The Grand Villa Residence – eine private Residenz außergewöhnlicher Dimension



Objektnummer: 5701

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1913
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	620,53 m²
Nutzfläche:	770,85 m²
Zimmer:	16
Bäder:	4
WC:	6
Terrassen:	2
Stellplätze:	4
Garten:	2.280,00 m²

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



MSc Paul Elsbacher

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

T 0043 664 5677298


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


GESTALTUNGSVORSCHLAG
INTERIOR DESIGN PROPOSAL
KALTENEGGER

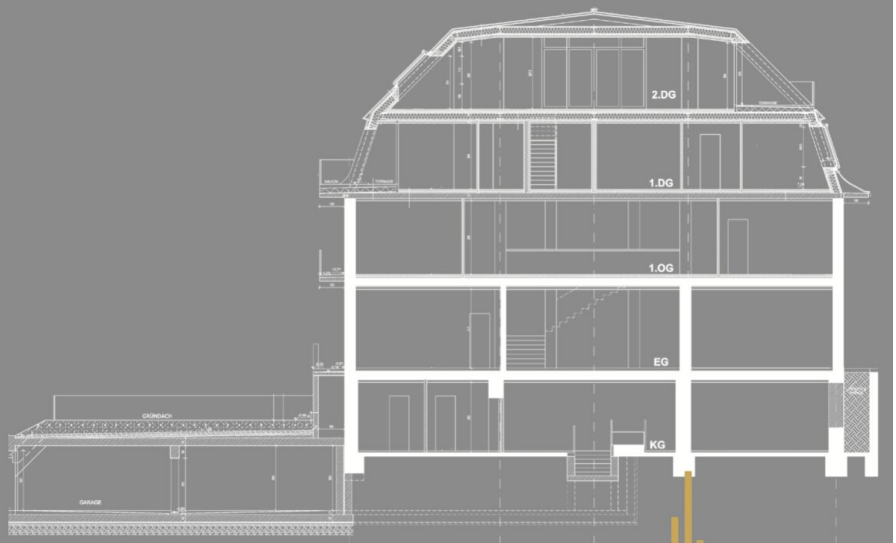



KALTENEGGER

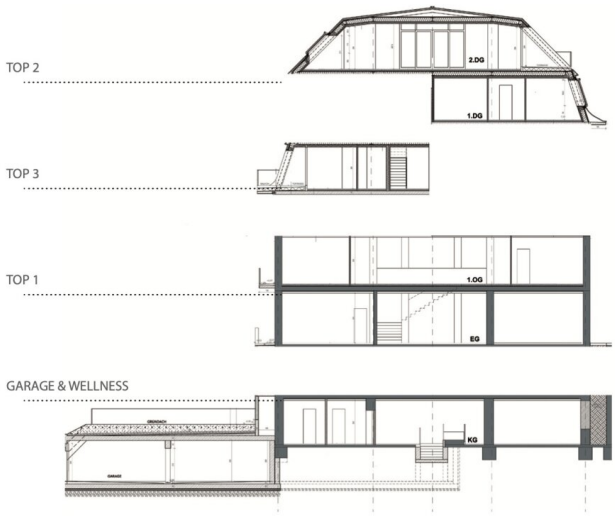

KALTENEGGER

Durch das modulare Raumkonzept sind Arrangements komplett zusammengeschlossener, oder separat begehbarer Wohnräume möglich.

With its modular layout concept, seperately accessible compartments, or one interconnected living space can be arranged.



KALTENEGGER



Einzelne Top Module

Top 1: 495 m² + Loggia & Terrasse
Top 2: 330 m² + Loggia & Terrasse
Top 3: 148 m² + Loggia & Balkon

Seperated Top Modules

Top 1: 495 sqm + loggia & terrace
Top 2: 330 sqm + loggia & terrace
Top 3: 148 sqm + loggia & balcony

DAS WOHNRAUMKONZEPT

LIVING SPACE CONCEPT

Die Villa erstreckt sich über 3 Ebenen, sowie einer unterkellerten Wellnessoase. Es besteht die Möglichkeit das herrschaftliche Objekt privat als Ganzes zu nutzen, oder 3 separat begehbare Wohneinheiten zu kreieren. Die untere Etage beeinhaltet ein imposantes Entrée mit einer begehbaren 360 Grad-Galerie, sowie ein prunkvoller Wohnsalon, um Gäste zu empfangen. Die oberen Etagen sind für Schlafräumlichkeiten ausgelegt und verfügen allesamt über ein Entrée, sowie en suite Badezimmer. Das bis in die Baumkronen ragende, neu ausgebaute Dachgeschoß verfügt über weitere Wohneinheiten.

With the superstructure spreading over four levels, and two additional levels in the underground for garage and spa-areas, the stately property can be used as one entire private residence, or be spilt up in up to three seperate living spaces with individual entranceways. The ground floor offers an impressive enrée with a walkable 360° gallery and a spacious saloon to receive guests.

KALTENEGGER

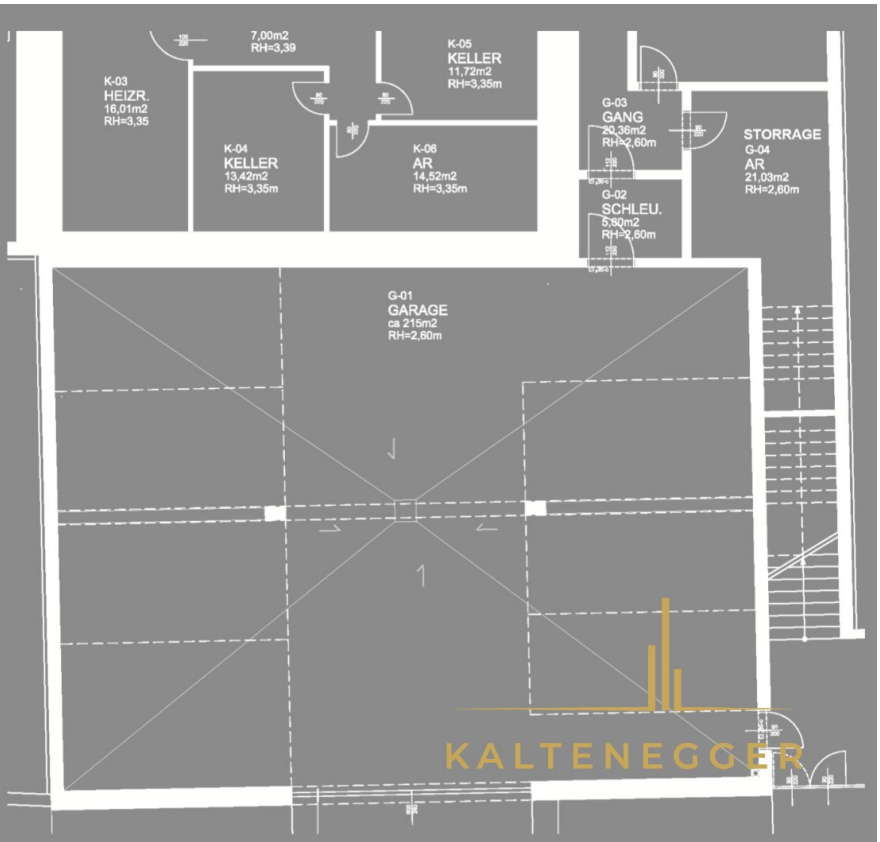
The upper floors offer great views and a large amount of en-suite bedrooms, topped by a modern penthouse in the attic, beautifully surrounded by nearby tree crowns.

GARAGE

ZIMMER | ROOMS
8

KÜCHE | KITCHEN
OPTIONAL

BÄDER | BATHROOMS
1-2



215 m²
| bis zu 9 Stellplätze | Elektrotankstelle
| Waschstraße -Anschlüsse & Abwassersystem

215 sqm
| up to 9 parking spaces | E-Car charging unit
| car wash - water connection & drain system

UNTERGESCHOSS | BASEMENT

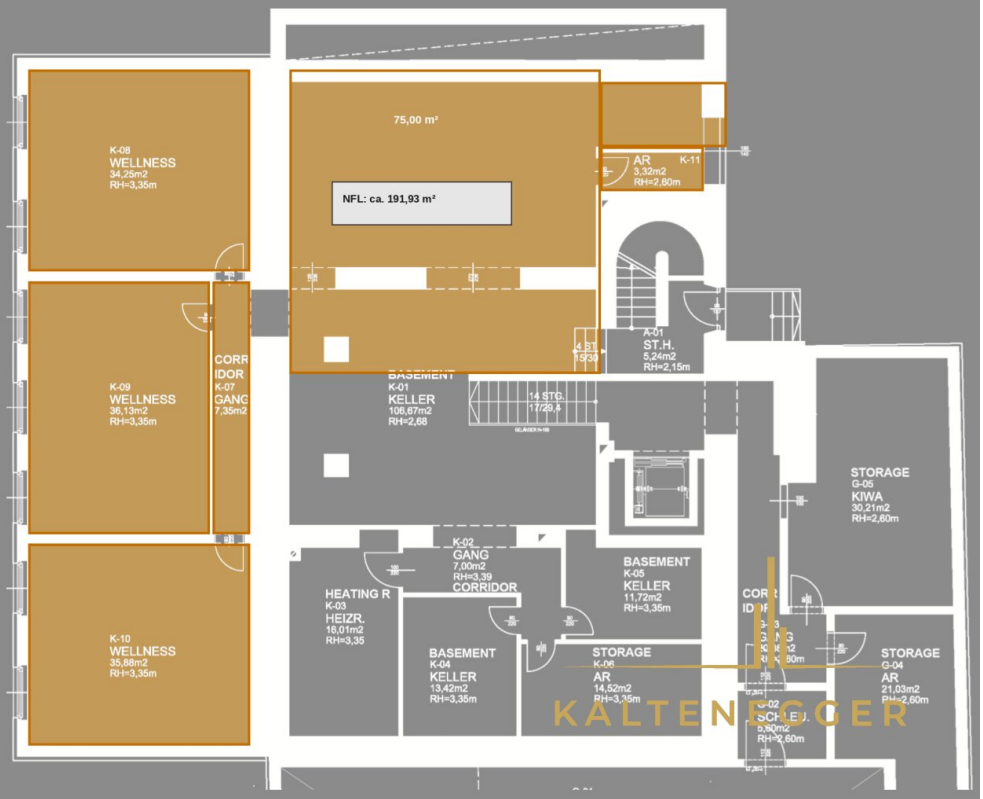
ZIMMER | ROOMS
8

KÜCHE | KITCHEN
OPTIONAL

BÄDER | BATHROOMS
1-2

| Sauna & Dampfbad | Spa Pool
| Fitnessraum | WC | Weinkeller
| Heimkino | Abstellräume
| Waschraum | Lounge

| sauna & steam room | spa pool
| gym | WC | vine room | home cinema
| storrages | washing room | lounge



UNTERGESCHOSS | BASEMENT

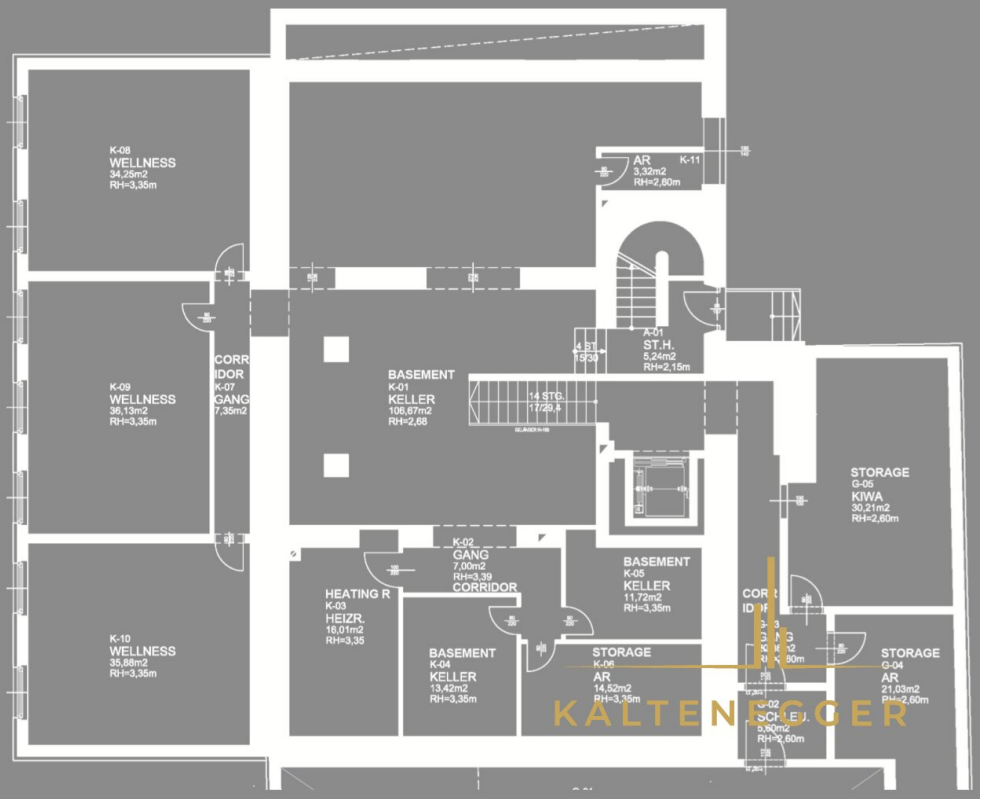
ZIMMER | ROOMS
8

KÜCHE | KITCHEN
OPTIONAL

BÄDER | BATHROOMS
1-2

450 m²
| Sauna & Dampfbad | Spa Pool
| Fitnessraum | WC | Weinkeller
| Heimkino | Abstellräume
| Waschraum | Lounge

450 sqm
| sauna & steam room | spa pool
| gym | WC | vine room | home cinema
| storrages | washing room | lounge

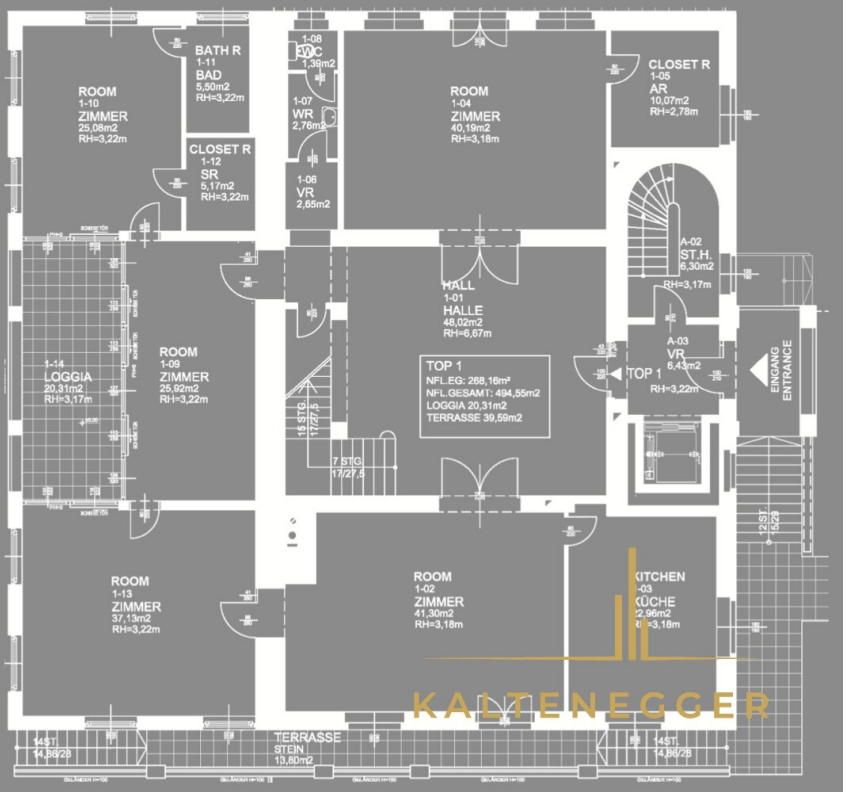


ERDGESCHOSS | GROUND FLOOR

ZIMMER | ROOMS
5

KÜCHE | KITCHEN
1

BÄDER | BATHROOMS
2



285 m² + Terrasse & Loggia
| Halle | Bibliothek | WC | Küche | Speisezimmer | Wohnzimmer | Büro | Bar | Schlafzimmer

225 sqm + terrace & loggia
| hall | library | WC | kitchen | dining room | living room | office | bar | guest room

1.OBERGESCHOSS | FIRST FLOOR

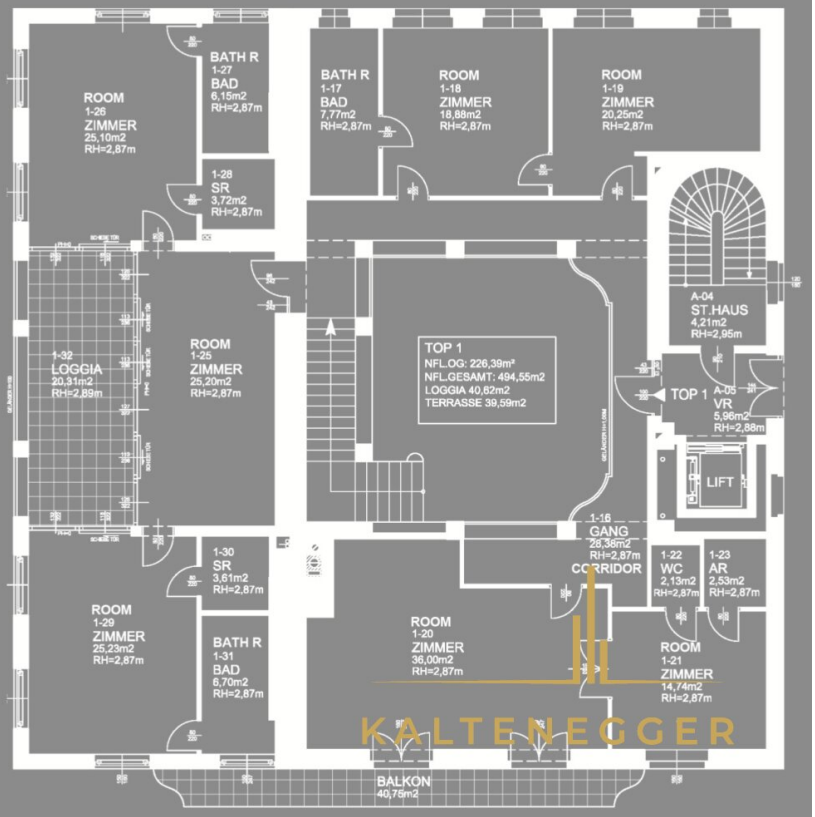
ZIMMER | ROOMS
7

KÜCHE | KITCHEN
1

BÄDER | BATHROOMS
2

255 m² + Terrasse & Loggia
| 2 Räume | 2 Schlafzimmer | 2 Garderoben
| 2 Bäder | 1 Wohnzimmer | 1 Küche

255 sqm + terrace & loggia
| 2 rooms | 2 bedrooms | 2 dressing rooms
| 2 bath rooms | 1 living room | 1 kitchen



1. DACHGESCHOSS | SECOND FLOOR

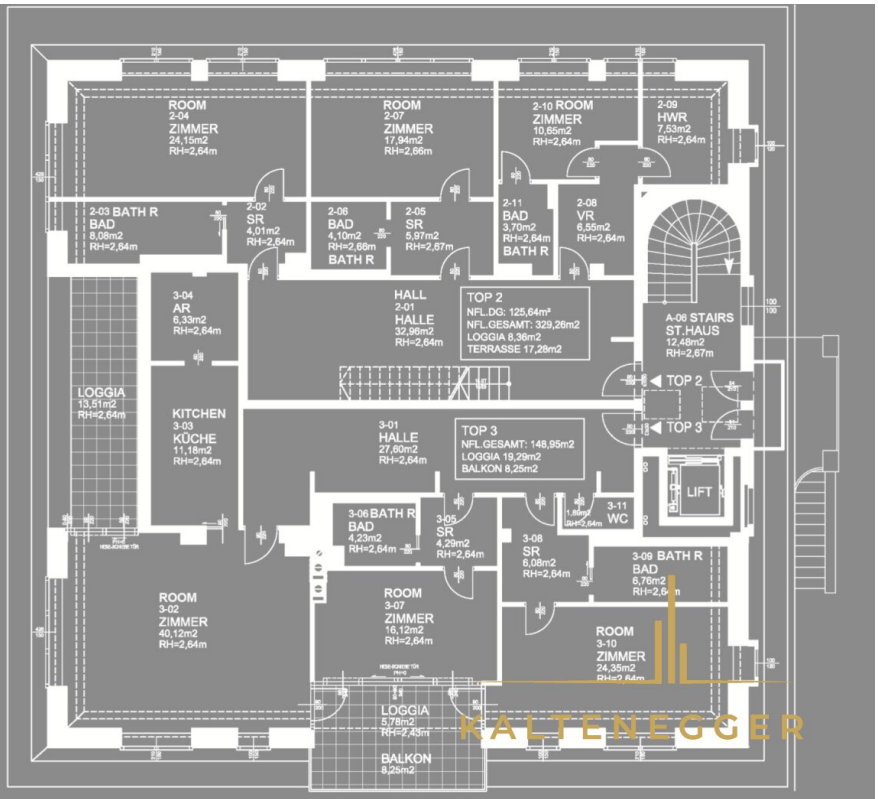
ZIMMER | ROOMS
6

KÜCHE | KITCHEN
1

BÄDER | BATHROOMS
5

270 m² + Balkon & Loggia
| 5 en Suite Schlafzimmer | 1 Wohnzimmer
| 2 Vorräume | 1 Küche | 2 Schrankräume

270 sqm + balcony & loggia
| 5 en suite bedrooms | 1 living room
| 2 anterooms | 1 kitchen | 2 cabinet rooms



2. DACHGESCHOSS | THIRD FLOOR

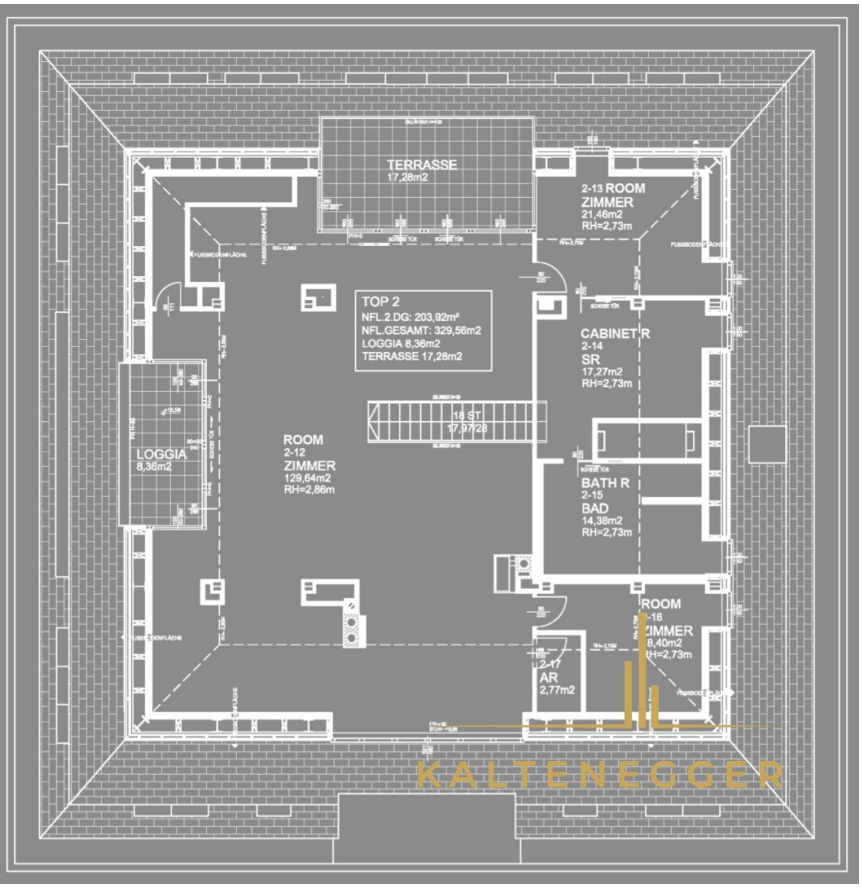
ZIMMER | ROOMS
2

KÜCHE | KITCHEN
1

BÄDER | BATHROOMS
1-2

250 m² + Terrasse + Loggia
| en Suite Schlafzimmer | Garderobenraum | Gästezimmer | WC | Wohnraum & Kamin | Wohnküche | Schrankraum

250 sqm + terraces + loggia
| en suite bedroom | dressingroom | guest room | WC | living room & fireplace | kitchen | storrage room



Objektbeschreibung

THE GRAND VILLA RESIDENCE

Eine private Residenz außergewöhnlicher Dimension in Pötzleinsdorf

ca 770 m² Wohnnutzfläche · 3 Ebenen · privater Parkgarten ca. 2.280 m² · Swimmingpool · Wellness · 4+2 Garagenplätze

In einer der etabliertesten und exklusivsten Villenlagen Wiens eröffnet sich mit der Grand Villa Residence eine außergewöhnliche Form des privaten Wohnens.

Auf rund 770 m² Wohnnutzfläche und drei Ebenen verbindet diese Residenz die Großzügigkeit eines eigenständigen Anwesens mit dem architektonischen Charakter einer historischen Wiener Villa. Repräsentative Gesellschaftsräume, private Rückzugsbereiche, eine großzügige Wellness- und Freizeitebene sowie ein eigener parkähnlicher Garten mit Swimmingpool schaffen eine Dimension, die weit über das klassische Verständnis einer Stadtwohnung hinausgeht.

Es ist weniger eine Wohnung als ein eigenes Haus innerhalb einer historischen Villa.

Historische Eleganz trifft auf zeitgemäßen Wohnkomfort

Das historische Gebäude wurde als „Villa Kuhn“ errichtet und im Zuge einer umfassenden Sanierung und Modernisierung behutsam erweitert. Dabei wurde besonderer Wert darauf gelegt, die charakteristischen Elemente der historischen Architektur mit zeitgemäßer Technik und großzügigen modernen Wohnflächen zu verbinden.

Die repräsentative Eingangssituation bildet den Auftakt zur Residenz. Eine großzügige Halle mit restaurierter Galeriebrüstung und einem imposanten Luster vermittelt bereits beim Betreten den besonderen Charakter des Hauses.

Stilgerechte Holzfenster mit dreifacher Wärmeschutzverglasung, hochwertige Holzinnentüren mit Messingbeschlägen, klassische Proportionen und großzügige Raumfolgen verbinden den historischen Charakter mit zeitgemäßem Komfort.

Drei Ebenen – eine private Lebenswelt

Das Erdgeschoss – Repräsentation & gesellschaftliches Leben

Das Erdgeschoss bildet das repräsentative Herzstück der Residenz.

Über das großzügige Foyer und die historische Halle erschließen sich die weitläufigen Gesellschaftsräume. Bibliothek, Speisezimmer und Wohnzimmer bilden ein außergewöhnliches Ensemble für repräsentatives Wohnen, private Empfänge und gesellschaftliche Anlässe.

Die große Küche ergänzt die Wohnbereiche funktional.

Ein Büro bzw. Schlafzimmer mit eigenem en-suite Badezimmer und Schrankraum ermöglicht eine komfortable Nutzung auf dieser Ebene und eignet sich gleichermaßen als private Suite, Gästebereich oder Arbeitsbereich.

Ein Herrenzimmer mit Bar schafft einen weiteren, bewusst intimeren Rückzugsort. Eine separate Teeküche sowie eine Gästetoilette ergänzen das Raumangebot.

Die besondere Qualität dieser Ebene liegt in ihrer Vielseitigkeit: Sie kann gleichermaßen als großzügiger Lebensmittelpunkt einer Familie wie als repräsentative Bühne für besondere Anlässe genutzt werden.

Das 1. Obergeschoss – private Suiten & Rückzug

Eine eigene Foyerzone führt in den privaten Bereich der Residenz.

Hier stehen mehrere großzügige, individuell nutzbare Zimmer zur Verfügung. Zwei Zimmer samt jeweils eigenem en-suite Badezimmer, zwei weitere werden durch jeweils ein en-suite Badezimmer und einen Schrankraum ergänzt. Ein weiteres Zimmer bietet ebenfalls ein eigenes Badezimmer und einen Schrankraum.

Zusätzlich stehen zwei weitere Zimmer mit Toilette und Abstellraum zur Verfügung.

Die Raumstruktur ermöglicht damit unterschiedlichste private Nutzungskonzepte – von großzügigen Schlaf- und Familiensuiten über Gäste- und Kinderzimmer bis hin zu privaten Arbeits- oder Rückzugsräumen.

Die klare Trennung vom repräsentativen Erdgeschoss schafft dabei eine angenehme Balance zwischen gesellschaftlichem Leben und vollständiger Privatsphäre.

Das Untergeschoss – Wellness, Fitness & Entertainment

Das Untergeschoss eröffnet eine weitere Dimension des privaten Lebens.

Auf großzügiger Fläche bestehen Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung einer privaten Wellness-, Fitness- und Entertainment-Ebene.

Vorgesehen sind unter anderem:

- Sauna & Dampfbad
- Spa-Pool
- Fitnessbereich
- Weinkeller
- Heimkino

Damit kann das Untergeschoss zu einem vollständig privaten Rückzugsbereich werden, der Wellness, Sport, Unterhaltung und Genuss unter einem Dach vereint.

Ein eigener Parkgarten mitten in Wien

Zu den außergewöhnlichsten Eigenschaften der Grand Villa Residence zählt die alleinige Nutzung des parkähnlichen Gartens samt Swimmingpool.

Der rund 2.280 m² große Garten bildet einen geschützten privaten Außenraum und erweitert die Residenz um eine Dimension, die selbst im Wiener Premiumsegment nur selten zu finden ist.

Der beheizbare Swimmingpool bildet gemeinsam mit der großzügigen Holzterrasse den Mittelpunkt des Außenbereichs. Eine historische Gartenlaube aus dem ursprünglichen Bestand wurde erhalten und restauriert.

Hier entsteht eine bemerkenswerte Verbindung aus privatem Park, historischem Ambiente und urbaner Erreichbarkeit.

Ein eigener Garten. Ein eigener Pool. Und dennoch Wien.

Vier Garagenplätze – direkt mit der Residenz verbunden

Der Grand Villa Residence sind vier KFZ- und zwei Motorrad Garagenplätze zur exklusiven Nutzung zugeordnet.

Die großzügige Tiefgarage bietet darüber hinaus Raum für weitere Fahrzeuge und Motorräder und verfügt über entsprechende technische Voraussetzungen für Elektromobilität. Auch die

Einrichtung einer Waschmöglichkeit ist vorgesehen.

Besonders komfortabel ist die unmittelbare Verbindung der Garage mit den Wohnebenen über den hauseigenen Lift.

Technologie & Komfort

Hinter der historischen Architektur verbirgt sich eine umfassend ausgestattete technische Infrastruktur.

Die Haustechnik umfasst unter anderem:

- Luft/Wasser-Wärmepumpe
- zusätzliche Gas-Brennwerttherme
- Fußbodenheizung
- Möglichkeit zur Kühlung über die Fußbodenheizung
- KNX-BUS-Haussteuerung
- Steuerung von Beleuchtung, Beschattung und Raumtemperatur
- dreifache Wärmeschutzverglasung
- Personenlift
- IP-basierte Gegensprechanlage
- Alarmsystem und Brandmelder
- CAT7-Datenverkabelung

- SAT-Anlage

- automatische Garagentoranlage

Die technische Infrastruktur wurde bereits im Zuge der Modernisierung als integraler Bestandteil des Hauses geplant.

Eine Residenz, die sich Ihren Bedürfnissen anpasst.

Die Grand Villa Residence wurde nicht für eine bestimmte Lebensweise konzipiert – und genau darin liegt ihre besondere Qualität.

Die großzügige Raumstruktur lässt unterschiedliche Lebenskonzepte zu: eine repräsentative Familienresidenz, großzügige private und gesellschaftliche Bereiche, eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder eine langfristige private Rückzugsoase für einen internationalen Haushalt.

THE GRAND VILLA RESIDENCE

Eine historische Villa in einer der besten Wohnlagen Wiens.

Eine private Residenz auf drei Ebenen.

Ein eigener Parkgarten mit Swimmingpool.

Eine Wellness- und Freizeitebene.

Vier plus zwei Garagenplätze.

Und rund 770 m² Raum für ein außergewöhnliches Leben.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.