

Einzigartiges Jugendstiljuwel im Pratercottage



Objektnummer: 2143/127

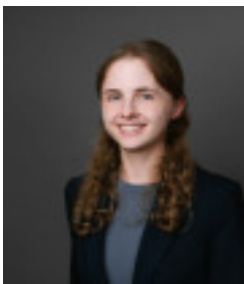
Eine Immobilie von Vindobona Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	310,09 m²
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Garten:	400,00 m²
Kaufpreis:	3.750.000,00 €
Kaufpreis / m²:	12.093,26 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



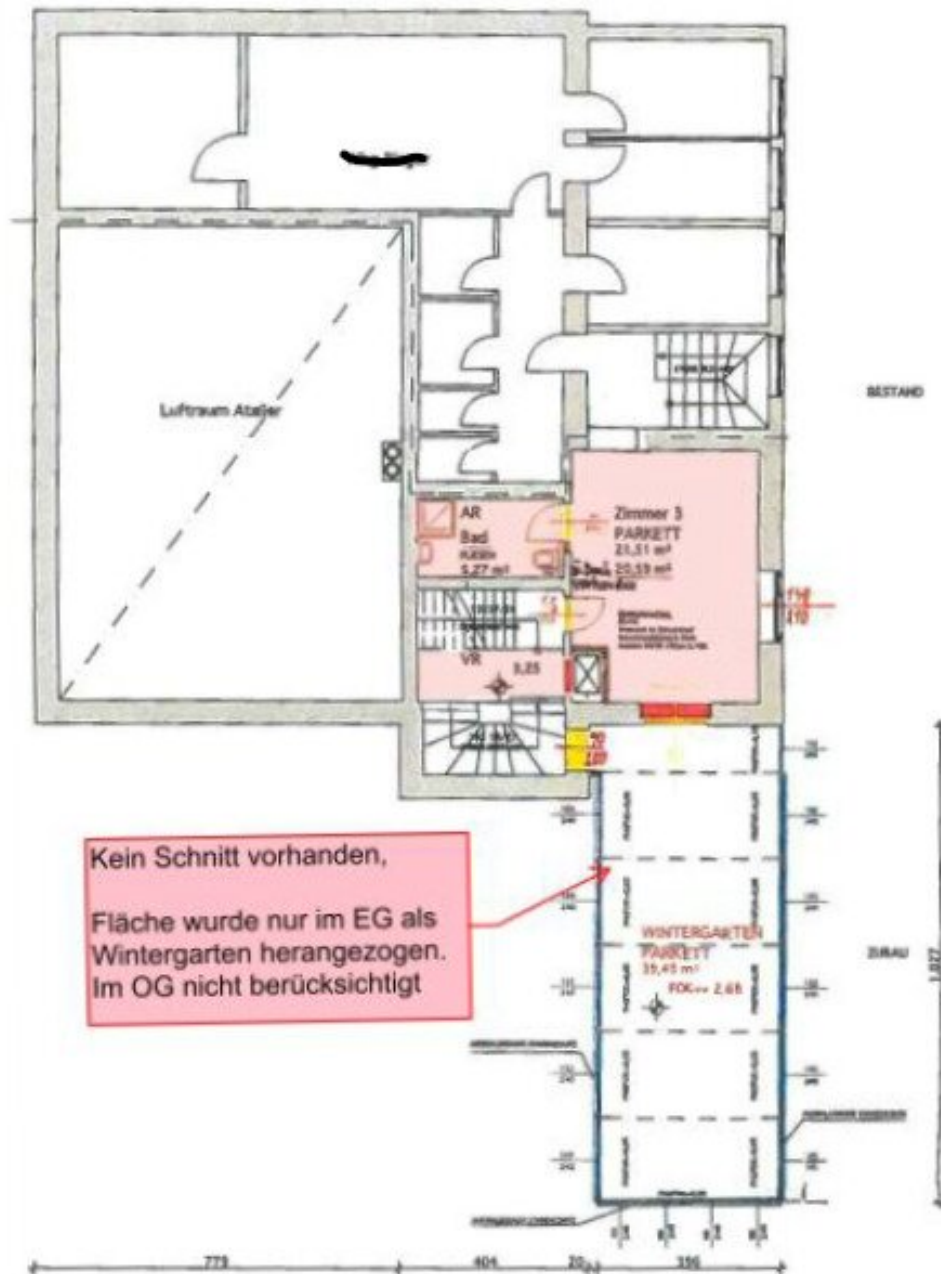
Mirjam Binder

Vindobona Immobilienmakler GmbH
Stephansplatz 4 / Top 13b
1010 Wien

T +43 664 133 36 55

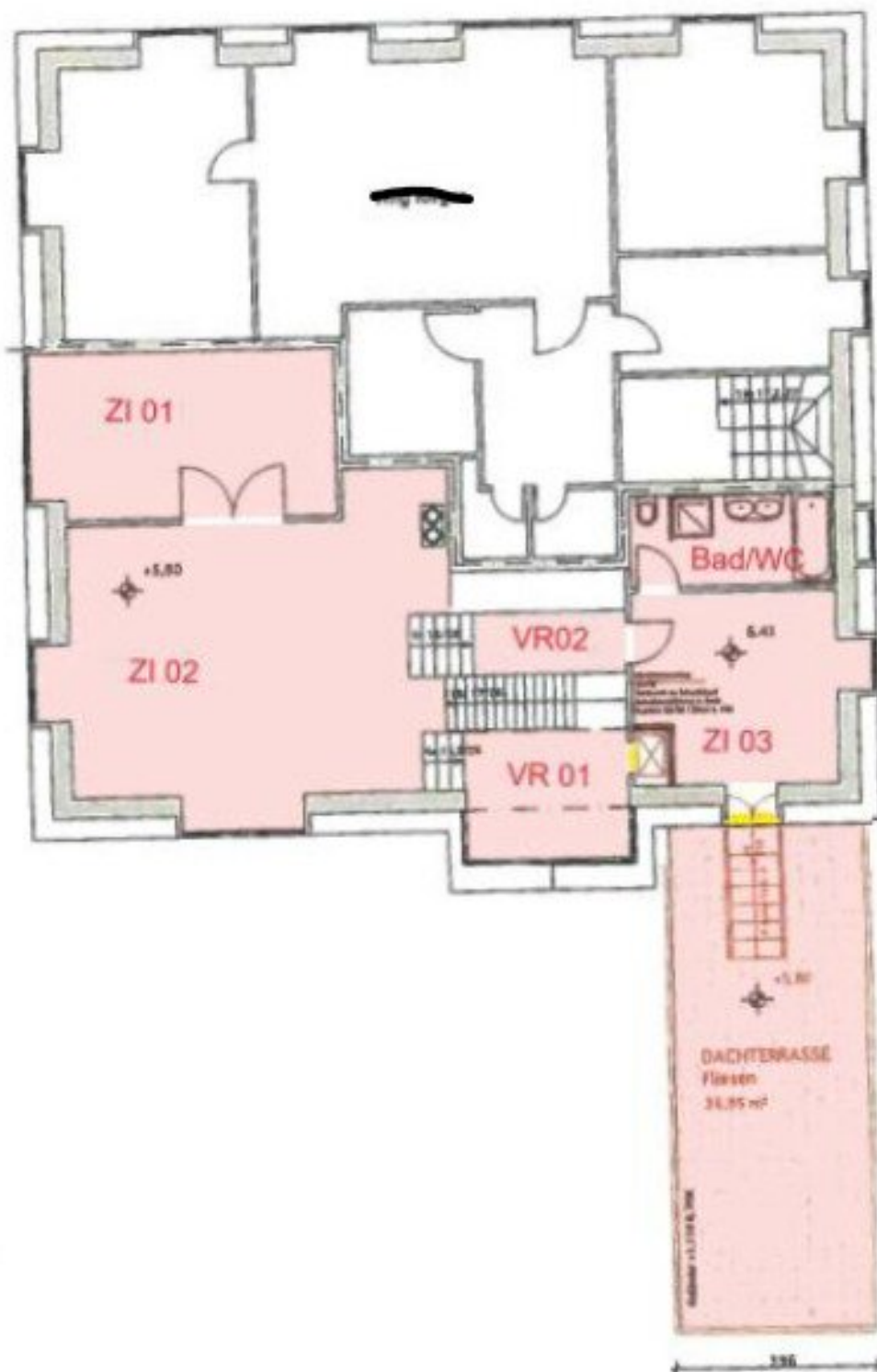


Obergeschoss
Maßstablos



GRUNDRISS OBERGESCHOSS

DACHGESCHOSS Maßstablos



0 N.1

Mr. P. P. P. P. P.

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Villa im Wohnungseigentum vereint historischen Charme, großzügige Wohnflächen und eine erstklassige Wohnlage zu einem seltenen Gesamtpaket. Die als Doppelhaushälfte ausgestaltete Liegenschaft wurde um 1900 errichtet und präsentiert sich heute in einem gepflegten Zustand. Die begehrte Lage verbindet eine ruhige, grüne Wohnatmosphäre mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und einer hervorragenden Anbindung an die Wiener Innenstadt.

Auf einer Gesamtnutzfläche von ca. 310,09 m² erstreckt sich die Immobilie über drei Ebenen – Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss – und bietet großzügigen Raum für individuelles Wohnen. Der rund 400 m² große Garten mit Terrasse schafft eine private Wohlfühloase und unterstreicht den besonderen Charakter dieses Hauses.

Im **Erdgeschoss** befinden sich ein großzügiges Atelier mit angeschlossener Dusche, ein Vorraum sowie das Stiegenhaus. Eine Küche mit separatem WC sowie der beeindruckende, ca. 39,45 m² große Wintergarten ergänzen diese Ebene. Durch seine großzügige Verglasung schafft der Wintergarten ein helles und freundliches Ambiente und verbindet das Wohnen harmonisch mit dem Garten.

Das **Obergeschoss** bietet ein geräumiges Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer sowie einen Vorraum und eignet sich ideal als privater Rückzugsbereich.

Im **Dachgeschoss** stehen drei weitere Schlafzimmer, zwei Vorräume, ein Badezimmer sowie ein separates WC zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist die großzügige Dachterrasse mit einer Fläche von ca. 36,95 m², die zusätzlichen Freiraum bietet und den Wohnkomfort auf einzigartige Weise erweitert.

Die Kombination aus historischer Architektur, großzügigen Außenflächen, durchdachter Raumaufteilung und der hervorragenden Lage macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit. Hier genießen Sie die Vorzüge eines repräsentativen Hauses mit Garten und Terrassen in einer der gefragtesten Wohngegenden Wiens – umgeben von viel Grün und dennoch mit allen Annehmlichkeiten des urbanen Lebens in unmittelbarer Nähe.

Die Liegenschaft ist derzeit noch bewohnt, weshalb die Eigentümer keine Innenaufnahmen veröffentlichen möchten. Eine Besichtigung ist jedoch nach vorheriger Anfrage jederzeit gerne möglich.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap