Private Villa Residence in Pötzleinsdorf – historische Eleganz, parkähnlicher Garten & Pool für bis zu drei Wohneinheiten



Objektnummer: 5576

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1913
Zustand:	Voll_saniert
Wohnfläche:	1.151,04 m²
Nutzfläche:	1.817,73 m²
Zimmer:	27
Bäder:	9
WC:	12
Balkone:	1
Terrassen:	4
Stellplätze:	9
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

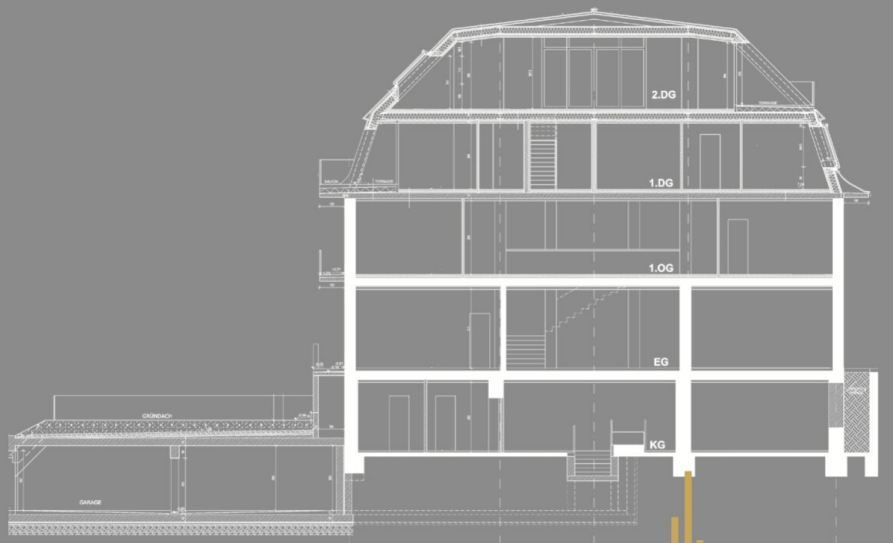



KALTENEGGER

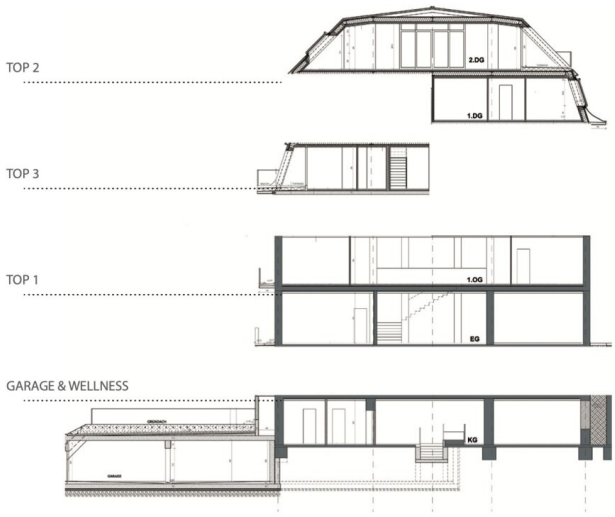

KALTENEGGER

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

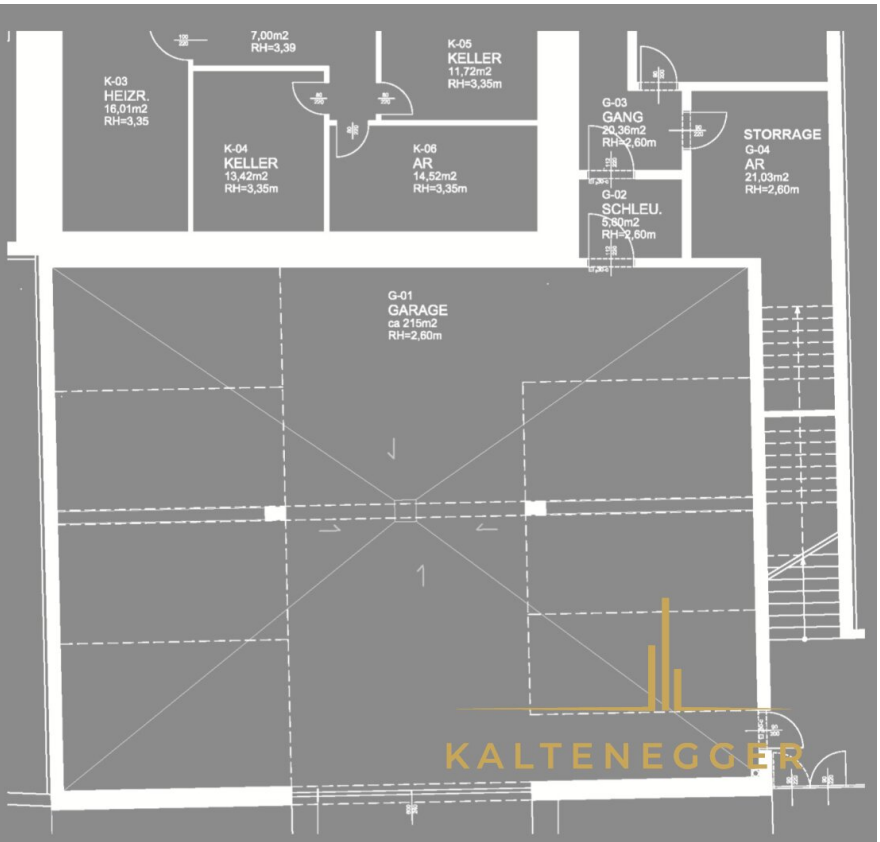
The upper floors offer great views and a large amount of en-suite bedrooms, topped by a modern penthouse in the attic, beautifully surrounded by nearby tree crowns.

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

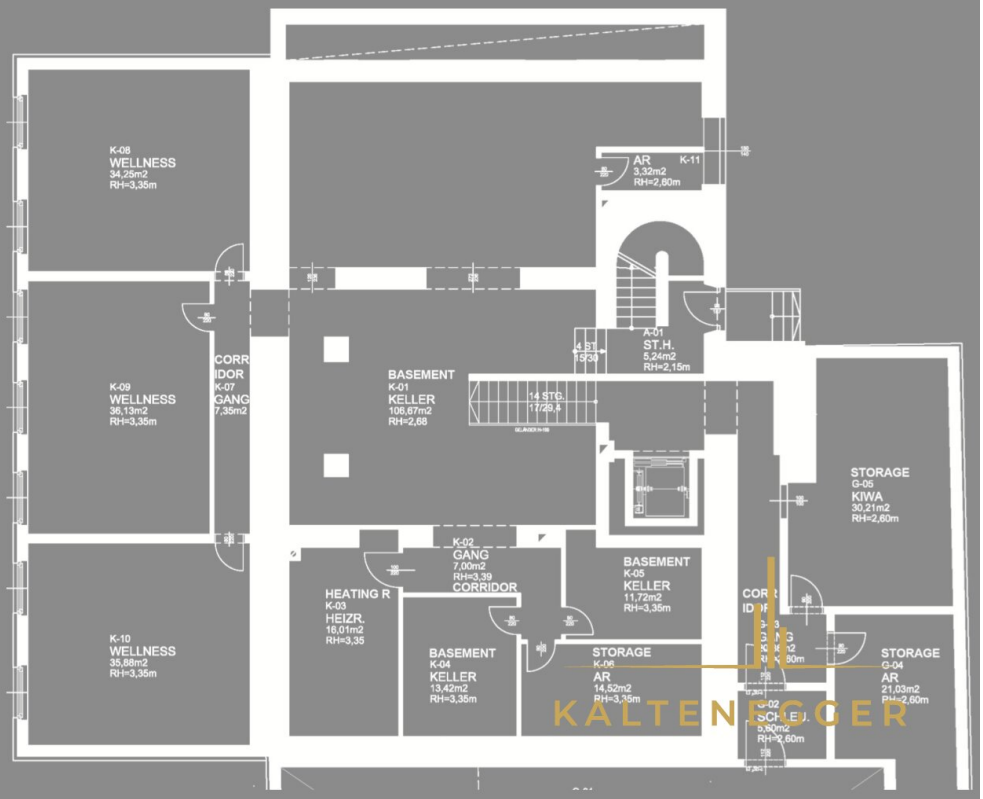
ZIMMER | ROOMS
8

KÜCHE | KITCHEN
OPTIONAL

BÄDER | BATHROOMS
1-2

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

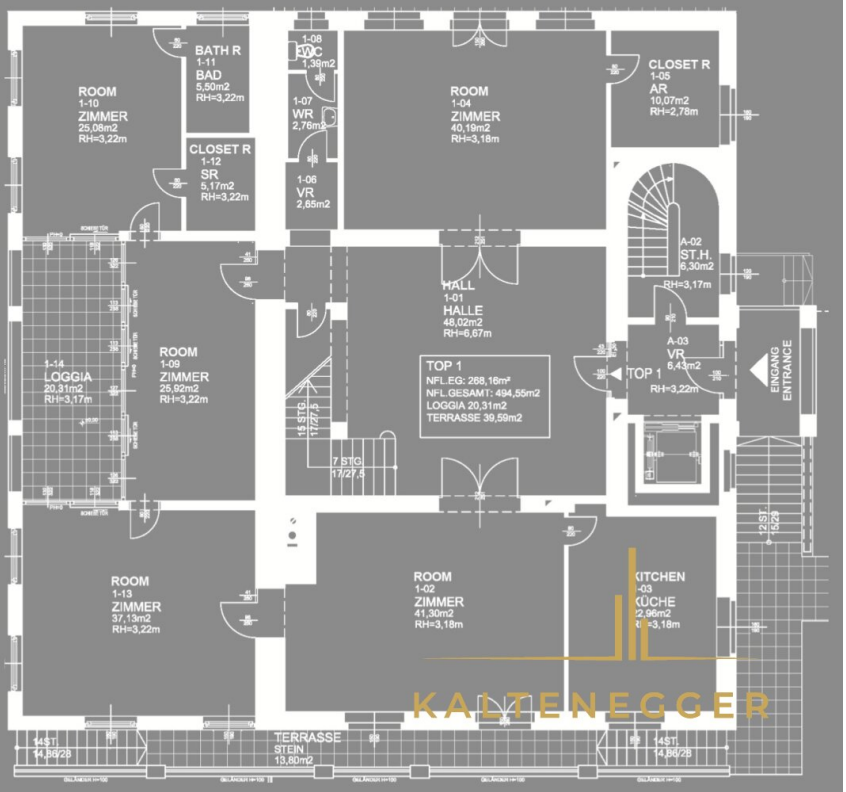


ERDGESCHOSS | GROUND FLOOR

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

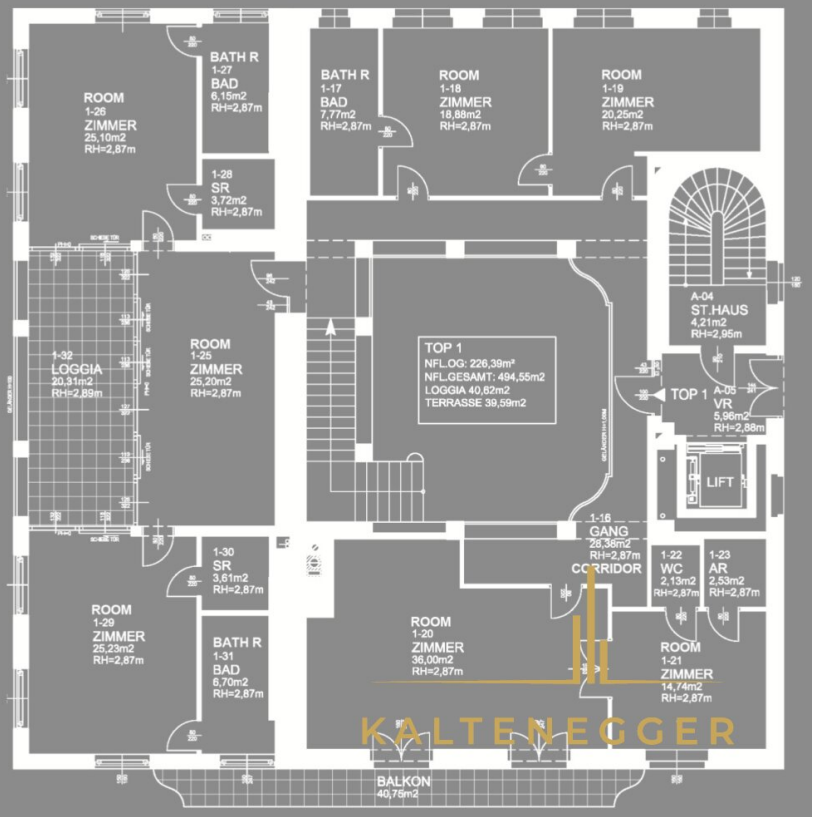
ZIMMER | ROOMS
7

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

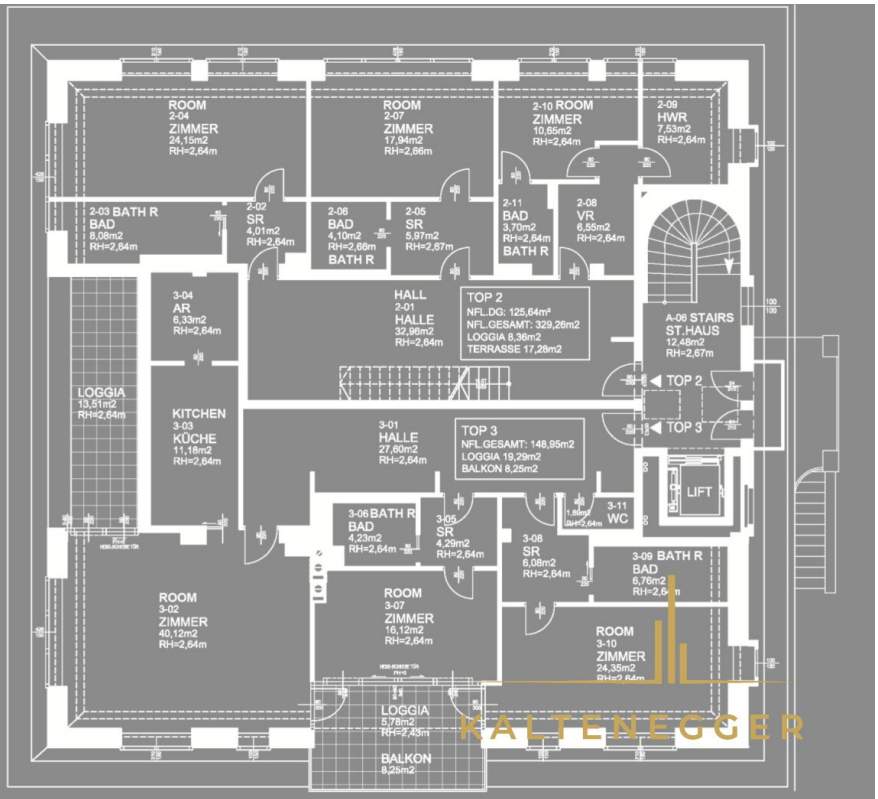
ZIMMER | ROOMS
6

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

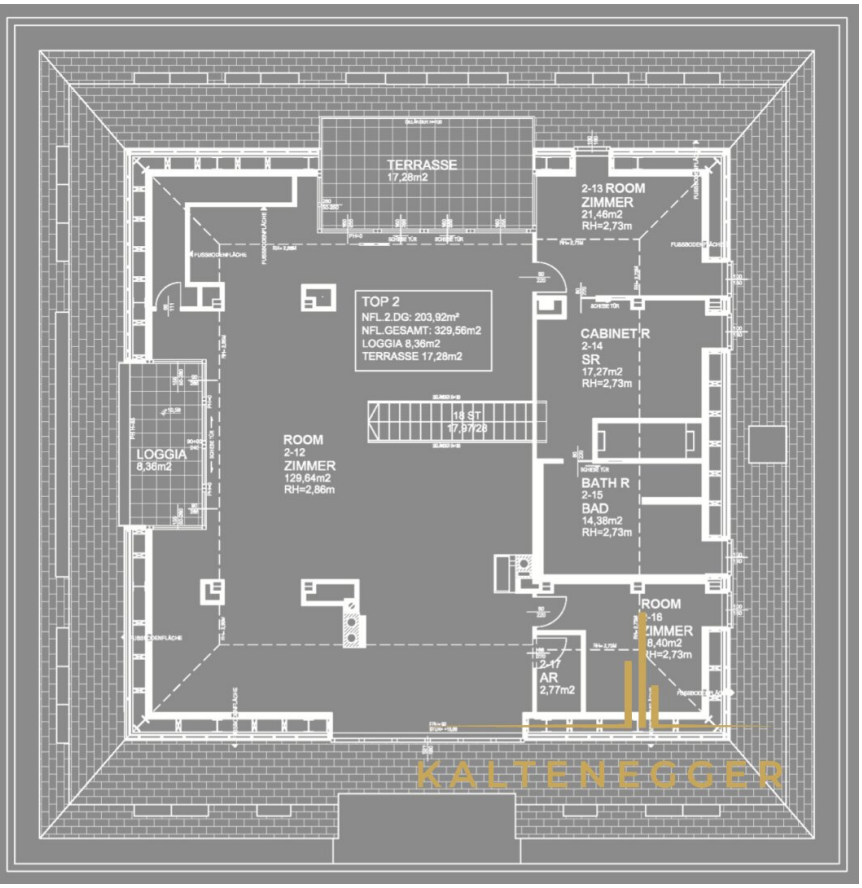
ZIMMER | ROOMS
2

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 PÖTZLEINSDORF RESIDENCE

Eine private Villa für Menschen, die Raum nicht in Quadratmetern messen

In einer der etabliertesten Villenlagen Wiens gelangt mit der Pötzleinsdorfer Straße eine außergewöhnliche Residenz zur Vermietung.

Das historische Gebäude wurde als „Villa Kuhn“ errichtet und im Zuge einer umfassenden Sanierung und Modernisierung behutsam um zeitgemäße Elemente erweitert. Historische Architektur, großzügige Raumfolgen und moderne Haustechnik wurden dabei zu einem außergewöhnlichen Gesamtkonzept verbunden.

Die Villa ist Teil eines Ensembles, in dem traditionelle Wiener Architektur und zeitgemäße Erweiterungen bewusst miteinander verbunden wurden.

Heute präsentiert sich die Liegenschaft als außergewöhnlich großzügige private Residenz, mit bis zu drei separat begehbaren Wohneinheiten und maximaler Freiheit für Ihre persönliche Innenraumgestaltung

TOP 1 – THE GRAND RESIDENCE

Im Mittelpunkt steht die großzügigste und repräsentativste Wohneinheit der Villa.

TOP 1 verfügt über **rund 980 m² Wohnnutzfläche**, ergänzt um knapp **165 m² Loggia- und Terrassenflächen**. Eine großzügige, repräsentative Eingangshalle bildet den Auftakt zu den weitläufigen Wohnbereichen.

Gerade diese Eingangssituation ist eines der charakteristischsten Elemente des Hauses. Die restaurierte Galeriebrüstung und ein imposanter Luster heben diese Halle besonders hervor.

Die Architektur lebt von großzügigen Raumfolgen, hohen Räumen, klassischen Proportionen, historischen Stilelementen und spannenden Blickachsen. Gleichzeitig wurde die technische Infrastruktur konsequent auf einen zeitgemäßen Standard gebracht.

Stilgerechte Holzfenster mit dreifacher Wärmeschutzverglasung, historische Gestaltungselemente, hochwertige Holzinnentüren mit Messingbeschlägen sowie großzügige Glasflächen verbinden den Charakter einer Wiener Villa mit modernem Wohnkomfort.

Die obere Etage der Einheit bietet unter anderem eine optimale Gelegenheit zur Nutzung einer Einliegerwohnung für Dienstpersonal.

Privater Garten mit Swimmingpool

Eine der größten Besonderheiten der Liegenschaft ist das außergewöhnliche Außenareal.

Der parkähnlich angelegte Garten umfasst rund **2.280 m²** und verfügt über einen beheizbaren Swimmingpool. Eine großzügige Holzterrasse unmittelbar am Pool schafft einen privaten Rückzugsort im Grünen. Auch die historische Gartenlaube aus dem ursprünglichen Bestand wurde erhalten und restauriert.

Damit entsteht unmittelbar vor der Haustür etwas, das selbst im Wiener Premiumsegment selten geworden ist: **ein parkähnlicher privater Außenraum mitten in der Stadt.**

Wellness, Rückzug & Storage

Im Untergeschoss wurde ein großzügiger Wellness-, Freizeit- und Storagebereich vorgesehen. Dieser sieht auf rund 369 m2 eine großzügige Spa-Ebene mit weiteren Wellness- und Freizeitmöglichkeiten vor.

TOP 2 – THE PENTHOUSE

Das Penthouse bildet den außergewöhnlichen Abschluss der Villa und erstreckt sich über zwei Dachgeschosse mit insgesamt **rund 330 m² Wohnfläche und 25 m² Terrassen- und Loggiaflächen**. Großzügige Raumhöhen, weitläufige Verglasungen und der unmittelbare Bezug zu den **umliegenden Baumkronen** schaffen eine besondere Atmosphäre zwischen urbaner Eleganz und privatem Rückzugsort.

Bereits im **1. Dachgeschoss** empfängt ein großzügiger Vorraum. Drei individuell nutzbare Zimmer verfügen jeweils über ein **eigenes en-suite Badezimmer**, teilweise ergänzt durch eigene Schrank- bzw. Garderobenbereiche. Ein Vorraum sorgt für eine klare und großzügige Erschließung der privaten Räume.

Über eine interne Treppe gelangt man in das **2. Dachgeschoss**, das den kommunikativen Mittelpunkt der Residenz bildet. Hier befindet sich ein großzügiges **Wohnzimmer mit Platz für eine angeschlossene Wohnküche**, ergänzt um ein separates Arbeitszimmer, ein weiteres Schlafzimmer mit **en-suite Badezimmer**, ein zusätzliches Zimmer sowie einen Abstellraum.

Besonders reizvoll ist die direkte Verbindung der Wohnbereiche nach außen: Eine **17,28 m² große Terrasse** und eine zusätzliche **8,36 m² große Loggia** erweitern die Wohnfläche und schaffen private Plätze mit Blick in das **grüne Umfeld**.

Der Zugang zur Residenz erfolgt komfortabel über den hauseigenen Lift, der **direkt von der Tiefgarage bis in die erste Wohnebene** führt.

Das Penthouse verbindet damit die Großzügigkeit einer privaten Villa mit der Exklusivität einer

Dachresidenz – **über zwei Ebenen, mit eigener Außenfläche und einem Höchstmaß an Privatsphäre**.

Eckdaten TOP 2

- ca. 330 m² Wohnfläche
- ca. 17,28 m² Terrasse
- ca. 8,36 m² Loggia
- 2 Wohnebenen
- mehrere Schlafzimmer
- mehrere en-suite Badezimmer
- Wohnbereich mit Wohnküche
- Arbeitszimmer
- Schrank-/Garderobenbereiche
- Abstellraum
- Lift direkt von der Tiefgarage
- individuell gestaltbarer Innenausbau

Storage

Ein großzügiger Lagerraum kann barrierefrei direkt über die Garage erreicht werden und bietet mit über 30m2 reichlich Platz.

TOP 3 – THE GARDEN VIEW RESIDENCE

Eine besonders private Wohnform bietet TOP 3: Die rund **148 m² große Residenz mit mehr als 27 m² Loggia- und Terrassenflächen** verbindet großzügige Innenräume mit außergewöhnlichen Außenflächen und einem unverbaubaren Blick ins Grüne.

Die Wohnung ist **barrierefrei** über den Lift erreichbar und empfängt ihre Bewohner mit einem großzügigen Eingangsbereich und einem klar gegliederten Grundriss.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist der großzügige **Wohnbereich mit separater Küche und angeschlossenem Abstellraum**. Große Öffnungen schaffen eine unmittelbare Verbindung zu den privaten Außenbereichen und lassen das Grün des Umfelds Teil des Wohnraums werden.

Zwei weitere Zimmer sind jeweils mit einem **eigenen en-suite Badezimmer und Schrankraum** ausgestattet und bieten damit ideale Voraussetzungen für eine private Master-Suite sowie ein weiteres Schlafzimmer, Gästezimmer oder einen individuellen Rückzugsbereich.

Eine zusätzliche **Gästetoilette** ergänzt das Raumangebot.

Besonders hervorzuheben sind die großzügigen Außenflächen: Rund **13,50 m² Loggia** und rund **14 m² Balkon** erweitern die Wohnung und schaffen mehrere private Freiräume. Durch die **uneinsehbare Lage** und den unverbaubaren Grünblick entsteht hier eine außergewöhnliche Kombination aus Privatsphäre, Naturbezug und urbaner Erreichbarkeit.

Auch TOP 3 verfügt über einen **direkten Liftzugang von der Tiefgarage**.

Eckdaten TOP 3

- ca. 148 m² Wohnfläche
- ca. 13,50 m² Loggia
- ca. 14 m² Balkon
- uneinsehbar

- unverbaubarer Grünblick
- barrierefrei
- großzügiger Eingangsbereich
- Wohnbereich mit Küche und Abstellraum
- 2 Schlafzimmer/Zimmer
- jeweils en-suite Badezimmer
- Schrankräume
- Gästetoilette
- Lift direkt von der Tiefgarage

Storage

Ein großzügiger Lagerraum kann barrierefrei direkt über die Garage erreicht werden und bietet mit über 21m2 reichlich Platz.

Technologie, Komfort & Sicherheit

Auch technisch wurde die Villa außergewöhnlich umfassend ausgestattet.

Die Haustechnik umfasst unter anderem:

- **Luft/Wasser-Wärmepumpe**
- zusätzliche **Gas-Brennwerttherme**

- **Fußbodenheizung**
- Möglichkeit zur Kühlung über die Fußbodenheizung
- zusätzliche Klimageräte in TOP 2 und TOP 3
- **KNX-BUS-Haussteuerung**
- Steuerung von Beleuchtung, Beschattung und Raumtemperatur
- hochwertige dreifache Wärmeschutzverglasung
- behindertengerechter Personenlift
- IP-basierte Gegensprechanlage
- Alarmsystem mit Brandmeldern
- CAT7-Datenverkabelung
- SAT-Anlage
- Tiefgarage mit automatischem Hörmann-Tor.

Die Haustechnik wurde nicht als nachträgliches Add-on konzipiert, sondern bereits bei der Modernisierung als integraler Bestandteil des Hauses geplant.

Tiefgarage für mehrere Fahrzeuge

Auch für Fahrzeugliebhaber bietet die Liegenschaft eine außergewöhnliche Dimension.

Die Tiefgarage mit über 215m2 bietet Platz für bis zu **sieben PKW-Stellplätzen, mehrere Motorräder,** Elektromobilität und einer Waschstraße.

Damit eignet sich die Residenz auch für einen Haushalt mit mehreren Fahrzeugen, Chauffeur, Gästen oder entsprechendem Fuhrpark.

Und darüber hinaus: Raum für eine ganz persönliche Vision

Eine Besonderheit dieser Liegenschaft liegt in ihrer außergewöhnlichen Flexibilität.

Neben der repräsentativen Hauptresidenz bestehen **zwei weitere Wohneinheiten**, die derzeit als Edelrohbau vorbereitet sind. Die vorhandene technische Infrastruktur und sämtliche wesentlichen Anschlüsse wurden bereits vorgesehen. Die Fertigstellung kann – abhängig von den Vorstellungen des künftigen Mieters – **gemeinsam mit dem Vermieter individuell abgestimmt werden**.

Dadurch eröffnet sich ein außergewöhnlicher Spielraum:

Ob zusätzliche private Wohnbereiche für erwachsene Kinder, großzügige Gästeresidenzen, Personalbereiche, Homeoffice, Atelier, Bibliothek oder eine eigenständige Einheit für Gäste – die Villa kann auf die Lebenssituation ihrer Bewohner zugeschnitten werden.

Nicht der Mieter muss sich dem Haus anpassen. Das Haus passt sich an seine Bewohner an.

Ein Anwesen für eine sehr persönliche Form des Wohnens

Diese Villa in Pötzleinsdorf ist kein klassisches Mietobjekt und möchte auch keines sein.

Sie richtet sich an Menschen, die **Privatsphäre, Repräsentation, historische Architektur und großzügigen Raum**suchen – und dabei nicht auf zeitgemäße technische Infrastruktur verzichten möchten.

Die Kombination aus historischer Villa, parkartigem Garten, Swimmingpool, Wellnessbereich, Tiefgarage, Lift und individuell gestaltbaren zusätzlichen Wohneinheiten macht dieses Angebot zu einer der außergewöhnlicheren privaten Mietresidenzen Wiens.

Die Vermietung erfolgt diskret. Mietkonditionen und Details zur individuellen Ausgestaltung werden im persönlichen Gespräch bekanntgegeben.

Miete: auf Anfrage

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.