Repräsentative Luxusvilla in Obersievering



Objektnummer: 1684/411

Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1995
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	516,00 m²
Nutzfläche:	685,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	4
WC:	5
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	633,00 m²
Keller:	273,00 m²
Kaufpreis:	5.500.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

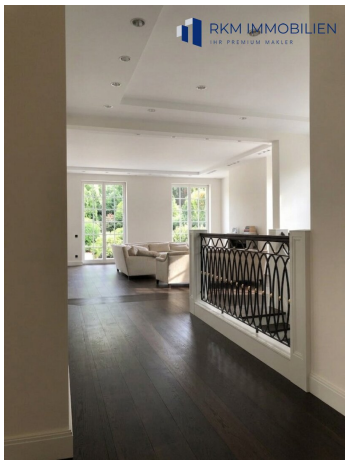
Ihr Ansprechpartner

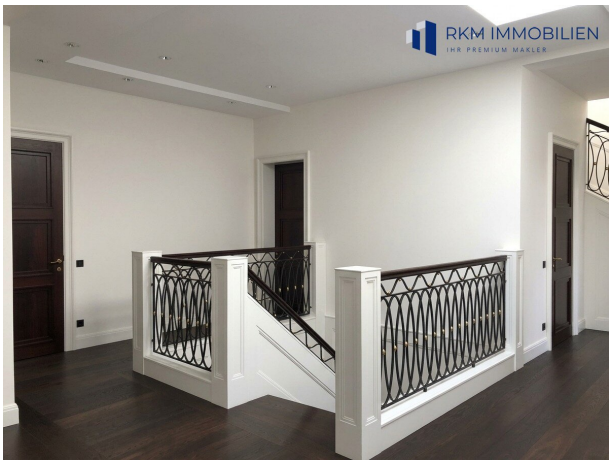


Dr. Alexander Predein

RKM Immobilien
Charasgasse 6

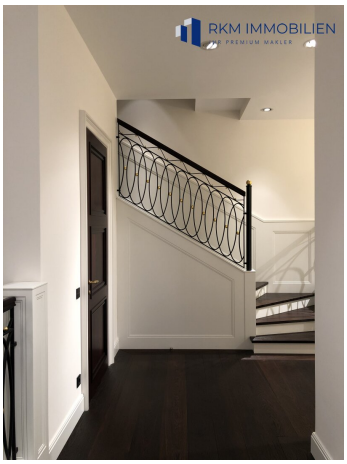






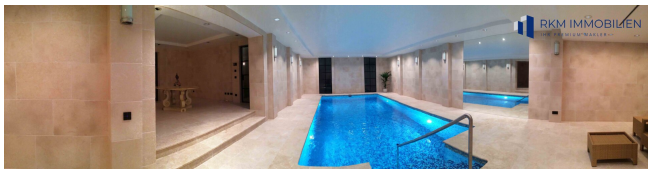

RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER


RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER


RKM IMMOBILIEN


RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER


RKM IMMOBILIEN


RKM IMMOBILIEN

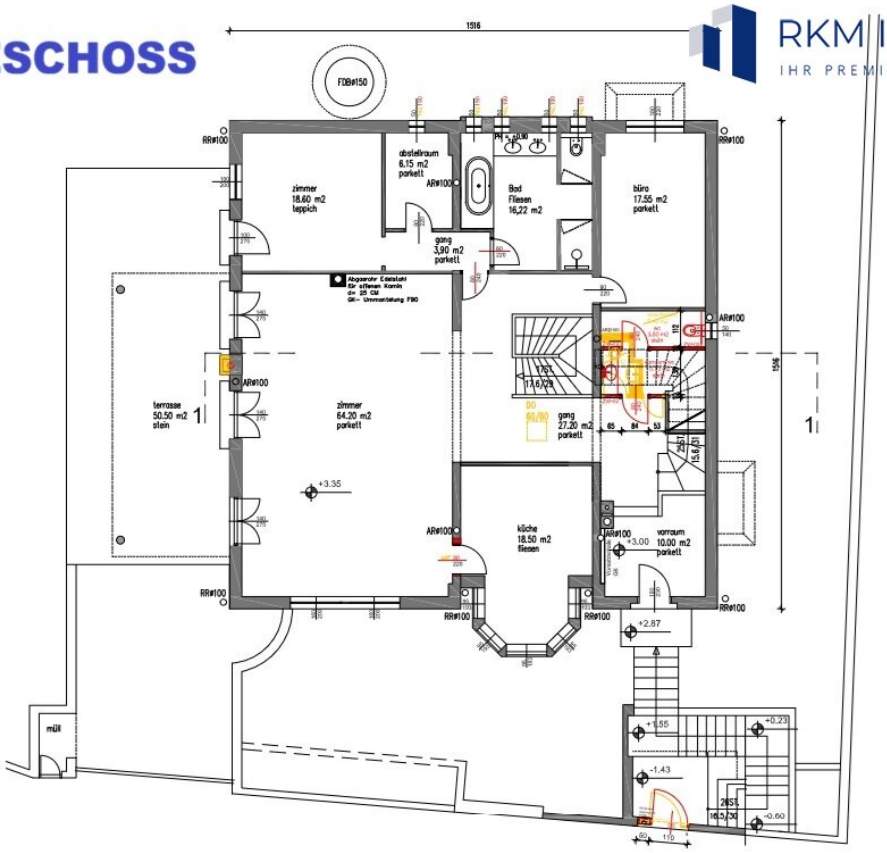






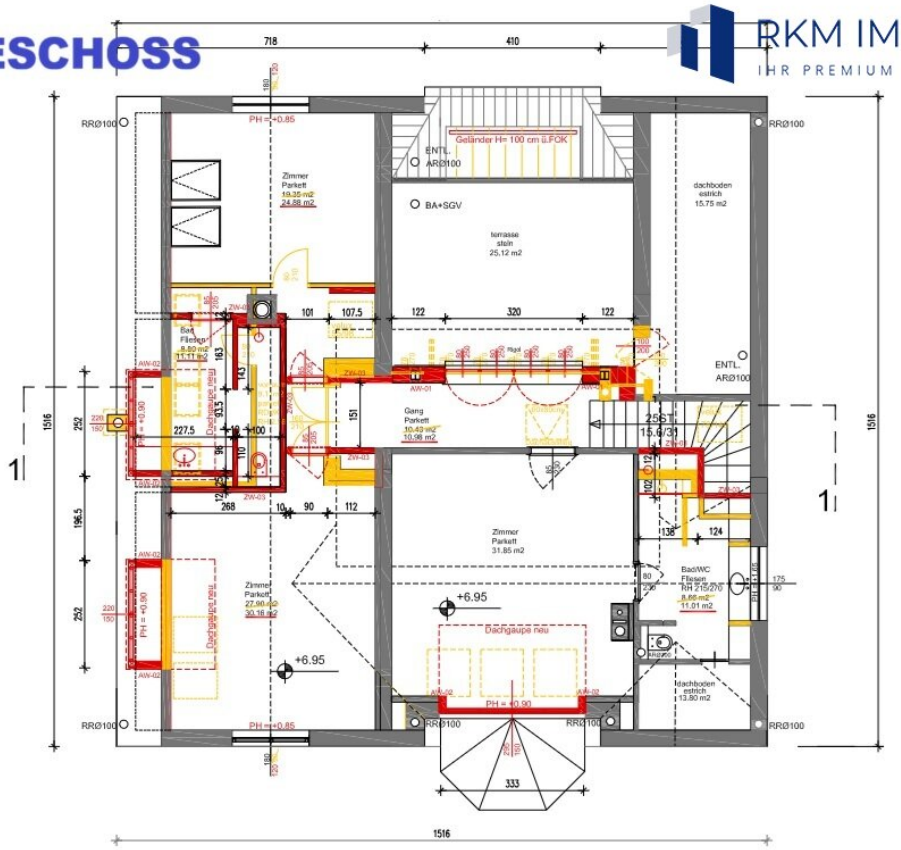
ERDGESCHOSS

RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER



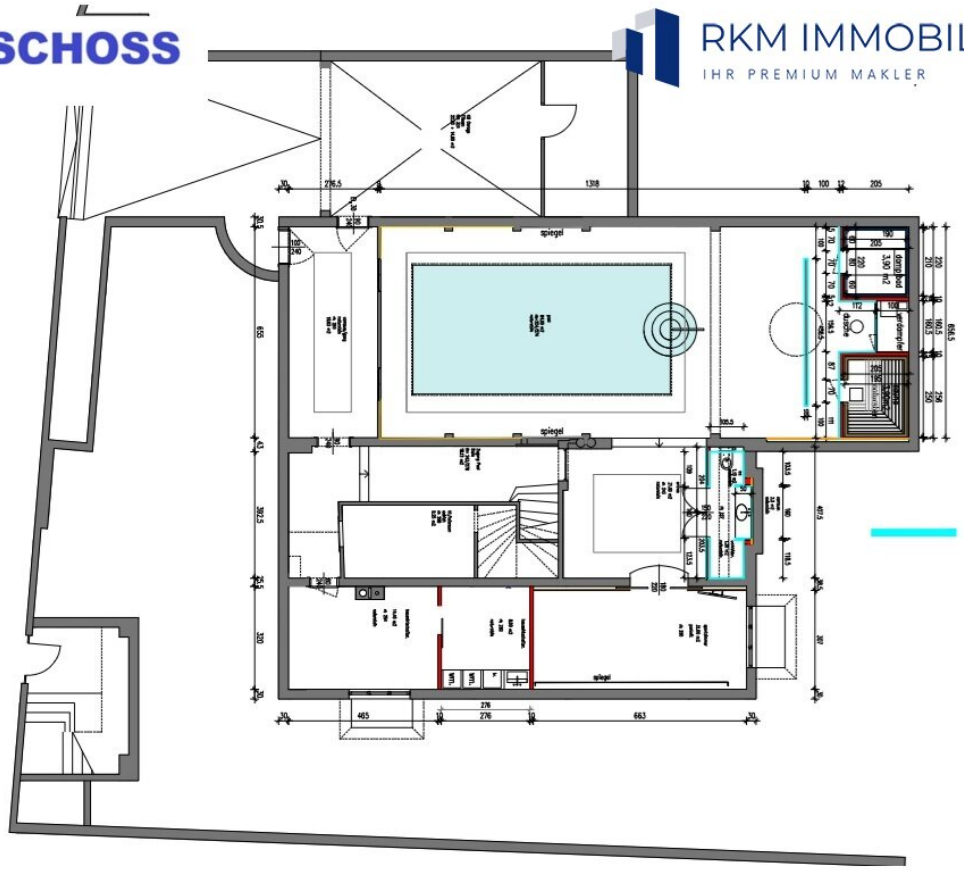
DACHGESCHOSS

RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER



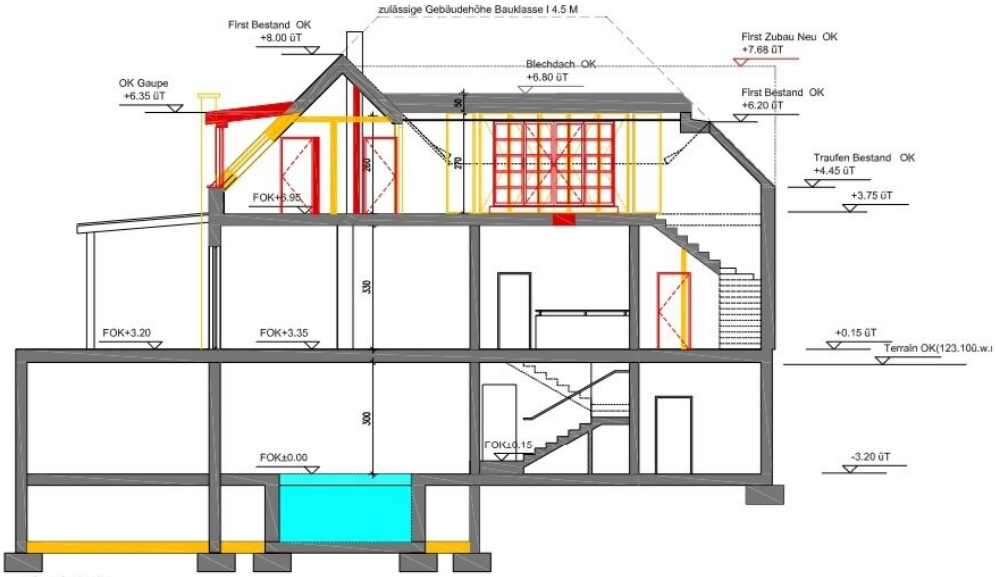
UNTERGESCHOSS

RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER



SCHNITT 1-1

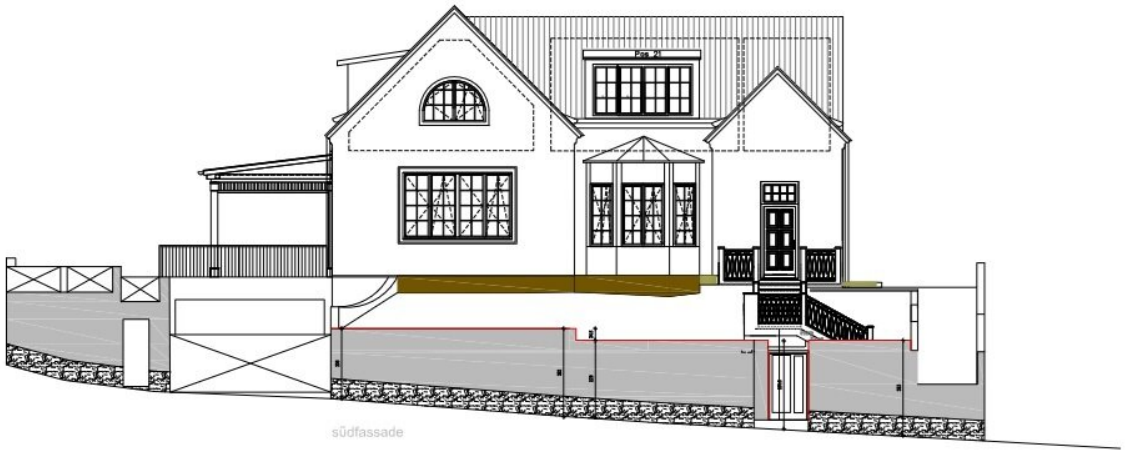
RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER



schnitt 1-1 1:100

SÜDFASSADE

RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER



südfassade

NORDFASSADE

RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER



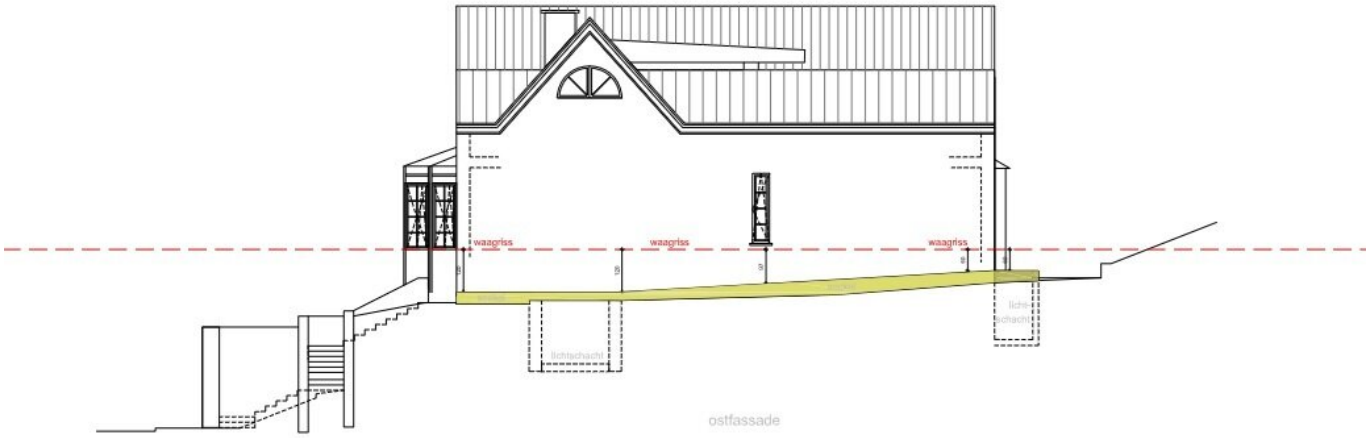
WESTFASSADE

RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER



OSTFASSADE

RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER



Objektbeschreibung

516 m² Wohnfläche, privater SPA-Bereich mit Pool und außergewöhnliche Ausstattung in 1190 Wien

1190 Wien – Obersievering | Grundstück 900 m² | Wohnfläche ca. 516 m² | Nutzfläche ca. 685 m² | 5 Schlafzimmer | Indoor-Pool & SPA | Doppelgarage | Kaufpreis auf Anfrage

In einer der begehrtesten Villenlagen des 19. Wiener Gemeindebezirks präsentiert sich diese außergewöhnlich großzügige Residenz in **Obersievering**.

Auf einem **900 m² großen Grundstück auf der sonnigen Seite der Sieveringer Straße** bietet die Liegenschaft rund **516 m² Wohnfläche** bzw. insgesamt ca. **685 m² Nutzfläche auf drei Ebenen**.

Großzügige Dimensionen, ein privater Wellnessbereich mit Indoor-Pool, hochwertige Naturmaterialien, moderne Haustechnik und umfassende Sicherheitsausstattung verbinden sich hier zu einer Immobilie, die sowohl als exklusive **Privatresidenz** als auch als **repräsentative Unternehmens- oder Executive Residence** außergewöhnliche Möglichkeiten eröffnet.

Großzügigkeit auf drei Ebenen

Das Raumangebot der Villa entspricht ihrem repräsentativen Charakter.

Zur Verfügung stehen unter anderem:

- **5 Schlafzimmer**
- **3 Badezimmer mit WC**
- separates **Gäste-WC**
- großzügige Wohn- und Repräsentationsbereiche
- privater **SPA- und Wellnessbereich**

- **Indoor-Pool mit 8 × 4 Metern**
- Sport- und Fitnessraum
- Waschküche
- Hauswirtschaftsraum
- zwei Terrassen auf Erd- und Dachgeschoßebene
- **Garage für zwei Fahrzeuge**

Eine Besonderheit der Architektur ist die natürliche Belichtung: **Sämtliche Räume – einschließlich der Räume im Untergeschoß – verfügen über Tageslicht.**

Umfassend neu geschaffen

In den Jahren **2011 bis 2013** wurde die Villa einer außergewöhnlich umfangreichen Generalsanierung und einem grundlegenden Umbau unterzogen.

Vom ursprünglichen Gebäude blieben im Wesentlichen lediglich Fundament und Wände erhalten. Die gesamte technische Infrastruktur wurde erneuert, darunter **Fußbodenheizung, Elektroinstallationen und sämtliche Rohrleitungen**.

Das dritte Geschoß wurde einschließlich Dachstuhl und Dach vollständig neu errichtet.

Damit verbindet das Anwesen die massive Bauweise eines **Ziegelhauses** mit dem technischen Standard einer umfassend modernisierten Residenz.

Materialien mit außergewöhnlichem Qualitätsanspruch

Bei der Ausstattung wurde besonderer Wert auf hochwertige natürliche Materialien und handwerkliche Details gelegt.

Die Wohnräume sowie der Sportbereich verfügen über großformatige **Eichendielen aus deutscher Produktion**. Die gebürsteten Dielen sind rund 20 cm breit und erreichen Längen von bis zu acht Metern.

Im Sportzimmer wurde der Holzboden mit einer speziellen Unterkonstruktion ausgeführt, die auch für dynamische sportliche Belastungen geeignet ist.

Sämtliche Türen sowie die Handläufe der Geländer wurden aus **massivem Mahagoniholz** gefertigt.

Einen besonderen Akzent im Wohnbereich setzt ein **antiker französischer Kamin**, der vom Wiener Traditionsunternehmen Fessler geliefert und montiert wurde.

Naturstein in den Badezimmern

Auch die Badezimmer folgen dem hochwertigen Materialkonzept der Villa.

Die Böden sind mit **Granit**, die Wände mit großformatigen **Quarzitplatten** ausgestattet. Die verwendeten Natursteine stammen von Schubert Stein.

Das Ergebnis ist eine zeitlose, repräsentative Gestaltung, bei der natürliche Materialien im Mittelpunkt stehen.

Privater SPA mit 8 × 4 Meter Indoor-Pool

Ein besonderes Highlight der Residenz befindet sich im Untergeschoß: ein großzügiger privater Wellnessbereich mit **8 × 4 Meter großem Indoor-Pool**.

Wände und Böden des Pool- und SPA-Bereichs wurden mit Naturstein – Kalkstein von Schubert Stein – ausgeführt.

Der SPA-Bereich verfügt über:

- **Sauna von KLAFS**
- **Dampfbad von KLAFS**
- großzügige **Regendusche von Dornbracht**
- Dusche und WC im Poolbereich
- angrenzenden Sportbereich

Damit bietet das Haus einen privaten Wellness- und Fitnessbereich, der weit über die übliche Ausstattung einer Wiener Stadtvilla hinausgeht.

Smart Home und moderne Gebäudetechnik

Die technische Ausstattung wurde konsequent auf Komfort und zentrale Steuerbarkeit ausgelegt.

Über ein **BUS-basiertes Smart-Home-System** lassen sich wesentliche Funktionen des Hauses auch per Smartphone-App bedienen, darunter:

- Fußbodenheizung
- Innenbeleuchtung
- Außenbeleuchtung
- Sonnenschutz

Die hochwertigen Holzfenster von **Hessl** verfügen über Dreifachverglasung. Sämtliche Fenster sind mit elektrisch betriebenen Sonnen- und Insektenschutzrollos ausgestattet, die ebenfalls in die Smart-Home-Steuerung integriert sind.

Umfassendes Sicherheitskonzept

Auch dem Thema Sicherheit wurde besondere Aufmerksamkeit gewidmet.

Das Alarmsystem von **S3** umfasst Sensoren an sämtlichen Fenstern, Videoüberwachung sowie elektrische Schlösser an den Eingangstüren.

In Verbindung mit der Gebäudetechnik und der Größe des Anwesens bietet dies interessante Voraussetzungen sowohl für anspruchsvolles privates Wohnen als auch für eine repräsentative institutionelle Nutzung.

Privatresidenz oder repräsentativer Firmensitz

Mit **516 m² Wohnfläche**, fünf Schlafzimmern, mehreren Bädern, großzügigen Aufenthalts- und Repräsentationsbereichen sowie dem außergewöhnlichen Wellnessangebot bietet die Villa

hervorragende Voraussetzungen als großzügige Familienresidenz.

Gleichzeitig eröffnet die Kombination aus Raumangebot, repräsentativem Charakter, technischer Infrastruktur und Sicherheitsausstattung interessante Perspektiven als **Unternehmensresidenz, Executive Residence oder repräsentativer Firmensitz**.

Auch eine Nutzung durch eine diplomatische oder internationale Institution kann – vorbehaltlich der entsprechenden rechtlichen und behördlichen Voraussetzungen – geprüft werden.

Obersievering – exklusives Wohnen im grünen Wien

Obersievering gehört zu den traditionsreichen und besonders gefragten Wohnlagen Döblings.

Der 19. Bezirk verbindet eine hohe Lebensqualität mit dem charakteristischen grünen Umfeld des Wienerwaldes und der Wiener Weinberge. Gleichzeitig bleibt das Wiener Stadtzentrum gut erreichbar.

Diese Verbindung von **Privatsphäre, Grünlage und urbaner Nähe** macht Döbling seit jeher zu einer bevorzugten Adresse für anspruchsvolle private und internationale Bewohner.

Weitere Informationen, Grundrisse und ergänzende Unterlagen werden qualifizierten Interessenten gerne zur Verfügung gestellt.

Besichtigungen erfolgen ausschließlich nach vorheriger Terminvereinbarung.

Hinweis: Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben wurden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben übernehmen wir keine Gewähr. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Bei den dargestellten Bildern handelt es sich teilweise um KI-generierte Visualisierungen.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <2.000m
U-Bahn <4.000m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap