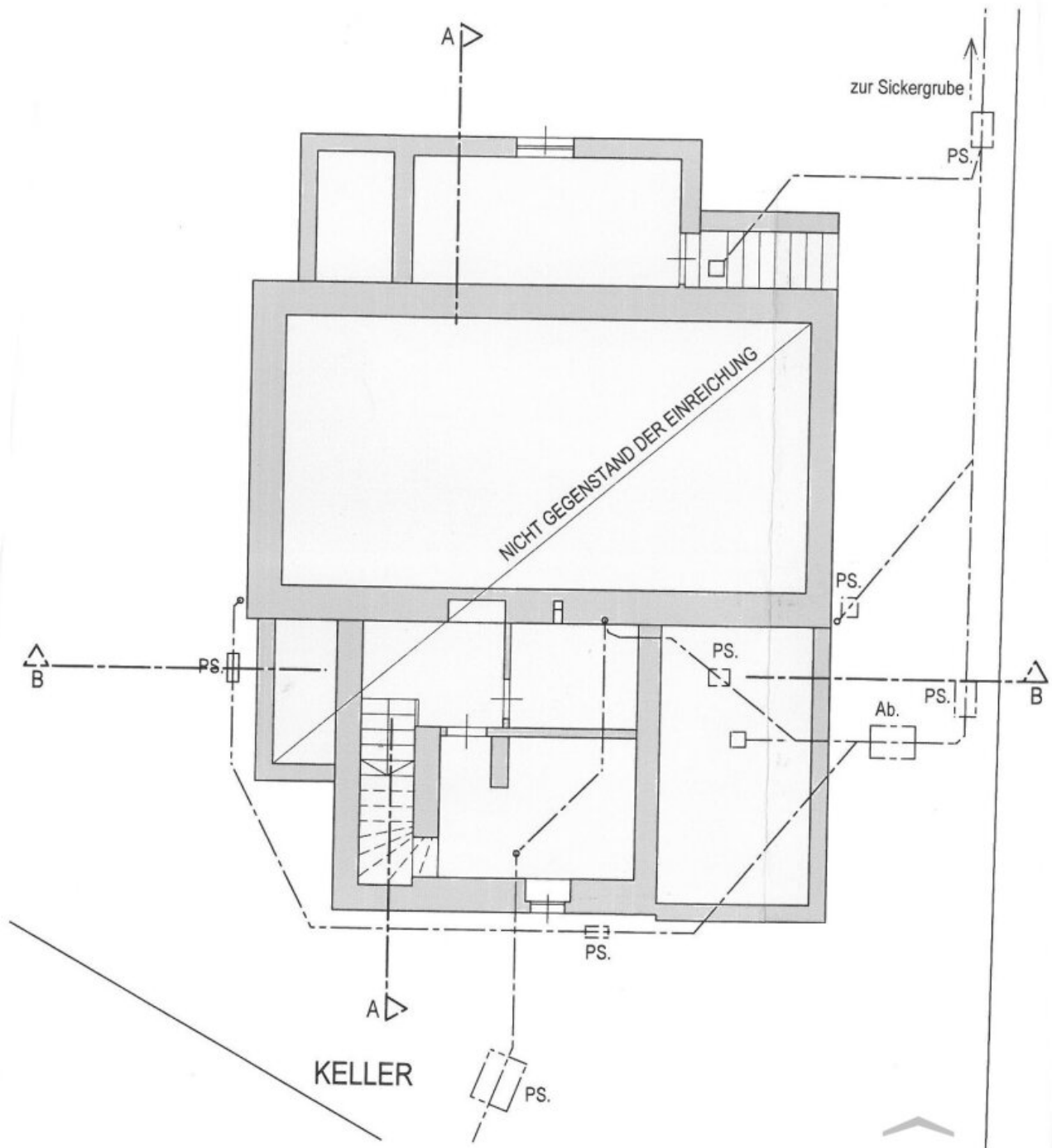




1. STOCK







# Objektbeschreibung

## EINE IKONE DES WIENER WOHNENS – ZEITLOS, WEITBLICKEND, EINMALIG

Als erste Villa am Schreiberweg trägt diese außergewöhnliche Liegenschaft Geschichte in sich: Die ersten Baupläne stammen aus dem Jahr 1914, ein Zeugnis großbürgerlicher Baukultur, das bis heute seinen ganz

eigenen Charme ausstrahlt. Der Burgschauspieler Ferdinand Maierhofer zählte einst zu ihren illustren Bewohnern – ein Hauch von Wiener Kulturgeschichte lebt in diesen Mauern fort.

Die historisch begründete Lage außerhalb der heutigen Baufluchtlinien verleiht dieser Liegenschaft den hier einmaligen Vorzug: derzeit unverbaute Fernblicke in verschiedene Himmelsrichtungen – ein Privileg, das in dieser Form in Wien kaum mehr zu finden ist. Das Grundstück mit 1.295 m<sup>2</sup> bietet neben dem historischen Wohnhaus auch einen großzügigen Garten mit Altbaumbestand, ein charmantes Salettl sowie einen weitläufigen Terrassenbereich. Drei Gartenwege, eine Doppelgarage und ein möglicher KFZ-Abstellplatz (im Einreichplan Garten-Sitzplatz) im Freien runden das Angebot ab.

Das Grundstück wird durch ein Servitut (Durchgang mit Handwagen) zu Gunsten des direkt im Südwest angrenzenden Grundstücks belastet, wobei zu Gunsten des heutigen Eigentümers ein Vorkaufsrecht dafür begründet wurde.

## RAUMAUFTeilUNG & AUSSTATTUNG

### Erdgeschoss | Ca. 85,04 m<sup>2</sup>

Ein einladender Vorraum empfängt Sie stilvoll und führt in das großzügige Wohn- und Esszimmer sowie in die separate Küche. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein WC mit Handwaschgelegenheit, einen Windfang und eine Veranda mit ca. 10,81 m<sup>2</sup>, die zum entspannten Verweilen einlädt. Raumhöhen mit knapp über 3 m verleihen eine beeindruckende Weite und unterstreichen die repräsentative Großzügigkeit dieses besonderen Zuhauses. Das Erdgeschoss eröffnet im derzeit sanierungsbedürftigen Zustand vielseitige Möglichkeiten zur hochwertigen Revitalisierung nach individuellen Ansprüchen.

### 1. Obergeschoss | Ca. 78,92 m<sup>2</sup>

Im Obergeschoss erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit einem Vorraum mit angrenzendem kleinem Balkon, zwei ruhigen Schlafzimmern jeweils mit einem stilvollen

Badezimmer sowie ein separates WC. Die getrennten Garderoben für Dame und Herr im Hauptschlafzimmer werden höchsten Ansprüchen an Komfort und Organisation gerecht. Die großzügige Südwest ausgerichtete Loggia mit ca. 13,78 m<sup>2</sup> eröffnet einen privaten Rückzugsort im Freien und lädt zu entspannten Momenten mit traumhaftem Ausblick ein.

## **Dachgeschoss**

Im Dachgeschoss eröffnet sich ein exklusiver Rückzugsbereich mit einem kompakten Büro, ideal für konzentriertes Arbeiten in privater Atmosphäre mit Blick Richtung Kahlenberg. Ergänzt wird diese Ebene durch einen bereits vorbereiteten Wellnessbereich, der Raum für Ihre persönliche Oase der Entspannung und Regeneration bietet.

## **Teilkeller**

Der Teilkeller umfasst einen Technikraum.

Das Ober- und Dachgeschoss wurden bereits weitgehend renoviert und verbinden gekonnt den Charme der Substanz mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

## **GARTEN – IHR PRIVATES GRÜNES REFUGIUM**

Der große Garten ist ein wahres Paradies für Naturliebhaber und Genießer: Ein imposanter Altbaumbestand sorgt für Schatten und mediterrane Atmosphäre. Das charmante Salettl lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Eine vollständige Bewässerungsanlage sowie alle nötigen Versorgungsleitungen für Gas, Abwasser und Elektrik sind bereits verlegt. Stromleitungen für die Gartenbeleuchtung sind vorhanden. Drei Gartenwege, barrierefreier Zugang vom öffentlichen Gut zum Garten sowie die Terrasse mit ca. 63,2 m<sup>2</sup> machen diesen Außenbereich zum perfekten Ort für gesellige Sommerabende.

## **HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK**

- Erste Villa am Schreiberweg (Erbaut ca. 1930)

- Wiener Kulturgeschichte

Burgschauspieler Ferdinand Maierhofer zählte einst zu den Bewohnern

- Einzigartiger Fernblick

Freier Ausblick in verschiedene Himmelsrichtungen: Kahlenberg, Bisamberg, Wien, bei klarer Sicht bis zum Schneeberg

- Großzügiger Garten

Wunderschöner Garten mit Altbaumbestand, Salettl, Bewässerung & Terrassenfläche von ca. 63,2 m<sup>2</sup>

- Garage & Stellplätze

Garage für bis zu 3 PKWs (ca. 43,48 m<sup>2</sup>) + 1 Sitzplatz, worauf ein Besucher-KFZ kurzfristig parken könnte, da dort die Parkraumbewirtschaftung nicht greift

- Ausbaupotenzial

Aufrechte Baubewilligung bis Nov. 2026, größtenteils fertiggestellt

- Vorkaufsrecht

Optionalen Erwerb des dahinterliegenden Grundstücks möglich

## **HARD FACTS & TECHNISCHE DETAILS**

- Ziegelmassivbauweise
- Walmdach & Satteldach
- 2-fach verglaste Holzfenster mit Innenjalousien
- 2-fach verglaste Velux-Kunststofffenster von 2005 (Einbau 2015)

- Vaillant-Gasheizkessel/ BJ 1992 mit Radiatoren
- 120 Liter Warmwasserbereiter
- OG & DG: Elektrik 2019 komplett neu installiert
- Zählerkasten 2024 behördlich überprüft, Zählertausch 2025
- Lärchenholzzaun
- Schmiedeeisenzaun ist „in Montage“
- Balkon- und Loggia Gelände bestellt
- 2 Garderoben (Dame & Herr getrennt)
- 3 Bäder / 3 WCs
- Garagenfläche ca. 43,48 m<sup>2</sup> für bis zu 3 PKWs
- Raumhöhen mit knapp über 3 m im Erdgeschoss
- An Hauskanalanlage angeschlossen (seit 1991)
- 3 Rauchfangzüge für Brenneranschluss & Belüftung
- Flächenwidmung: Wohngebiet Bauklasse I Höhe max. 6,5 m

## **INFRASTRUKTUR**

Der Schreiberweg in Grinzing vereint eine ruhige, gehobene Wohnlage mit einer guten Infrastruktur im direkten Umfeld. Nahversorger des täglichen Bedarfs – darunter zwei Bäcker, ausgewählte Supermärkte wie Spar Gourmet und Billa sowie Post und Trafik – sind bequem fußläufig erreichbar und unterstreichen die hohe Lebensqualität dieser Lage. Grinzing selbst zählt zu den begehrtesten Wohngebieten Wiens und ist nicht nur für seine traditionsreichen Heurigen, sondern auch für eine Vielzahl ausgezeichneter Restaurants bekannt, die kulinarische Vielfalt auf höchstem Niveau bieten. Familien profitieren zudem von der Nähe zu renommierten Bildungseinrichtungen: Volksschulen und Kindergärten befinden sich in komfortabler Distanz und sind somit schnell und unkompliziert erreichbar.

## **ÖFFENTLICHE ANBINDUNG**

- Autobuslinie 38A Grinzing (Himmelstraße 3) in ca. 450 Metern mit Anbindung an
- Straßenbahnlinie 38 Grinzing
- U-Bahn U4 Bhf. Heiligenstadt
- Lokalbahnhof Oberdöbling S-Bahn S45
- Mit dem PKW in ca. 20 min in der Innenstadt

## **SONSTIGES**

Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Liegenschaft persönlich verzaubern. Vereinbaren Sie noch heute Ihren exklusiven Besichtigungstermin.

## **KAUF-NEBENKOSTEN-ÜBERSICHT**

- Grundbuchseintragungsgebühr 1,1 %

- Grunderwerbsteuer 3,5 %
- Kaufvertragserrichtung 1 bis 3 % zzgl. USt. & Barauslagen
- Maklerhonorar 3 % zzgl. 20 % USt.

Nutzen Sie die Gelegenheit und profitieren Sie zudem von der Gebührenbefreiung bis zu EUR 500 000,- Kaufpreis (1,1% Grundbuch-Eintragungsgebühr, 1,2% Eintragungsgebühr der Pfandurkunde) beim Kauf vom Eigenheim! Sie sparen diese Gebühren im Zeitraum vom 01. Juli 2024 bis nur noch 30. Juni 2026. In der neuen Liegenschaft melden Sie für die nächsten fünf Jahre Ihren Hauptwohnsitz an.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können.

Die Daten stammen direkt vom Eigentümer. Eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Haben Sie eine Immobilie zu vermieten oder zu verkaufen? Vereinbaren Sie noch heute Ihren kostenlosen Beratungstermin unter 0660 34 69 538 oder unter [www.feeling-home.at](http://www.feeling-home.at).

»Zusätzlich bieten Ihnen meine Geschäftspartner eine kompetente Finanzierungsbegleitung zu aktuellen Bestkonditionen an. Fragen Sie mich sehr gern danach!«

Die Bildbearbeitung wurde mit Hilfe von KI optimiert.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <750m

Universität <1.750m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.750m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.750m

Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap