

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

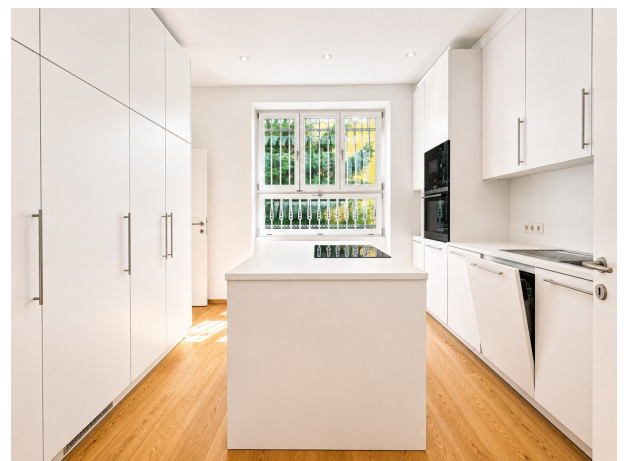


Katrin Erhart

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

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







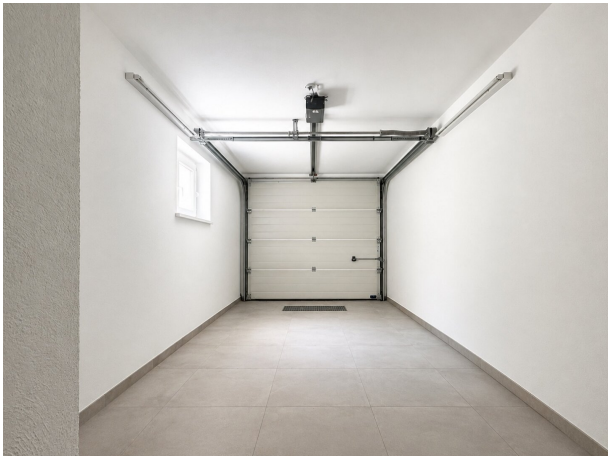


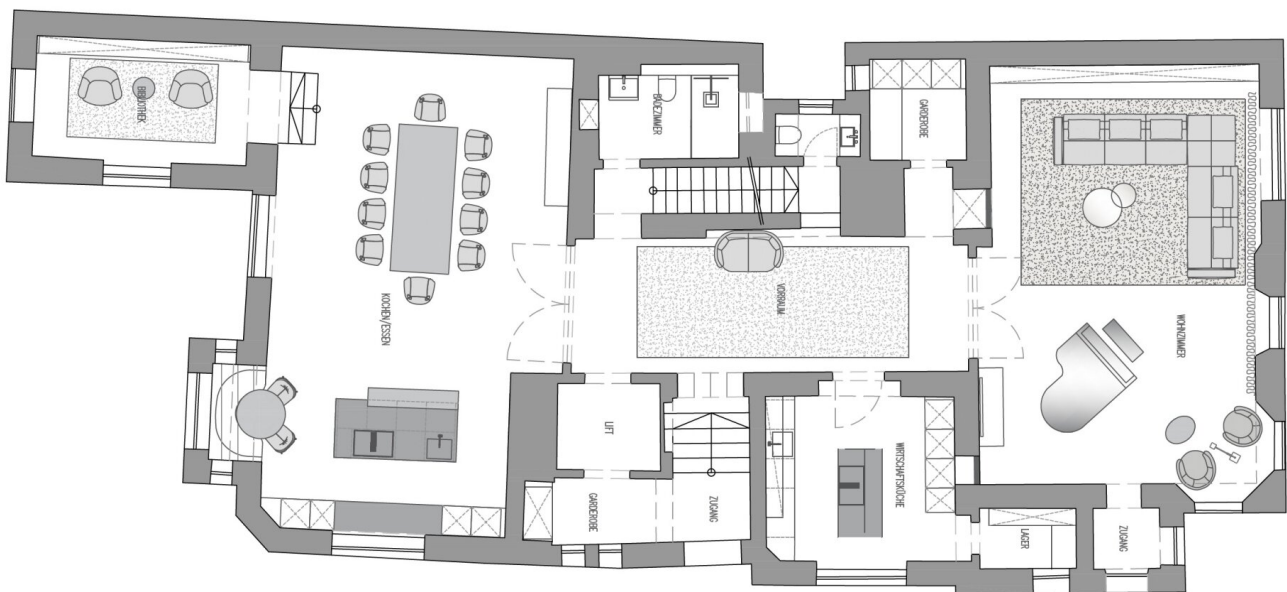


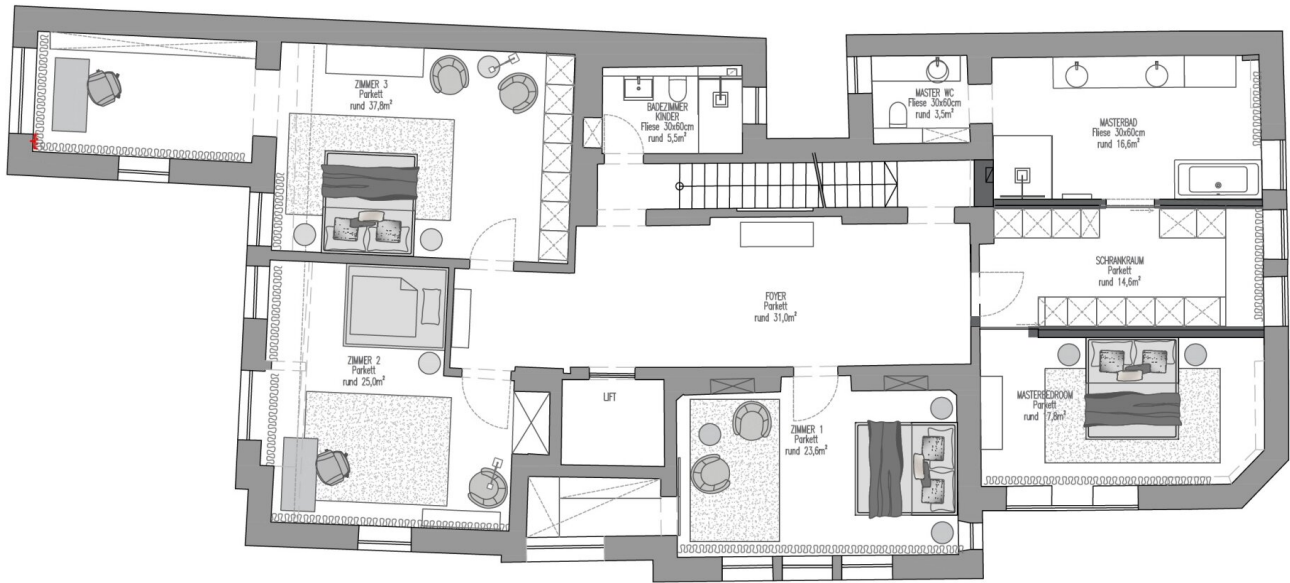




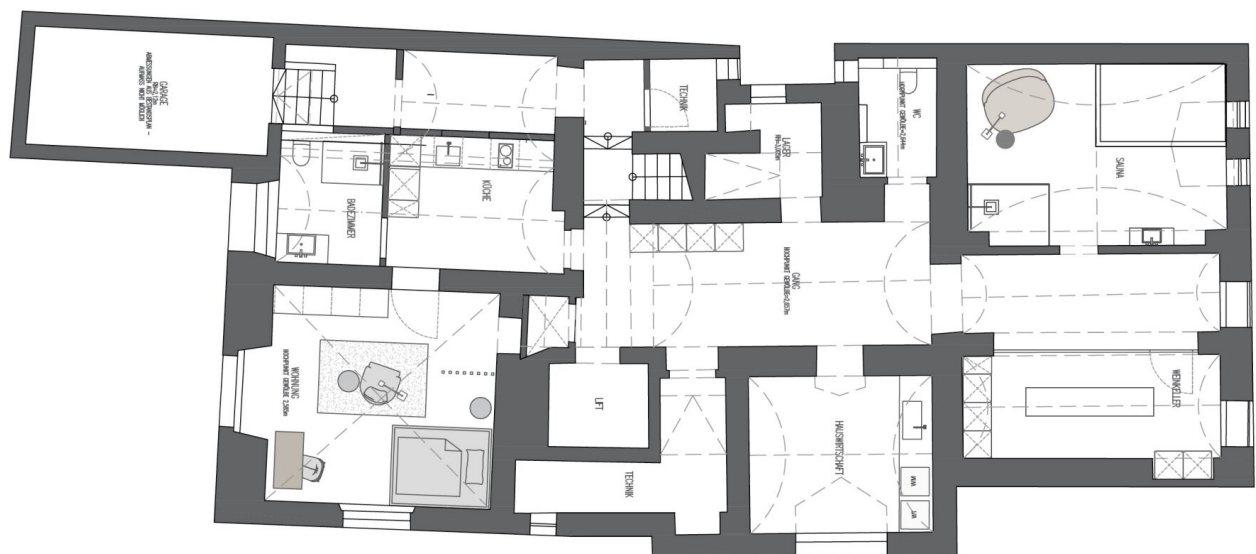












Objektbeschreibung

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 der Hitze 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