Exklusive Lage mit Weitblick: Historische Villa in Grinzing mit Panorama bis zum Schneeberg und magischen Abendstimmungen

Objektnummer: 5585/205

Eine Immobilie von FEELING HOME - Real Estate Agents - A brand of MPIV GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schreiberweg
Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1930
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	176,17 m²
Nutzfläche:	223,37 m²
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	F 216,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,17
Kaufpreis:	4.500.000,00 €
Betriebskosten:	148,67 €
Heizkosten:	214,65 €
USt.:	69,67 €

Provisionsangabe:

162.000,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Helene Christiani

FEELING HOME
IMMOBILIEN

FEELING HOME

FEELING HOME

FEELING HOME

FEELING HOME

FEELING HOME

FEELING HOME
IMMOBILIEN

FEELING HOME
IMMOBILIEN

FEELING HOME
IMMOBILIEN

SAMSUNG
FEELING HOME
IMMOBILIEN

FEELING HOME
IMMOBILIEN

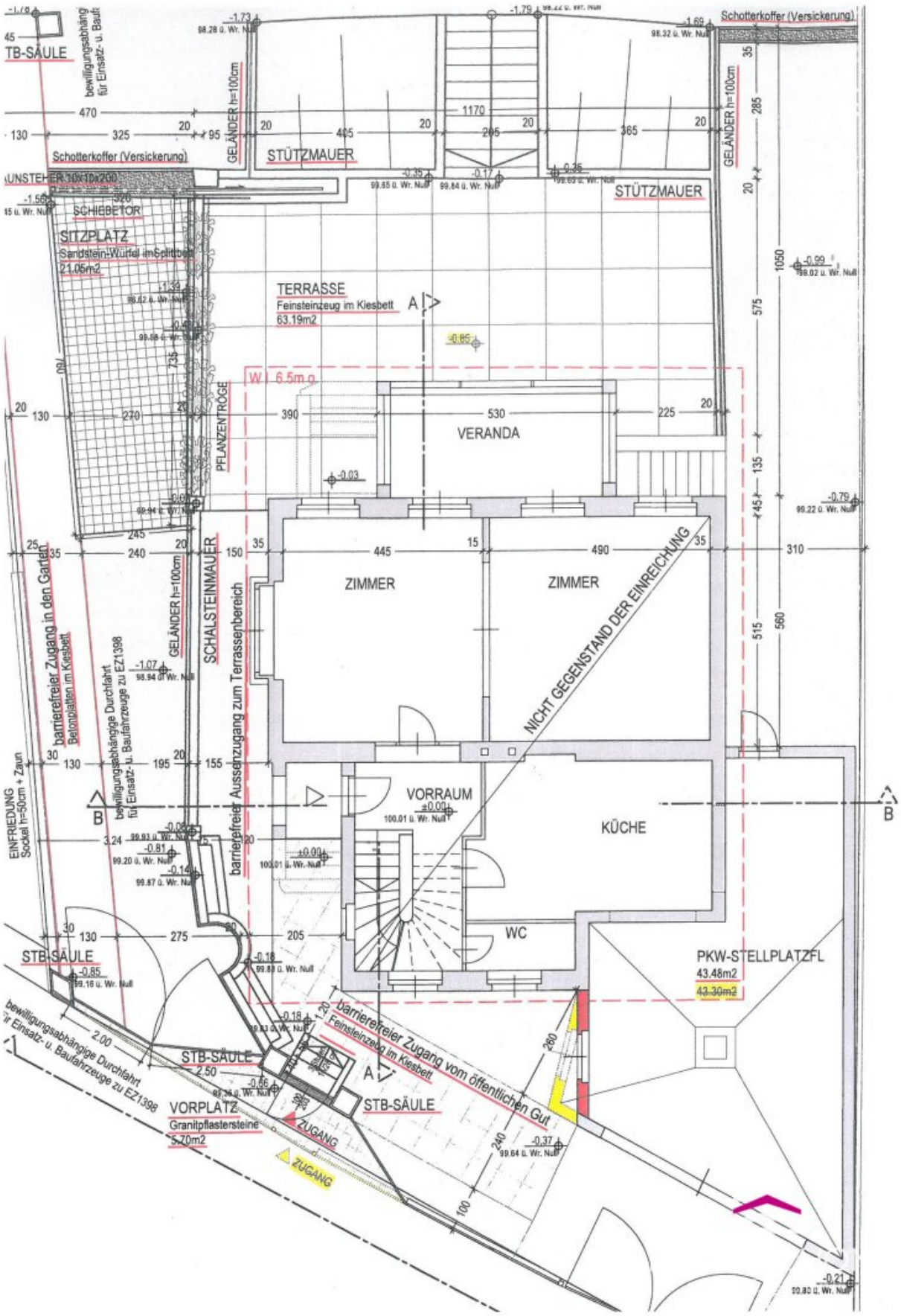
FEELING HOME
IMMOBILIEN

FEELING HOME
IMMOBILIEN

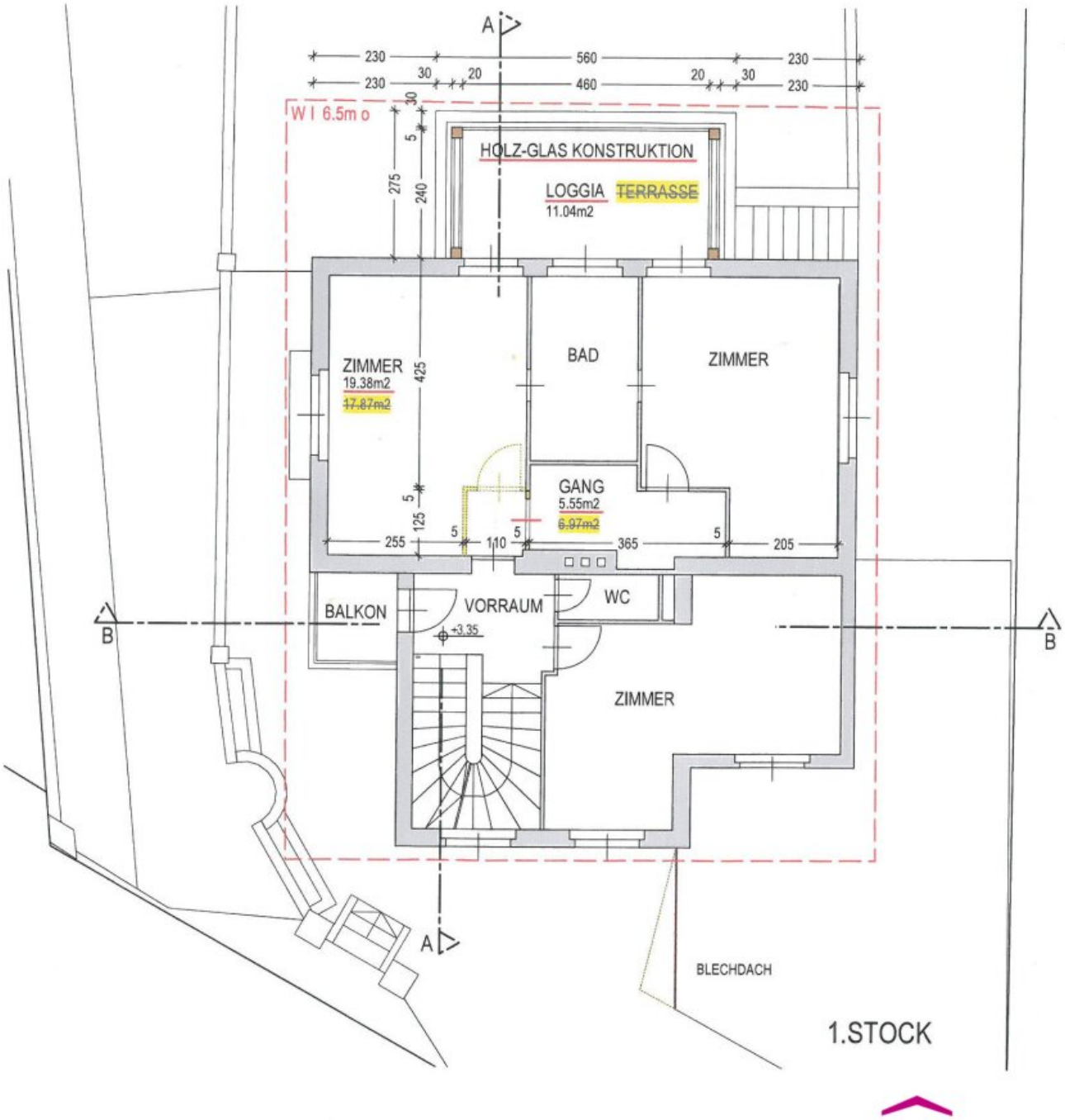
FEELING HOME
IMMOBILIEN

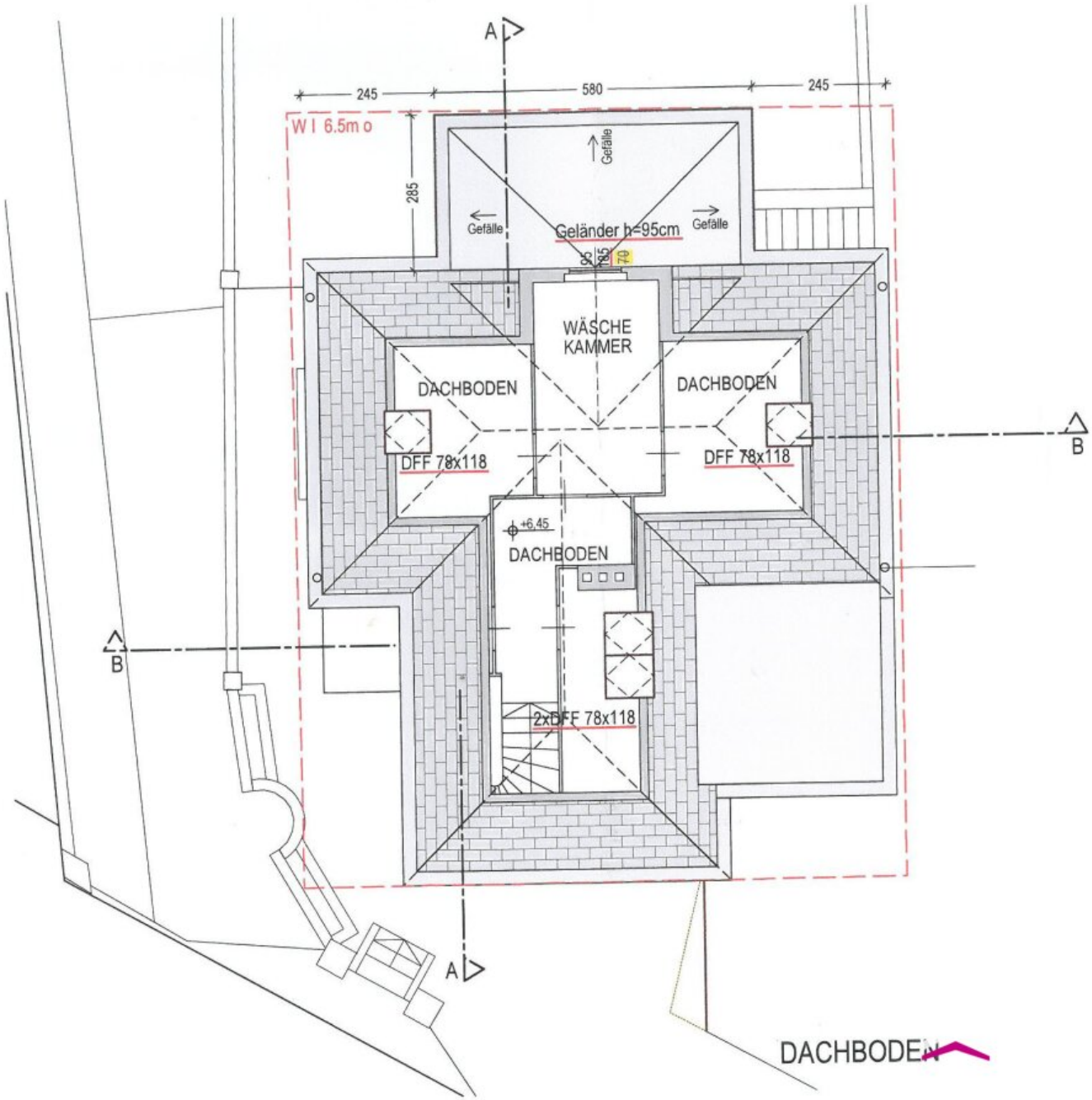
FEELING HOME
IMMOBILIEN

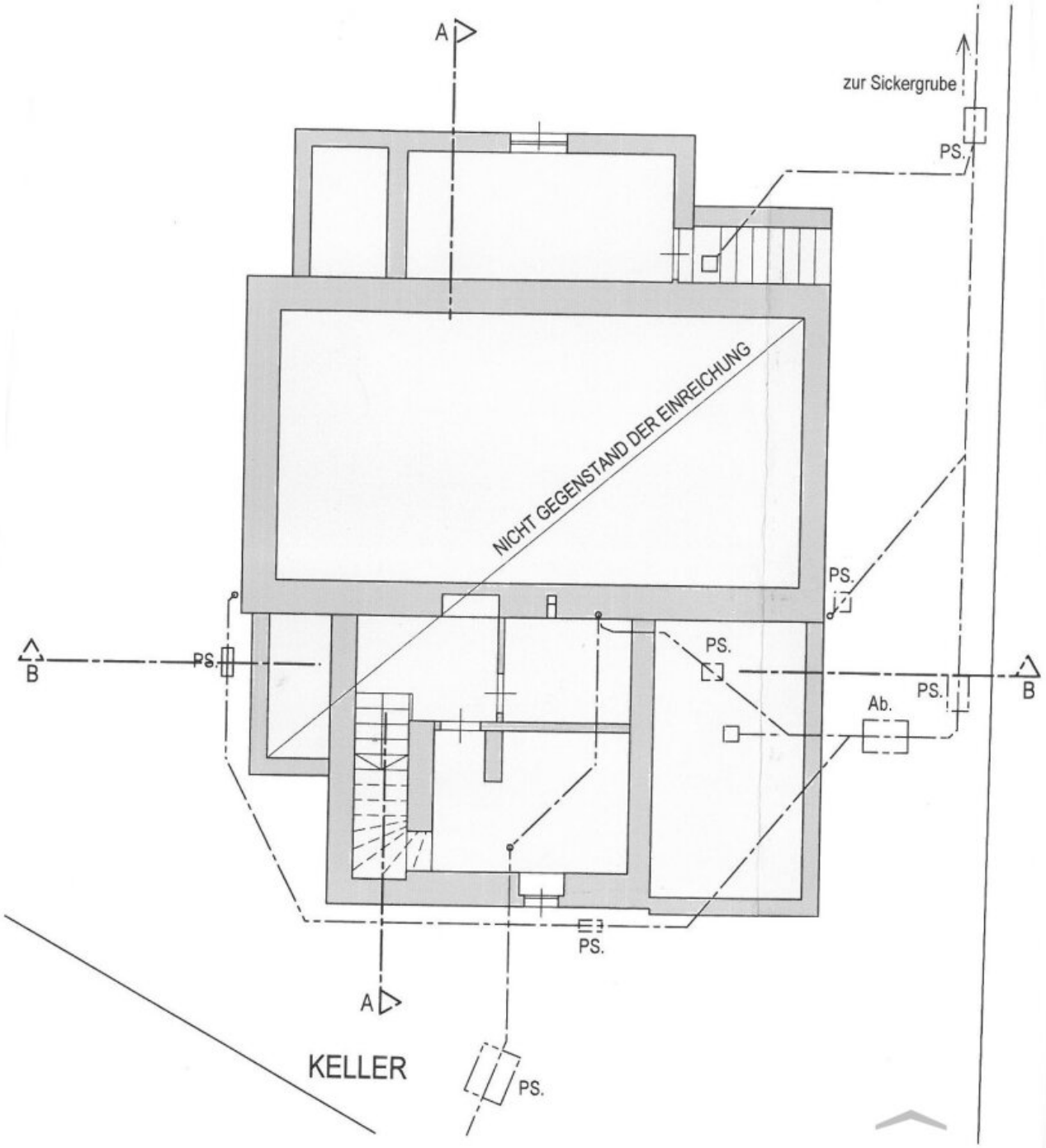
FEELING HOME
IMMOBILIEN



Schotterkoffer (Versickerung)
STB-SÄULE
GELÄNDER h=100cm
STÜTZMAUER
SCHIEBETOR
SITZPLATZ
Sandstein-Würfel im Splittbett
21.05m2
TERRASSE
Feinsteinzeug im Kiesbett
63.19m2
W 6.5m ü.
PFLANZENTRÖGE
VERANDA
ZIMMER
ZIMMER
NICHT GEGENSTAND DER EINREICHUNG
SCHALSTEINMAUER
barrierefreier Zugang in den Garten
Betonplatten im Kiesbett
barrierefreier Aussenzugang zum Terrassenbereich
EINFRIEDUNG
Sockel h=50cm + Zaun
VORRAUM
KÜCHE
WC
PKW-STELLPLATZFL
43.48m2
43.30m2
STB-SÄULE
barrierefreier Zugang vom öffentlichen Gut
Feinsteinzeug im Kiesbett
VORPLATZ
Granitpflastersteine
5.70m2
ZUGANG
ZUGANG


A
230
560
230
230
30
20
460
20
30
230
W I 6.5m o
30
5
275
240
HOLZ-GLAS KONSTRUKTION
LOGGIA TERRASSE
11.04m2
ZIMMER
19.38m2
17.87m2
425
BAD
ZIMMER
GANG
5.55m2
6.97m2
5
125
255
5
110
5
365
5
205
BALKON
VORRAUM
WC
+3.35
B
B
ZIMMER
A
BLECHDACH
1.STOCK


A
245
580
245
W I 6.5m o
285
Gefälle
Gefälle
Gefälle
Geländer h=95cm
95
95
70
WÄSCHE
KAMMER
DACHBODEN
DACHBODEN
DFF 78x118
DFF 78x118
B
+6,45
DACHBODEN
B
2xDFF 78x118
A
DACHBODEN


A
zur Sickergrube
PS.
NICHT GEGENSTAND DER EINREICHUNG
PS.
B
PS.
PS.
PS.
B
Ab.
PS.
A
KELLER
PS.

Objektbeschreibung

EINE IKONE DES WIENER WOHNENS – ZEITLOS, WEITBLICKEND, EINMALIG

Als erste Villa am Schreiberweg trägt diese außergewöhnliche Liegenschaft Geschichte in sich: Die ersten Baupläne stammen aus dem Jahr 1914, ein Zeugnis großbürgerlicher Baukultur, das bis heute seinen ganz

eigenen Charme ausstrahlt. Der Burgschauspieler Ferdinand Maierhofer zählte einst zu ihren illustren Bewohnern – ein Hauch von Wiener Kulturgeschichte lebt in diesen Mauern fort.

Die historisch begründete Lage außerhalb der heutigen Baufluchtlinien verleiht dieser Liegenschaft den hier einmaligen Vorzug: derzeit unverbaute Fernblicke in verschiedene Himmelsrichtungen – ein Privileg, das in dieser Form in Wien kaum mehr zu finden ist. Das Grundstück mit 1.295 m² bietet neben dem historischen Wohnhaus auch einen großzügigen Garten mit Altbaumbestand, ein charmantes Salettl sowie einen weitläufigen Terrassenbereich. Drei Gartenwege, eine Doppelgarage und ein gemütlicher Garten-Sitzplatz runden das Angebot ab.

Das Grundstück wird durch ein Servitut (Durchgang mit Handwagen) zu Gunsten des direkt im Südwest angrenzenden Grünstücks belastet, wobei zu Gunsten des heutigen Eigentümers ein Vorkaufsrecht dafür begründet wurde.

RAUMAUFTEILUNG & AUSSTATTUNG

Erdgeschoss | Ca. 85,04 m²

Ein einladender Vorraum empfängt Sie stilvoll und führt in das großzügige Wohn- und Esszimmer sowie in die separate Küche. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein WC mit Handwaschgelegenheit, einen Windfang und eine Veranda mit ca. 10,81 m², die zum entspannten Verweilen einlädt. Raumhöhen mit knapp über 3 m verleihen eine beeindruckende Weite und unterstreichen die repräsentative Großzügigkeit dieses besonderen Zuhauses. Das Erdgeschoss eröffnet im derzeit sanierungsbedürftigen Zustand vielseitige Möglichkeiten zur hochwertigen Revitalisierung nach individuellen Ansprüchen.

1. Obergeschoss | Ca. 78,92 m²

Im Obergeschoss erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit einem Vorraum mit angrenzendem kleinem Balkon, zwei ruhigen Schlafzimmern jeweils mit einem stilvollen

Badezimmer sowie ein separates WC. Die getrennten Garderoben für Dame und Herr im Hauptschlafzimmer werden höchsten Ansprüchen an Komfort und Organisation gerecht. Die großzügige Südwest ausgerichtete Loggia mit ca. 11,04 m² eröffnet einen privaten Rückzugsort im Freien und lädt zu entspannten Momenten mit traumhaftem Ausblick ein.

Dachgeschoss

Im bereits ausgebauten Dachgeschoss eröffnet sich ein exklusiver Rückzugsbereich auf ca. 47,2 m² mit einem kompakten Büro, ideal für konzentriertes Arbeiten in privater Atmosphäre mit Blick Richtung Kahlenberg. Ergänzt wird diese Ebene durch einen bereits vorbereiteten Wellnessbereich, der Raum für Ihre persönliche Oase der Entspannung und Regeneration bietet.

Teilkeller

Der Teilkeller umfasst einen Technikraum.

Das Ober- und Dachgeschoss wurden bereits weitgehend renoviert und verbinden gekonnt den Charme der Substanz mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

GARTEN – IHR PRIVATES GRÜNES REFUGIUM

Der große Garten ist ein wahres Paradies für Naturliebhaber und Genießer: Ein imposanter Altbaumbestand sorgt für Schatten und mediterrane Atmosphäre. Das charmante Salettl lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Eine vollständige Bewässerungsanlage sowie alle nötigen Versorgungsleitungen für Gas, Abwasser und Elektrik sind bereits verlegt. Stromleitungen für die Gartenbeleuchtung sind vorhanden. Drei Gartenwege, barrierefreier Zugang vom öffentlichen Gut zum Garten sowie die Terrasse mit ca. 63,2 m² machen diesen Außenbereich zum perfekten Ort für gesellige Sommerabende.

HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- Erste Villa am Schreiberweg (Erbaut ca. 1930)

- Wiener Kulturgeschichte

  Burgschauspieler Ferdinand Maierhofer zählte einst zu den Bewohnern

- Einzigartiger Fernblick

  Freier Ausblick in verschiedene Himmelsrichtungen: Kahlenberg, Bisamberg, umwerfender Ausblick bis zur Silhouette der UNO City Wien, bei klarer Sicht bis zum Schneeberg

- Ausgebauter Dachboden mit 47,2 m² Nutzfläche

- Großzügiger Garten

  Wunderschöner Garten mit Altbaumbestand, Salettl, Bewässerung & Terrassenfläche von ca. 63,2 m²

- Garage & Stellplätze

  Garage für bis zu 3 PKWs (ca. 43,48 m²)

- Ausbaupotenzial

  Aufrechte Baubewilligung bis Nov. 2026, größtenteils fertiggestellt

- Vorkaufsrecht

  Optionaler Erwerb des dahinterliegenden Grundstücks möglich, jedoch ohne Gewähr

HARD FACTS & TECHNISCHE DETAILS

- Ziegelmassivbauweise

- Walmdach & Satteldach

- 2-fach verglaste Holzfenster mit Innenjalousien

- 2-fach verglaste DG-Velux-Kunststofffenster von 2005 (Einbau 2015)
- Vaillant-Gasheizkessel/ BJ 1992 mit Radiatoren
- 120 Liter Warmwasserbereiter
- OG & DG: Elektrik 2019 komplett neu installiert
- Zählerkasten 2024 behördlich überprüft, Zählertausch 2025
- Lärchenholzzaun
- Schmiedeeisenzaun ist „in Montage“
- Balkon- und Loggia Gelände bestellt
- 2 Garderoben (Dame & Herr getrennt)
- 3 Bäder / 3 WCs
- Garagenfläche ca. 43,48 m² für bis zu 3 PKWs
- Raumhöhen mit knapp über 3 m im Erdgeschoss
- An Hauskanalanlage angeschlossen (seit 1991)
- 3 Rauchfangzüge für Brenneranschluss & Belüftung
- Flächenwidmung: Wohngebiet Bauklasse I Höhe max. 6,5 m

INFRASTRUKTUR

Der Schreiberweg in Grinzing vereint eine ruhige, gehobene Wohnlage mit einer guten Infrastruktur im direkten Umfeld. Nahversorger des täglichen Bedarfs – darunter zwei Bäcker, ausgewählte Supermärkte wie Spar Gourmet und Billa sowie Post und Trafik – sind bequem fußläufig erreichbar und unterstreichen die hohe Lebensqualität dieser Lage. Grinzing selbst zählt zu den begehrtesten Wohngegenden Wiens und ist nicht nur für seine traditionsreichen Heurigen, sondern auch für eine Vielzahl ausgezeichneter Restaurants bekannt, die kulinarische Vielfalt auf höchstem Niveau bieten. Familien profitieren zudem von der Nähe zu renommierten Bildungseinrichtungen: Volksschulen und Kindergärten befinden sich in komfortabler Distanz und sind somit schnell und unkompliziert erreichbar.

ÖFFENTLICHE ANBINDUNG

- Autobuslinie 38A Grinzing (Himmelstraße 3) in ca. 450 Metern mit Anbindung an
- Straßenbahnlinie 38 Grinzing
- U-Bahn U4 Bhf. Heiligenstadt
- Lokalbahnhof Oberdöbling S-Bahn S45
- Mit dem PKW in ca. 20 min in der Innenstadt

SONSTIGES

Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Liegenschaft persönlich verzaubern. Vereinbaren Sie noch heute Ihren exklusiven Besichtigungstermin.

KAUF-NEBENKOSTEN-ÜBERSICHT

- Grundbuchseintragungsgebühr 1,1 %
- Grunderwerbsteuer 3,5 %
- Kaufvertragserrichtung 1 bis 3 % zzgl. USt. & Barauslagen
- Maklerhonorar 3 % zzgl. 20 % USt.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können.

Die Daten stammen direkt vom Eigentümer. Eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Haben Sie eine Immobilie zu vermieten oder zu verkaufen? Vereinbaren Sie noch heute Ihren kostenlosen Beratungstermin unter 0660 34 69 538 oder unter www.feeling-home.at.

»Zusätzlich bieten Ihnen meine Geschäftspartner eine kompetente Finanzierungsbegleitung zu aktuellen Bestkonditionen an. Fragen Sie mich sehr gern danach!«

Die Bildbearbeitung wurde mit Hilfe von KI optimiert.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <750m
Universität <1.750m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.750m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.250m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.750m
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap