Generalsanierte Jahrhundertwendevilla in exzellenter Lage des 19. Bezirks



Objektnummer: 5045/808

Eine Immobilie von Katrin Erhart Real Estate & Property e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	700,00 m²
Zimmer:	11
Bäder:	7
WC:	8
Garten:	500,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 139,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,04
Kaufpreis:	8.900.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Katrin Erhart

Katrin Erhart Real Estate & Property e.U.
Maria-Theresien-Straße 19 / 22
1090 Wien

T + 43 6991 292 0650
H + 43 6991 292 0650









































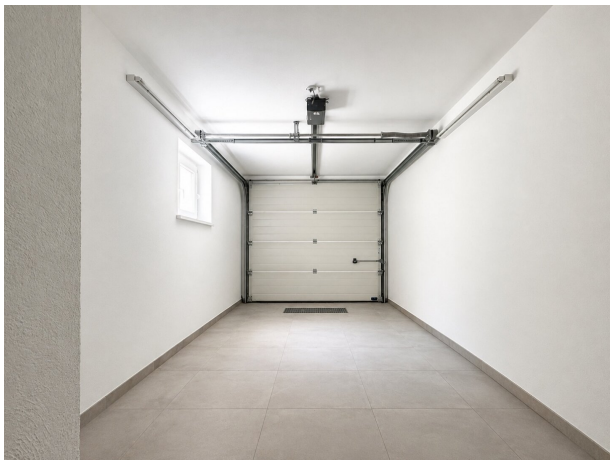


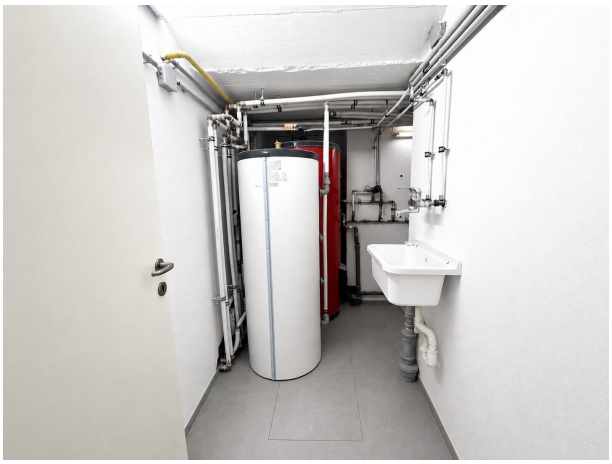


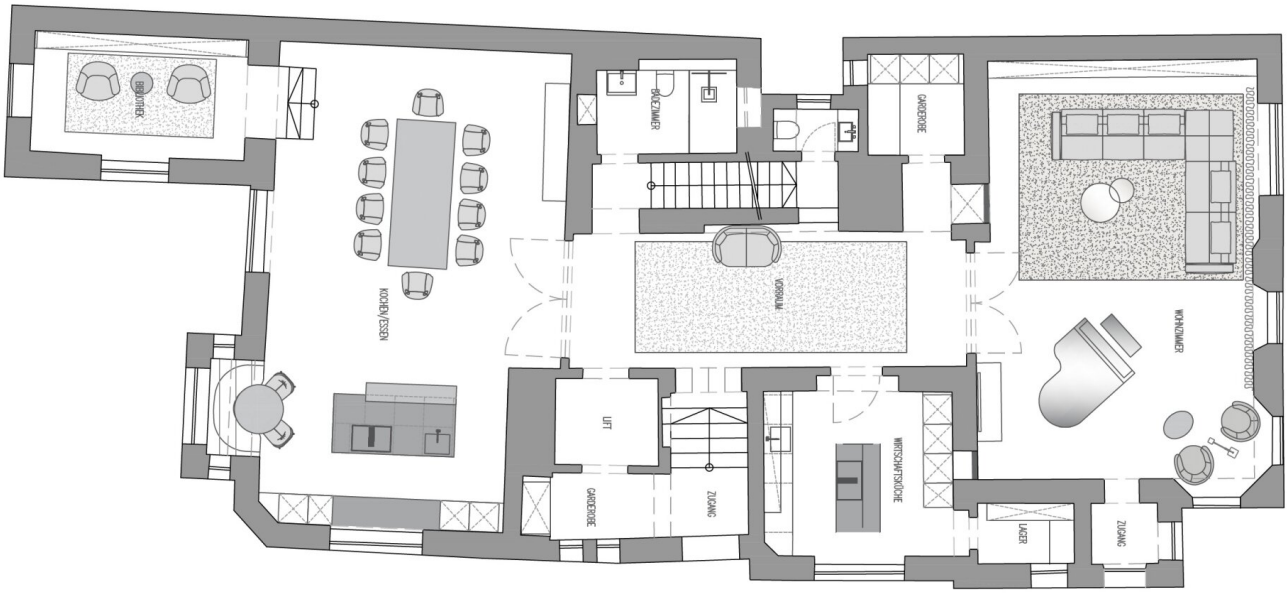


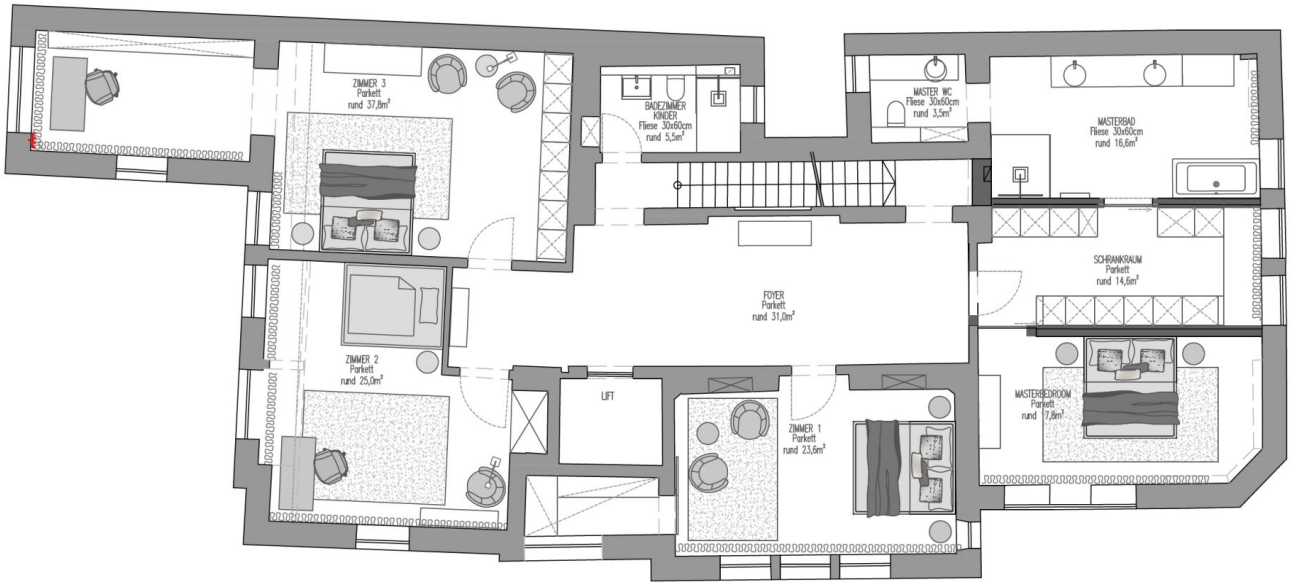




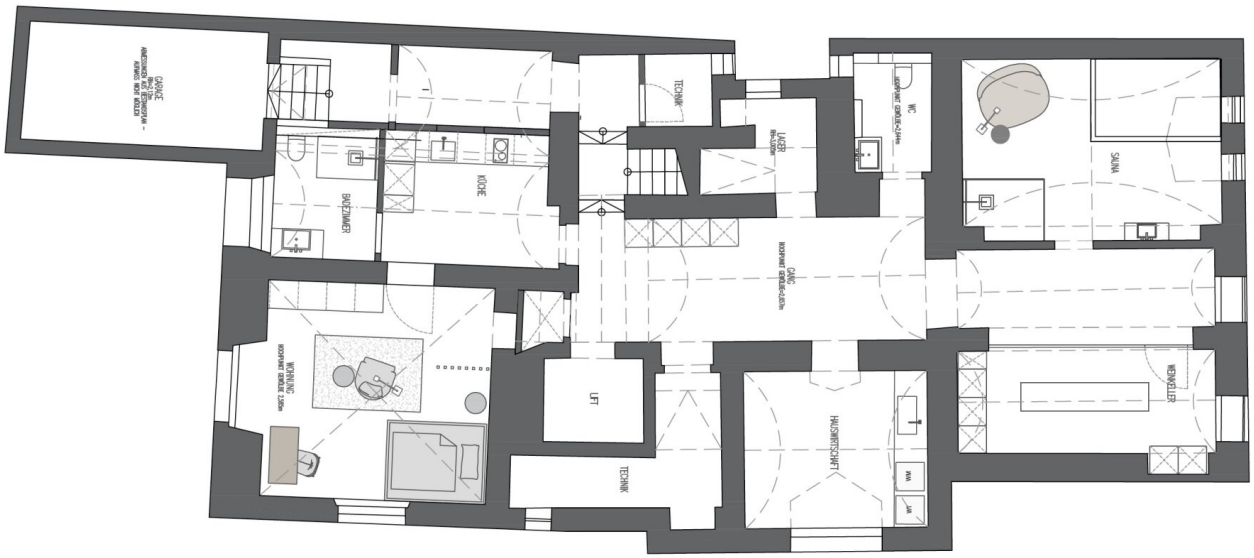





BBQ/TERR.
KOCHEN/ESSEN
BAD/ZIMMER
GARDEROBE
VORRAUM
WOHNZIMMER
LIFT
GARDEROBE
ZUGANG
WIRTSCHAFTSKÜCHE
LAGER
ZUGANG


ZIMMER 3
Parkett
rund 37,8m²
BADEZIMMER
KINDER
Fliese 30x60cm
rund 5,5m²
MASTER WC
Fliese 30x60cm
rund 3,5m²
MASTERBAD
Fliese 30x60cm
rund 16,6m²
SCHRANKRAUM
Parkett
rund 14,6m²
FOYER
Parkett
rund 31,0m²
ZIMMER 2
Parkett
rund 25,0m²
LIFT
ZIMMER 1
Parkett
rund 23,6m²
MASTERBEDROOM
Parkett
rund 17,6m²


BADEZIMMER II
Fliesen
ca. 7m²
BADEZIMMER I
Fliesen
ca. 4,5m²
ZIMMER 1
Parkett
ca. 13,5m²
LOUNGE/Foyer
Parkett
ca. 15m²
LIFT
ZIMMER 3
Parkett
ca. 27,2m²
ZIMMER 2
Parkett
ca. 11m²


GARAGE
BADEZIMMER
KÜCHE
TECHNIK
LAGER
WC
SAUNA
GANG
LIFT
TECHNIK
HAUSWIRTSCHAFT
WASCHEN
TROCKNEN
WENDELTREPPE

Objektbeschreibung

Die exklusive Villa befindet sich in einer der gefragtesten Wohngegenden Wiens und verbindet außergewöhnliche Großzügigkeit mit einem hohen Maß an Privatsphäre und modernem Wohnkomfort. Besonders hervorzuheben ist der rund 500 m² große parkartige Garten auf der Nordseite, während die Südseite einen unverbaubaren Blick auf einen angrenzenden Park bietet und so eine einzigartige Wohnatmosphäre schafft.

Im Zuge einer umfassenden Generalsanierung im Jahr 2025 wurde das gesamte Gebäude technisch und optisch auf einen zeitgemäßen Standard gebracht. Die Wohnfläche erstreckt sich über vier Ebenen und bietet insgesamt 11 flexibel nutzbare Zimmer und 8 Badezimmer. Sämtliche Geschosse sind sowohl über das repräsentative Stiegenhaus als auch bequem mit dem Lift erreichbar.

AUFTEILUNG:

Erdgeschoss (ca. 202 m²)

Das Herzstück des Hauses bildet die großzügig gestaltete Wohnebene. Der offen konzipierte Wohn- und Essbereich überzeugt durch seine Weitläufigkeit und schafft den idealen Rahmen für den Alltag ebenso wie für stilvolle Einladungen. Die Anschlüsse für eine offene Küche sind bereits vorbereitet und ermöglichen eine individuelle Gestaltung nach persönlichen Vorstellungen. Der großzügige gartenseitige Salon ist zum Garten gerichtet, weiters befinden sich auf der Ebene befinden sich eine bereits eingerichtete Cateringküche mit angeschlossener Speis, Gäste Wc, ein Duschbad und eine Gästegarderobe.

1. Obergeschoss (ca. 182 m²)

Die Schlafebene umfasst vier großzügige Schlafzimmer sowie zwei modern ausgestattete Badezimmer. Der Masterbedroom verfügt über einen großzügigen Schrankraum. Mehrere Balkone erweitern den Wohnraum ins Freie und sorgen für helle Räume sowie einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich.

Dachgeschoss (ca. 137 m²)

Das Dachgeschoss eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Homeoffice, Atelier, Bibliothek oder privater Rückzugsort – die flexibel gestaltbaren Räume sowie der Zugang zu einem Balkon bieten zahlreiche Optionen für individuelle Wohnkonzepte.

Souterrain (ca. 179 m²)

Das Souterrain überzeugt durch seine vielseitige Nutzbarkeit und den direkten Zugang zur Garage (Einzelgarage) . Eine separate Wohneinheit mit Duschbad ist bereits vorhanden,

zusätzliche Küchenanschlüsse wurden vorsorglich installiert. Waschküche, eine weitere Toilette sowie die Haustechnik befinden sich auf der Ebene. Darüber hinaus bieten die großzügigen Flächen ideale Voraussetzungen für die Umsetzung eines exklusiven Wellnessbereichs mit Sauna oder Dampfbad sowie eines stilvollen Weinkellers oder Fitnessraums.

Lage

Die Villa befindet sich ruhigen Einbahnstraße des 19. Wiener Gemeindebezirk Döbling, einer der exklusivsten Wohnlagen Wiens, und verbindet ruhiges, grünes Wohnen mit einer ausgezeichneten Lebensqualität. Eine hervorragende Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Restaurants sowie eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr sorgen für höchsten Wohnkomfort und eine rasche Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt.

Rasenfläche im Garten wurde mit KI generiert. Derzeit ist der Rasen aufgrund des heissen Sommers und fehlenden Niederschlags nicht perfekt.

Besondere Features:

Alarmanlage, Luftwärmepumpe, Personenaufzug über alle 4 Geschosse, Kameraüberwachung bereits vorhanden, Gartenbeleuchtung bereits vorbereitet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap