Ein Stück Wiener Geschichte – Villa mit Panoramablick



Objektnummer: 22774

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1994
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	370,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	3
Heizwärmebedarf:	C 67,81 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,21
Kaufpreis:	6.800.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Gerhard Klein

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 50
H +43 699 128 700 88
F +43 1 607 55 80







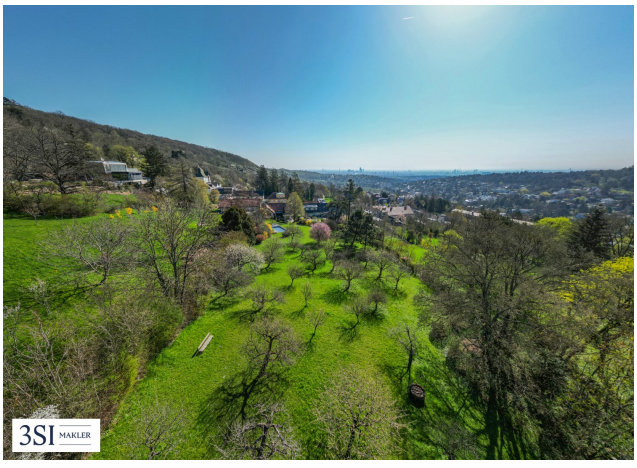

3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER







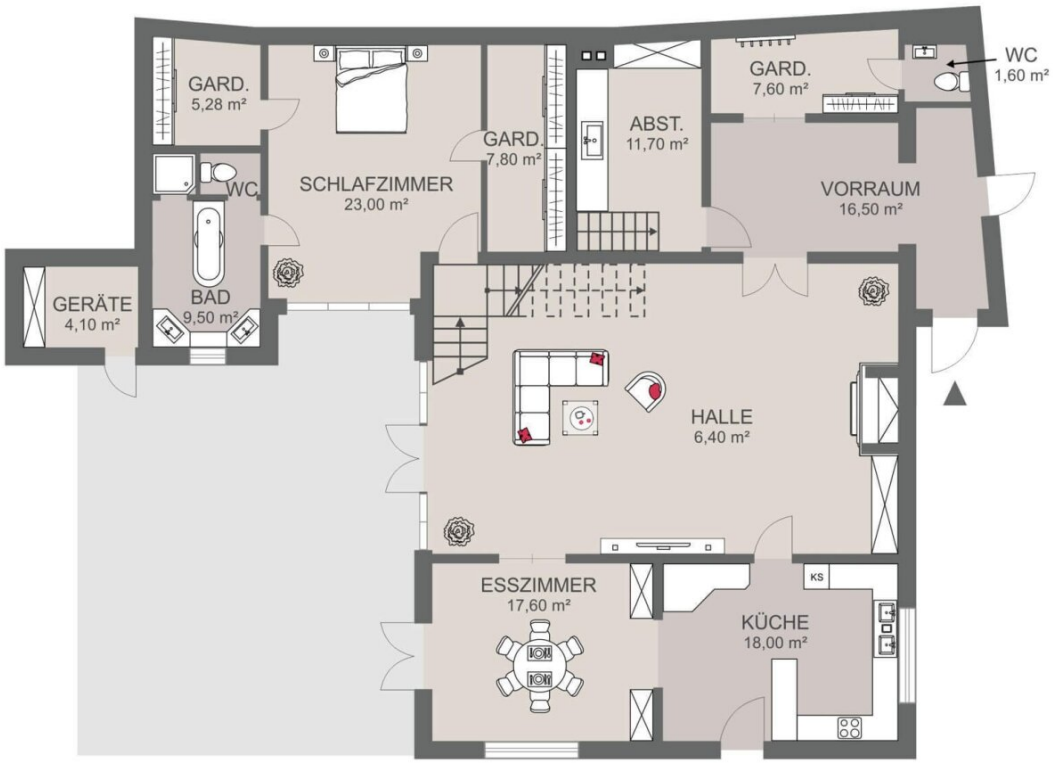




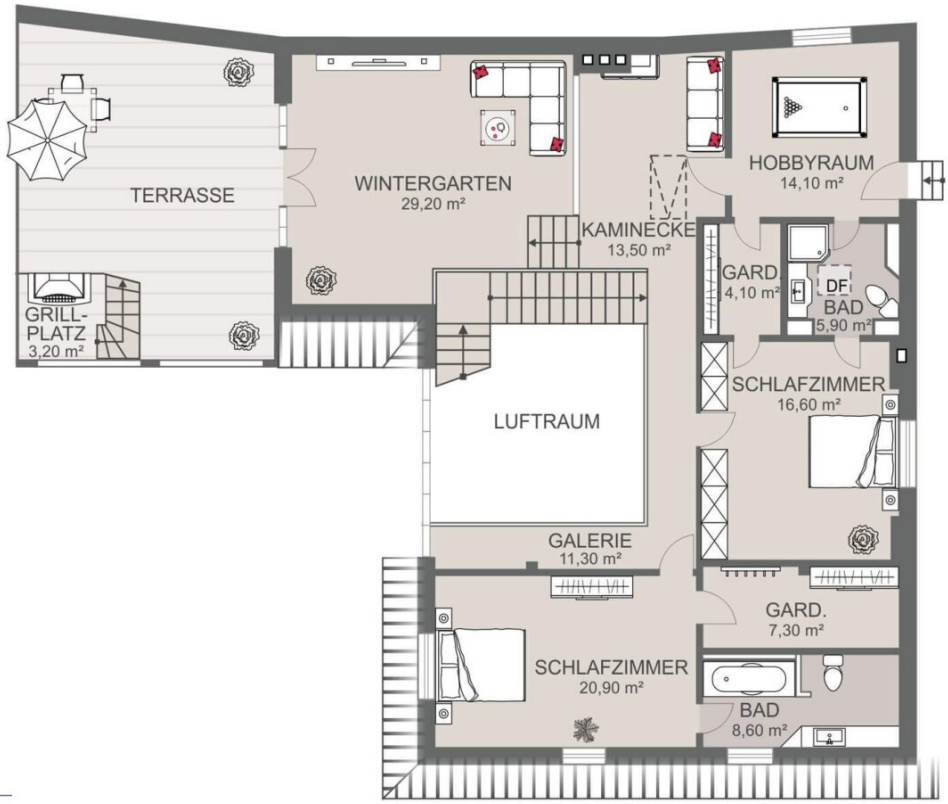



3SI MAKLER

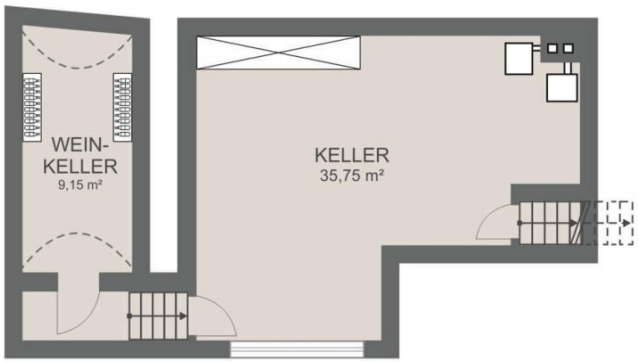

3SI MAKLER


GARD.
5,28 m²
SCHLAFZIMMER
23,00 m²
GARD.
7,80 m²
ABST.
11,70 m²
GARD.
7,60 m²
WC
1,60 m²
VORRAUM
16,50 m²
WC
BAD
9,50 m²
GERÄTE
4,10 m²
HALLE
6,40 m²
ESSZIMMER
17,60 m²
KS
KÜCHE
18,00 m²

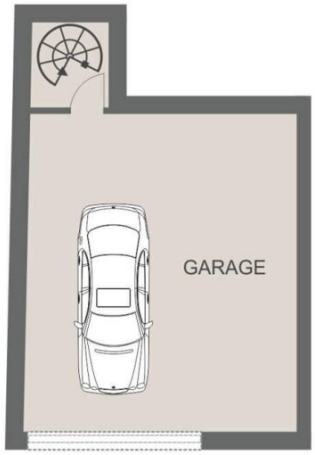
3SI MAKLER


TERRASSE
WINTERGARTEN
29,20 m²
KAMINECKE
13,50 m²
HOBBYRAUM
14,10 m²
GRILL-
PLATZ
3,20 m²
GARD
4,10 m²
DF
BAD
5,90 m²
LUFTRAUM
SCHLAFZIMMER
16,60 m²
GALERIE
11,30 m²
GARD.
7,30 m²
SCHLAFZIMMER
20,90 m²
BAD
8,60 m²

3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER

Objektbeschreibung

Inmitten der Döblinger Weinberge befindet sich eine außergewöhnliche Liegenschaft, die historische Bedeutung, großzügiges Wohnen und eine besondere Ruhelage miteinander verbindet. Der Überlieferung zufolge komponierte Johann Strauss Sohn hier bereits im Alter von sechs Jahren seinen ersten Walzer. Das zweiteilige Werk wurde später unter dem Titel „Erster Gedanke“ veröffentlicht. Der ursprüngliche historische Anbau, in dem der junge Strauss seine ersten musikalischen Schritte gemacht haben soll, ist bis heute erhalten und verleiht dem Anwesen seinen unverwechselbaren Charakter.

Auf einem weitläufigen Grundstück von über 5.600 m² präsentiert sich die Villa eingebettet in einen parkähnlichen Obstgarten. Die ruhige Lage und der unverbaubare Blick über Wien schaffen ein außergewöhnliches Wohngefühl mit viel Privatsphäre und großzügigen Freiflächen.

Das 1994 errichtete Haupthaus verfügt über rund 310 m² Wohnfläche und bietet viel Platz für Familie und Gäste. Vier Schlafzimmer, drei Bäder, eine lichtdurchflutete Galerie sowie Sauna und Weinkeller sorgen für ein vielseitiges Raumangebot. Ergänzt wird die Liegenschaft durch das historische Gebäude mit rund 60 m².

Ein besonderes Highlight ist der Swimmingpool mit Panoramablick über Wien. Der weitläufige Garten unterstreicht den privaten Charakter des Anwesens und bietet einen außergewöhnlichen Rückzugsort inmitten der Natur – und dennoch in unmittelbarer Nähe zur Stadt.

Auch die Nähe zur American International School macht die Lage insbesondere für internationale Familien interessant.

Die Strauss-Villa verbindet ein Stück Wiener Musikgeschichte mit großzügigem Wohnen, weitläufigem Grün und einem beeindruckenden Ausblick über die Stadt – eine außergewöhnliche Liegenschaft in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens.

Ausstattung & Highlights

- Grundstück mit über 5.600 m²
- Haupthaus, Baujahr 1994
- ca. 310 m² Wohnfläche im Haupthaus

- zusätzlich ca. 60 m² historisches Gebäude
- 4 Schlafzimmer
- 3 Bäder
- lichtdurchflutete Galerie
- parkähnlicher Obstgarten
- Swimmingpool mit Panoramablick über Wien
- Sauna
- Weinkeller
- Keller
- Garage
- Alarmanlage
- Gasheizung
- unverbaubarer Blick über Wien

Lage

Döbling zählt zu den besonders gefragten Wohnlagen Wiens und verbindet die Vorzüge der

Stadt mit unmittelbarer Nähe zur Natur. Weinberge, Wienerwald und weitläufige Grünflächen prägen das Umfeld und schaffen eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Die Liegenschaft selbst befindet sich in ruhiger, grüner Umgebung und bietet zugleich eine gute Anbindung an das Wiener Stadtgebiet. Die Kombination aus Privatsphäre, Natur und urbaner Erreichbarkeit macht diesen Standort besonders attraktiv.

Ein weiterer Vorteil ist die Nähe zur renommierten American International School, wodurch sich die Lage auch für internationale Familien hervorragend eignet.

Döbling steht für eine besondere Verbindung aus Wiener Lebensgefühl, Natur, Kultur und hochwertigem Wohnen – ein Umfeld, das dem außergewöhnlichen Charakter dieser historischen Liegenschaft gerecht wird.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Geldautomat <3.000m
Bank <3.000m
Post <1.500m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <4.500m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap