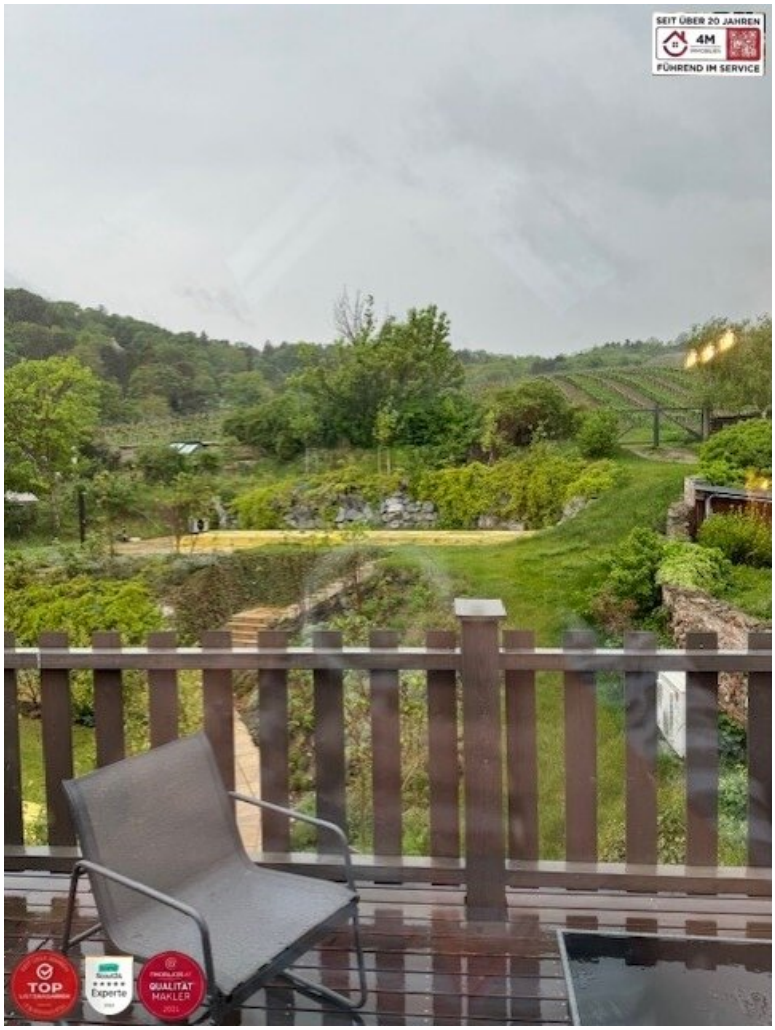
Luxus pur im historischen „Freihof“: Exklusives Penthouse mit Blick auf die Donau und Weingärten, mit großem Garten & Pool sowie Parkplatz



Objektnummer: 2142/22648

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1455
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	133,81 m²
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	729,80 m²
Heizwärmebedarf:	C 54,29 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,51
Kaufpreis:	1.100.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

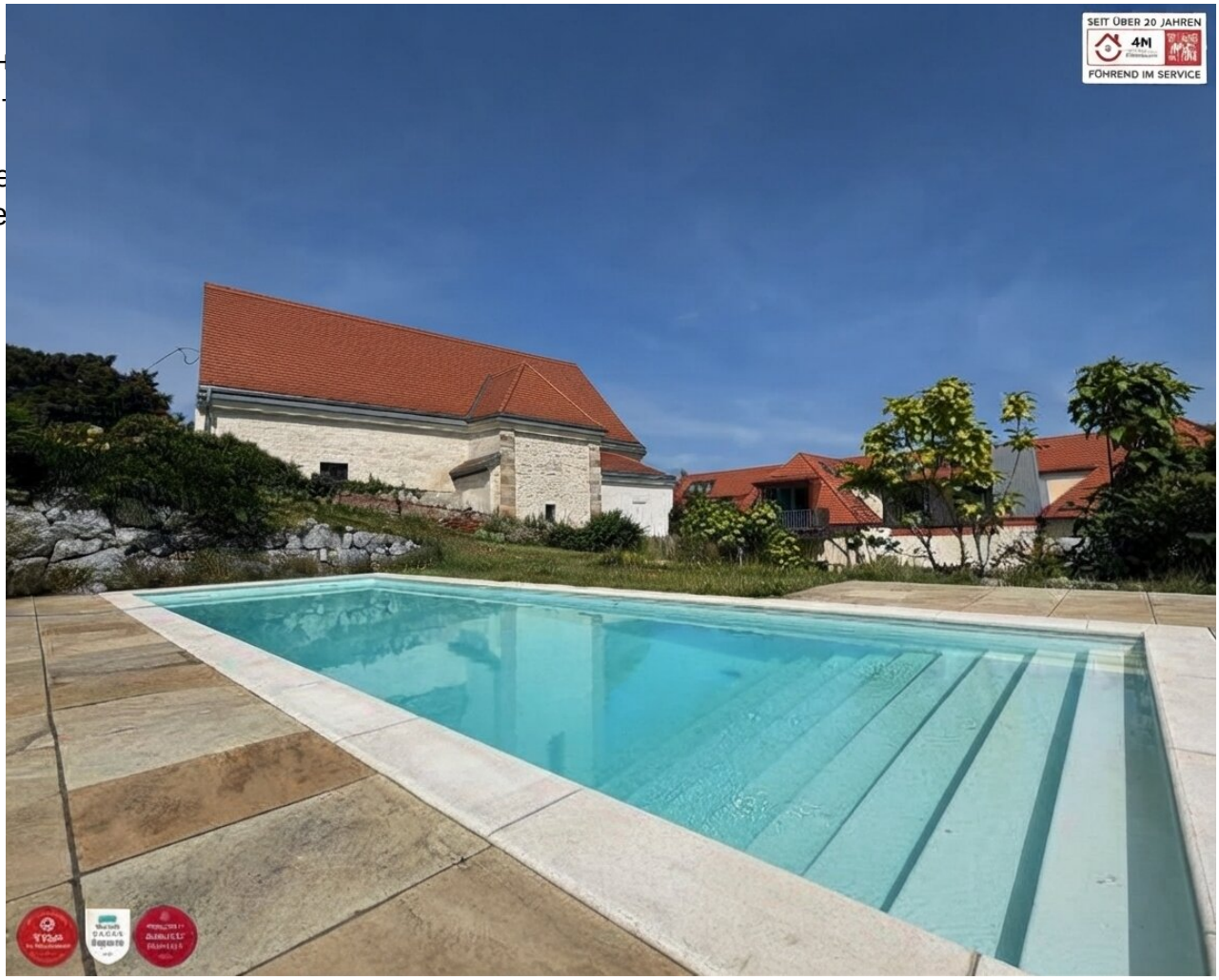


Edda Nar

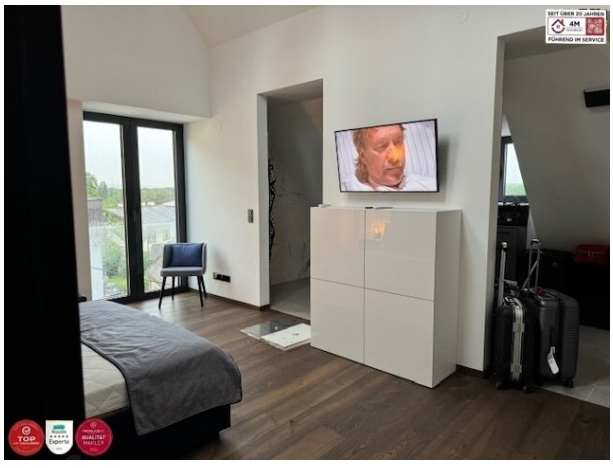
4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstraße 99
1050 Wien

T +
H +

Ge
Ve


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
FÜHREND IM SERVICE

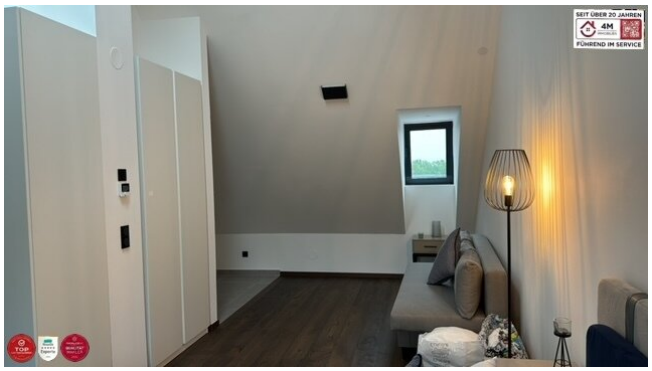

SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
FÜHREND IM SERVICE

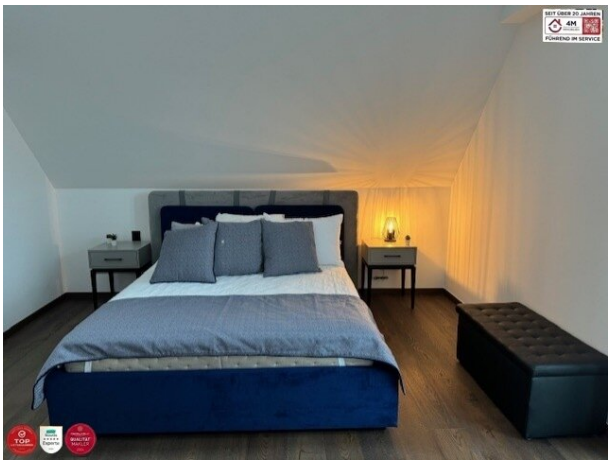

SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
FÜHREND IM SERVICE
TOP
Experte
QUALITÄT MAKLER


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
FÜHREND IM SERVICE

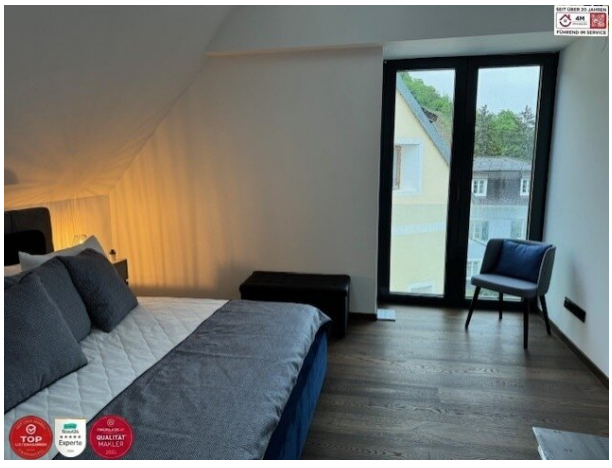




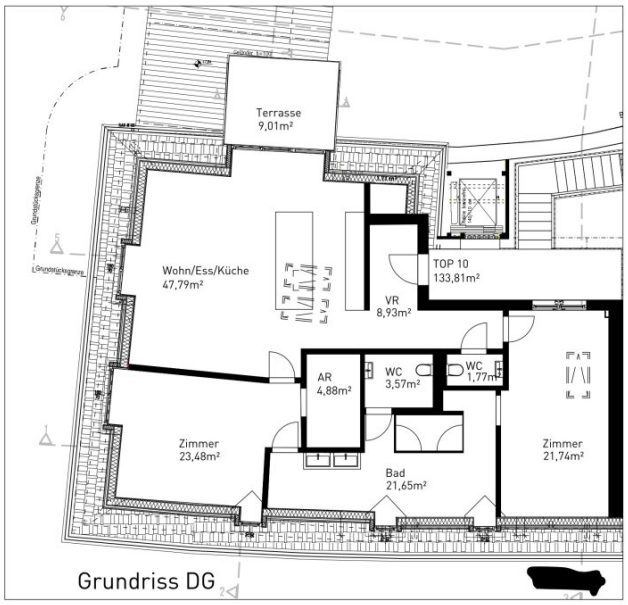











Terrasse
9,01m²
Wohn/Ess/Küche
47,79m²
TOP 10
133,81m²
VR
8,93m²
AR
4,88m²
WC
3,57m²
WC
1,77m²
Zimmer
23,48m²
Bad
21,65m²
Zimmer
21,74m²
Grundriss DG

Objektbeschreibung

Exquisites Penthouse im historischen Freihof mit großem Garten & Pool sowie südseitige Terrasse mit Blick auf die Weingärten

- **Adresse:** Wigandgasse, 1190 Wien (19. Bezirk / Döbling – Kahlenbergerdorf)
- **Lage:** 2. Obergeschoss - letztes Geschoss (Herrschaftliches Penthouse)
- **Zimmeranzahl:** 3 Zimmer
- **Wohnfläche:** Ca. 133 m²
- **Außenbereiche:** Großer **Garten mit ca. 729,80 m² Nutzfläche**, privater Swimmingpool, blickgeschützt von einem Steinwurf sowie eine **ca. 9,01 m² großen Balkon mit Blick auf die Weinberge**
- **Charakter & Sanierung:** Historisches Gebäude (ursprünglich aus dem Jahr 1455 als berühmter „Freihof“, **in seiner Historie einst auch als Schule genutzt**), **komplett generalsaniert im Jahr 2023** unter strenger Wahrung und Schutz sämtlicher historischer Merkmale.
- **Parken:** Optional - **eigener Parkplatz** vorhanden.

Historischer Charme trifft auf Exklusivität

Die **Wigandgasse 37** befindet sich am Fuße des Leopoldsbergs im geschichtsträchtigen Kahlenbergerdorf – einer der exklusivsten und grünsten Wohnlagen Wiens. Umgeben von den berühmten Döblinger Weinbergen, nah an der Donau und doch mit perfekter Anbindung an die Bundeshauptstadt, verbindet diese Adresse absolute Privatsphäre, Naturverbundenheit und höchsten gesellschaftlichen Status.

Ein Penthouse der Extraklasse im historischen Denkmal-Ambiente

Dieses außergewöhnliche 3-Zimmer-Penthouse mit ca. **133 m² Wohnfläche** im zweiten Obergeschoss wurde im **Jahr 2023** auf ein absolut kompromissloses Luxusniveau generalsaniert. Das gesamte Gebäude blickt auf eine jahrhundertelange Geschichte zurück –

vom ehrwürdigen „Freihof“ bis hin zur historischen Nutzung als **Schule**. Bei der aufwendigen Kernsanierung wurde mit höchstem Fingerspitzengefühl darauf geachtet, **sämtliche historischen Merkmale, den besonderen Charakter und die Seele des Hauses zu schützen und originalgetreu zu erhalten**.

Die Highlights:

- **Herrschaftlicher Wohnbereich & Ausblick:** Großzügige Raumhöhen und lichtdurchflutete große Räumlichkeiten schaffen in Kombination mit geschützten historischen Strukturelementen ein unvergleichliches Raumgefühl.

- **Traumhafter Balkon:** Der ca. **9,01 m² große Balkon** bietet einen wunderschönen, beruhigenden **grünen Ausblick auf den Kahlenbergerhof**, während der historische „Freihof“ bzw. das geschichtsträchtige Gemäuer wortwörtlich unter Ihren Füßen liegt. Der Ausblick auf die wunderschönen Weinberge runden das durchdachte Gesamtkonzept ab

- **Eigener Garten & privater Pool (Purer Luxus):** Genießen Sie Ihre persönliche Oase im Grünen auf einer weitläufigen **Garten- Nutzfläche von ca. 729,80 m²** – ausgestattet mit einem **Steinwurf** und einem exklusiven **privaten Swimmingpool**. Eine absolute Rarität in dieser Wiener Top-Lage!

- **Optionale Parkmöglichkeit:** Passend zur Wohnung kann ein **eigener Parkplatz** unkompliziert dazu erworben werden – höchster Komfort im dicht besiedelten Stadtrand.

- **Raumaufteilung & Komfort:** Mit 3 perfekt geschnittenen Zimmern bietet dieses Penthouse sowohl großzügige Rückzugsorte als auch repräsentative Gesellschaftsräume für Familie und Gäste.

- **Modernste Haustechnik (Sanierung 2023):** Sämtliche Leitungen, Elektrik, Heizungs- und Sanitäreinrichtungen wurden perfekt mit der historischen Substanz verknüpft, sodass modernster Wohnkomfort auf ehrwürdige Architektur trifft.

Die Kern-Features:

- **Historisches Juwel:** Wohnen im generalsanierten „Freihof“ (ehemalige Schule, Ursprung 1455) mit streng geschützten historischen Merkmalen.

- **Top-Lage in Döbling:** Unmittelbare Nähe zu den Weinbergen, der Donau und dem Kahlenberg

- **Luxus-Sanierung 2023:** Perfektion bis ins kleinste Detail mit erstklassigen Materialien

- **Exklusive Außenbereiche:** Ca. **729,80 m² Eigengarten** mit Steinwurf und **Pool** sowie ca. **9,01 m² Balkon** mit Blick auf den Kahlenbergerhof

- **Größe & Wert:** 3 Zimmer auf ca. 133 m² Wohnfläche + optionaler Parkplatz

- Eine **wertbeständige Investition in absolute Lebensqualität**

Fazit: Ein architektonisches Meisterwerk für Anspruchsvolle, die das Besondere suchen – geschützter historischer Charakter mit spannender Historie, modernster Luxus, ein riesiger privater Garten mit Pool, ein herrlicher Balkon und die idyllische Ruhe von Döbling vereint in einem Penthouse.

Haben Sie Fragen zur Immobilie oder möchten einen Besichtigungstermin vereinbaren? Sie können mich gerne jederzeit unter +43 660 624 29 22 oder per Email edda@4m-immo.at kontaktieren

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 <2.500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap