Eine Villa, drei Wohnwelten: Gründerzeitvilla mit ausgebautem Penthouse, Dachterrasse und privatem Spa in Gersthof



DG – Wohnküche mit Aufgang zur Dachterrasse

Objektnummer: 2507/43

Eine Immobilie von Herzenstein Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	464,89 m²
Nutzfläche:	505,00 m²
Zimmer:	12,50
Bäder:	7
WC:	7
Terrassen:	1
Garten:	100,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 67,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,32
Kaufpreis:	3.250.000,00 €
Kaufpreis / m²:	6.435,64 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Hanna Herzenstein

Herzenstein Immobilien GmbH
Seitenstettengasse 5/37
1010 Wien




















HERZENSTEIN
IMMOBILIEN






HERZENSTEIN
IMMOBILIEN






HERZENSTEIN
IMMOBILIEN






HERZENSTEIN
IMMOBILIEN















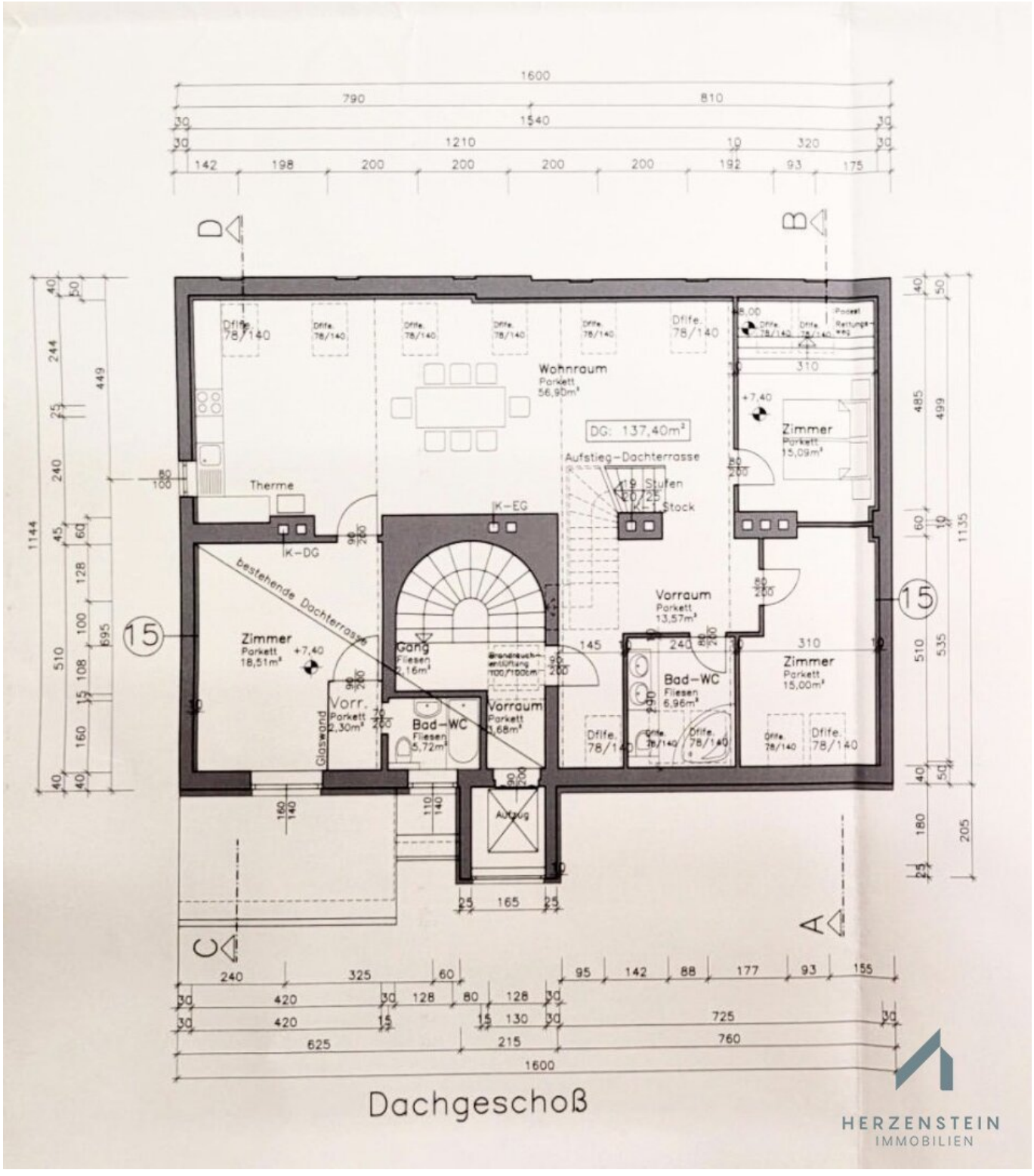




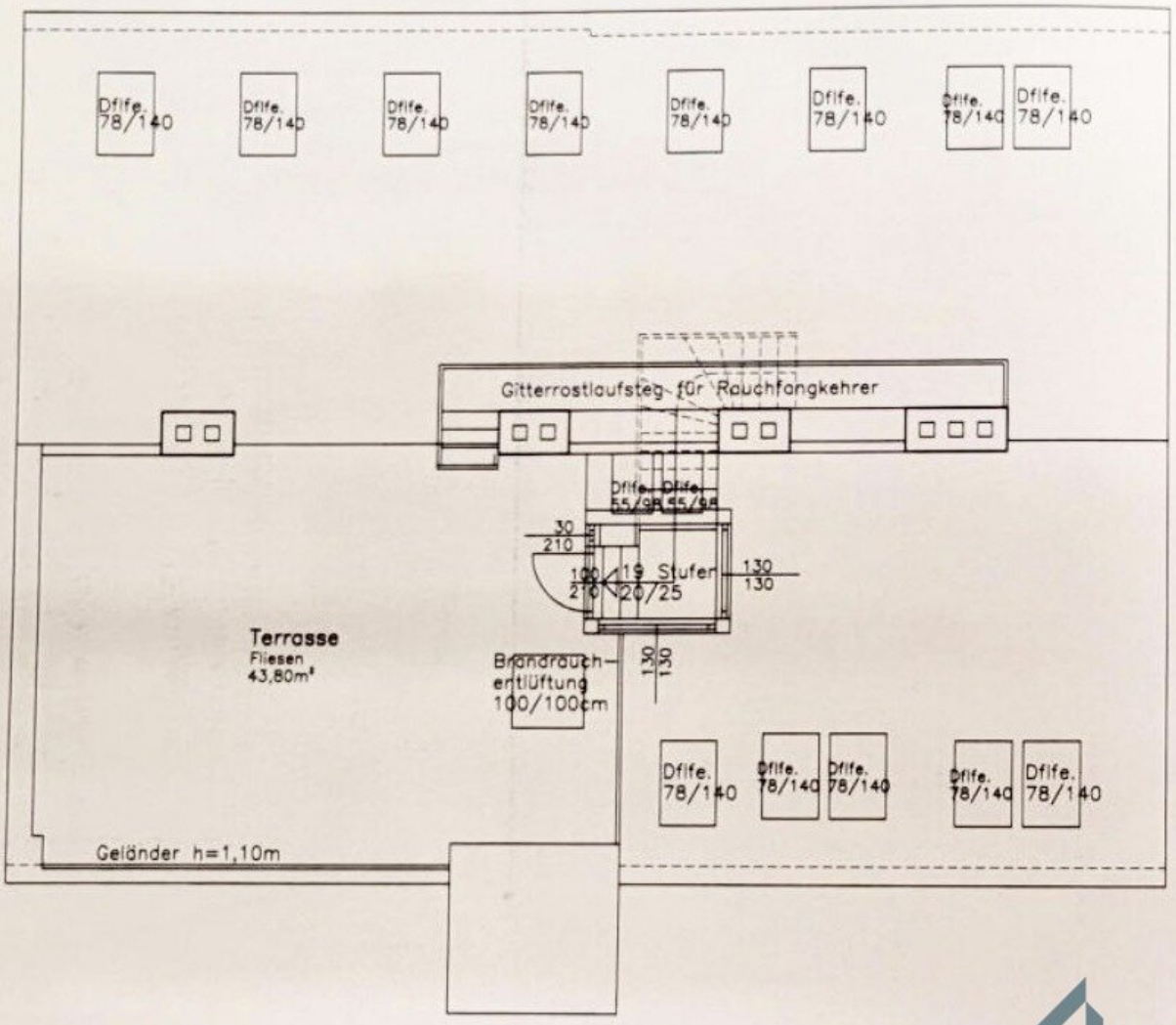






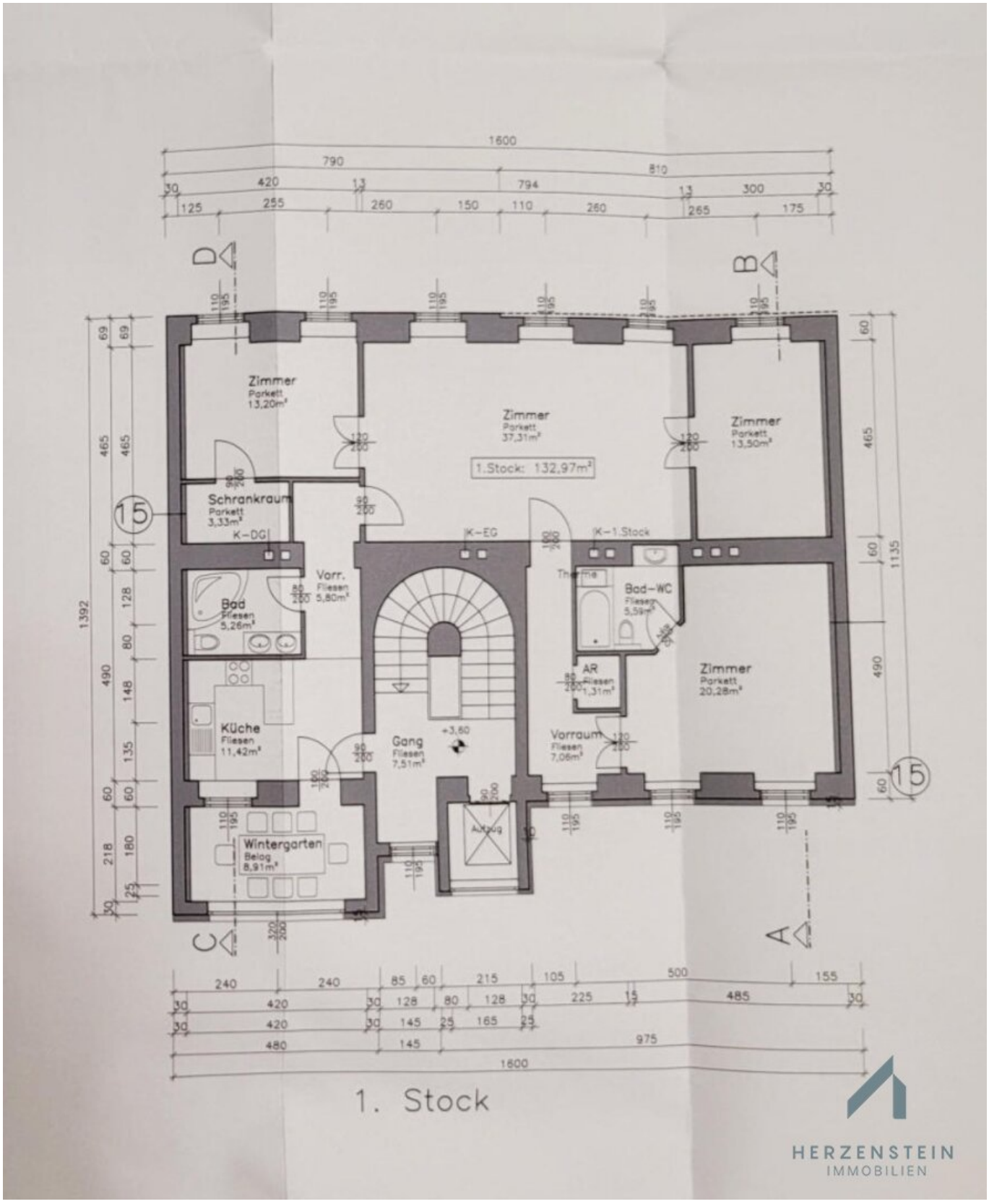


HERZENSTEIN
IMMOBILIEN

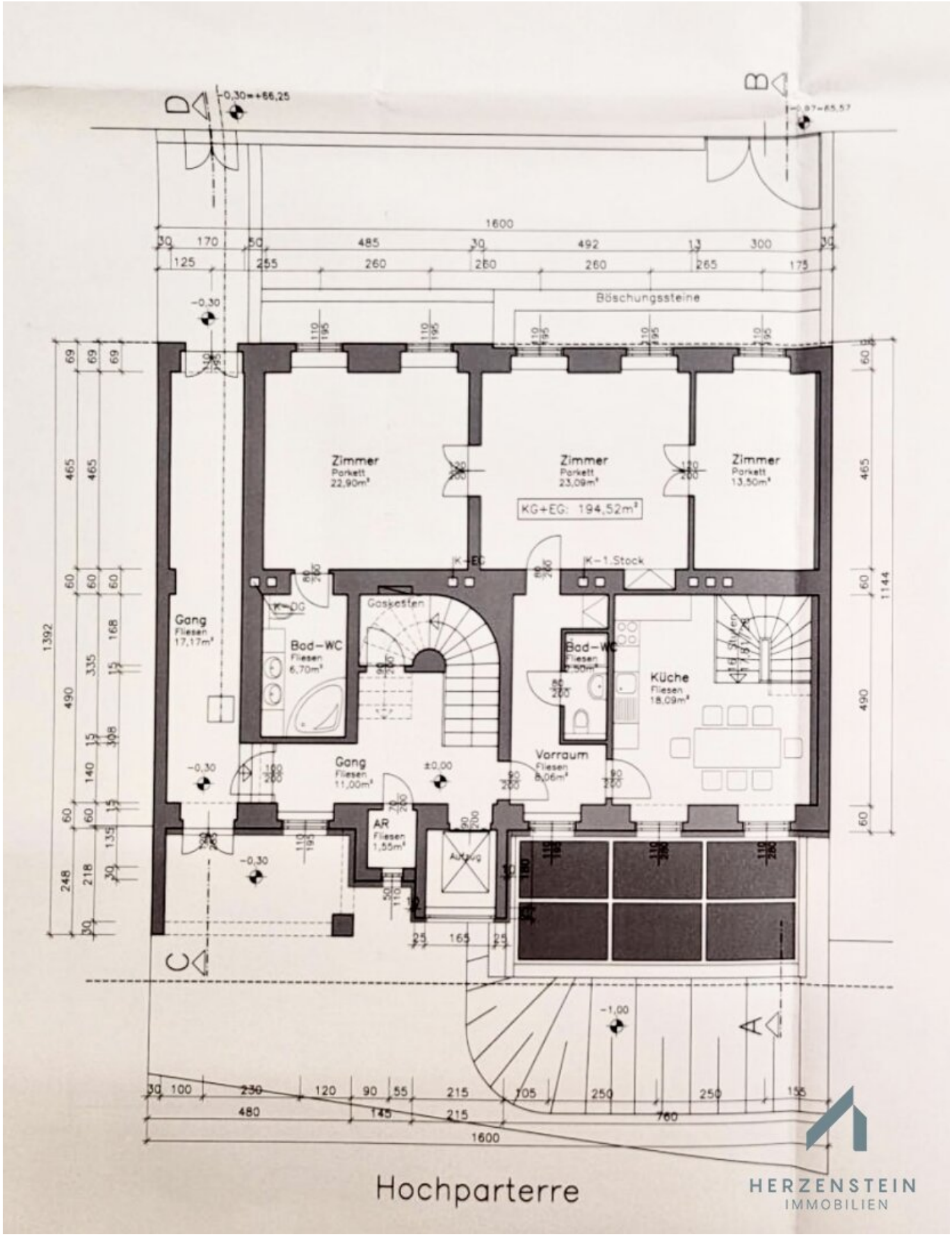


Dachaufsicht

HERZENSTEIN
IMMOBILIEN

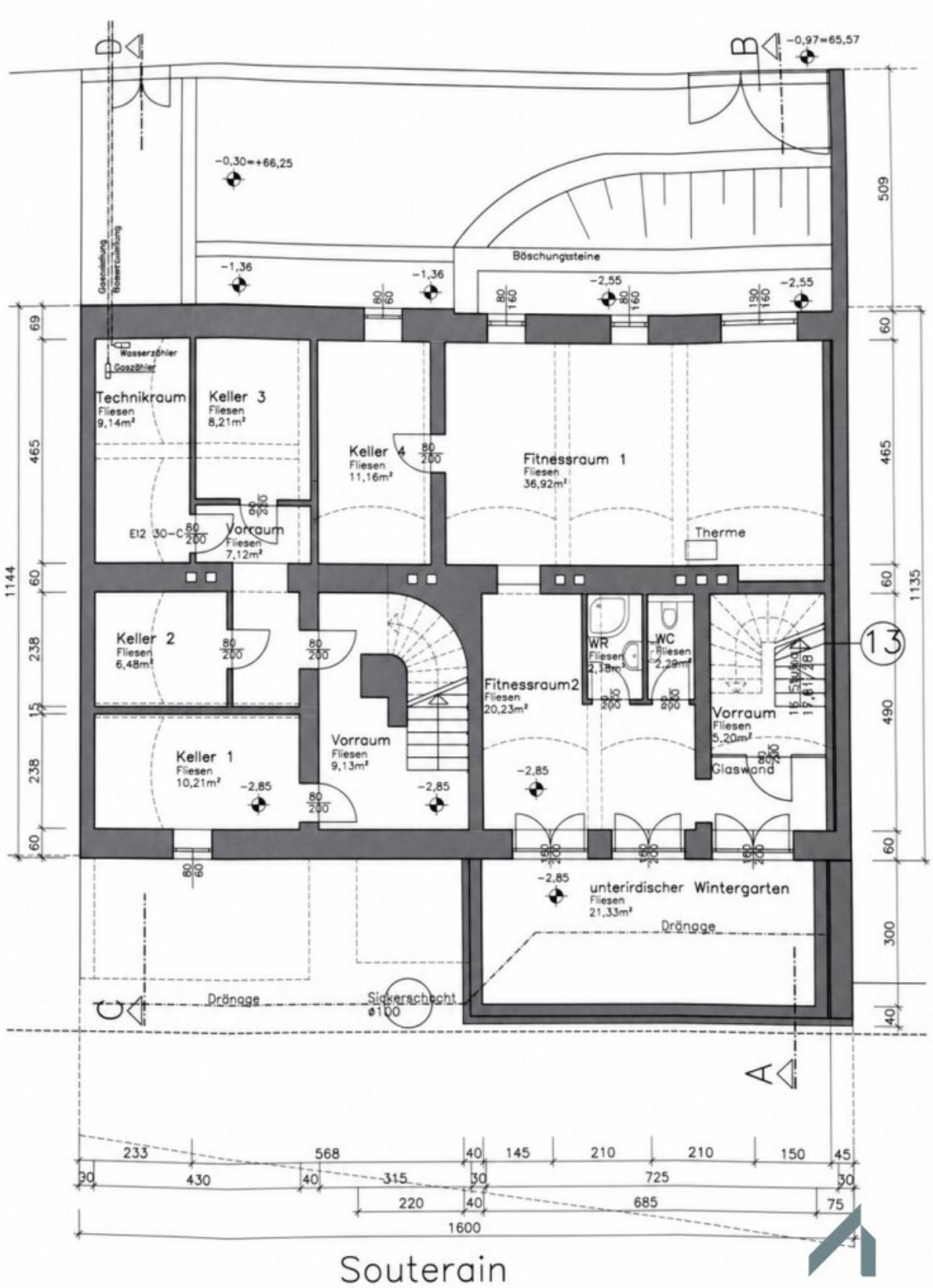


HERZENSTEIN
IMMOBILIEN



Hochparterre

HERZENSTEIN
IMMOBILIEN



Souterain

HERZENSTEIN
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Eine Villa, drei Wohnwelten: Gründerzeitvilla mit ausgebautem Penthouse, Dachterrasse und privatem Spa in Gersthof

Gründerzeitarchitektur, ein privater Wellnessbereich unter Ziegelgewölben und eine Dachterrasse mit Blick bis zum Kahlenberg: Diese Villa in Wien-Währing vereint drei eigenständige Wohneinheiten mit unterschiedlichem Charakter. Klassische Altbauräume treffen auf eine offen gestaltete Dachgeschosswohnung, Garten und Terrassen ergänzen das Wohnen um Freiräume auf mehreren Ebenen. Ein **außenliegender, verglaster Personenaufzug mit direktem Zugang in die Dachgeschosswohnung** verbindet historische Architektur mit zeitgemäßem Komfort.

Um 1897 errichtet, bewahrt das Haus mit seiner stuckverzierten Fassade, großzügigen Raumhöhen und klassischen Stilelementen den Charakter der Jahrhundertwende. Hinter dem repräsentativen Entree erschließt das gemeinsame Stiegenhaus die drei Etagenwohnungen. Über vier Ebenen entstehen so unterschiedliche Bereiche für gemeinsames Leben und persönlichen Rückzug. Besonders für mehrere Generationen bietet diese Aufteilung die Möglichkeit, in einem Haus zu wohnen und zugleich die Eigenständigkeit jeder Wohneinheit zu bewahren.

Die Highlights auf einen Blick

- **Drei separate Wohneinheiten** mit eigenständigen Zugängen über das gemeinsame Stiegenhaus
- **Gründerzeitvilla aus ca. 1897** mit klassischen Türen, großzügigen Raumhöhen und historischen Details
- **Verglaster Personenaufzug**, der die Wohnetagen erschließt und direkt in die Dachgeschosswohnung führt
- **Privater Wellnessbereich** mit Sauna, Whirlpool und Fitnessräumen unter Ziegelgewölben
- **Um 2013 ausgebaute Dachgeschosswohnung** mit offenem Wohn- und Essbereich und Klimaanlage

- **Ca. 43,80 m² große Dachterrasse** mit Blick über Wien bis zum Kahlenberg
- **Verglaster Wintergarten in der Bel Etage**
- **Zwei separate Wohnungseingänge zur Bel Etage**
- **Vorgarten und rückseitiger Gartenbereich mit überdachter Terrasse**
- **Naturstein oder Echtholzparkett** in unterschiedlichen Bereichen des Hauses
- **Separate Thermen je Wohneinheit**
- **Video-Gegensprechanlage**
- **Hochparterre und Souterrain | ca. 194,52 m²**
- **Bel Etage | ca. 132,97 m²**
- **Dachgeschoss | ca. 137,40 m²**

Hochparterre und Souterrain | ca. 194,52 m²

Hohe Fenster, klassische Türen und helle Feinsteinzeugböden prägen die Wohnräume im Hochparterre. Eine separate Küche mit Essplatz ergänzt die Zimmer und Sanitärräume dieser Ebene.

Im Erdgeschoss stehen **drei Zimmer, eine separate Küche und zwei Badezimmer** zur Verfügung. Im Souterrain ergänzt ein **großzügiger Wellnessbereich mit einem weiteren Badezimmer** die Wohneinheit.

Über eine interne Holztreppe gelangen Sie von der Küche in das zugehörige Souterrain. Hier

eröffnet sich ein eigenständiger Bereich für Erholung und Bewegung: **Sichtbare Ziegelgewölbe, Natursteinverkleidungen und ein mit Mosaiken gestalteter Badebereich** verleihen dem privaten Spa seinen besonderen Charakter.

Zur Ausstattung gehören eine **Sauna, ein Whirlpool, zusätzliche Sanitärräume und ein Natursteinwaschbecken**. Tageslicht fällt durch einen glasüberdachten, unterirdischen Wintergarten ein und schafft eine Verbindung nach außen.

Waschraum und Kellerflächen vervollständigen die Nebenbereiche. Ein separater Zugang zum Garten ergänzt die interne Verbindung zwischen Wohnen, Wellness und Außenraum.

Bel Etage | ca. 132,97 m²

Im ersten Obergeschoss bestimmen klassische Proportionen und großzügige Raumhöhen das Wohngefühl. Den Mittelpunkt bildet ein weitläufiger Salon mit hohen Fenstern und eleganten Flügeltüren. Echtholzparkett, Stuckdecken und Kristallluster unterstreichen den Altbaucharakter.

Vier Zimmer, eine separate Küche, zwei Badezimmer und ein Schrankraum bilden das Raumangebot. **Direkt an die Küche schließt der verglaste Wintergarten an.** Mit seinem Gartenblick bietet er einen besonderen Platz für das Frühstück, eine Lesepause oder gemeinsame Mahlzeiten.

Eine weitere Besonderheit sind die **zwei gegenüberliegenden, separat zugänglichen Wohnungseingänge**. Sie erlauben unterschiedliche Wege innerhalb der Wohnung und können im Alltag eine räumliche Trennung von privaten Bereichen und einem Arbeitsbereich erleichtern.

Dachgeschoss | ca. 137,40 m²

Mit dem Ausbau um 2013 erhielt die Villa eine moderne Wohnebene, die sich in ihrer Gestaltung bewusst von den historischen Etagen unterscheidet. Ein **offener Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche**, Eichenparkett, Dachfenster und sichtbare Deckenelemente bestimmen das Ambiente.

Drei weitere Zimmer ergänzen den zentralen Wohnbereich und bieten Platz zum Schlafen, Arbeiten oder für Gäste. **Zwei Badezimme**r und eine **Klimaanlage** vervollständigen die Ausstattung. Besonders komfortabel ist der **direkte Liftzugang in die Wohnung**.

Über eine interne Treppe erreichen Sie die **rund 43,80 m² große private Dachterrasse**. Hier findet das Wohnen unter freiem Himmel seine Fortsetzung: mit Platz für einen Esstisch, Liegestühle und Pflanzen sowie einem weiten Blick über die Dächer Wiens bis zum Kahlenberg.

Garten und Außenbereiche

Ein begrünter Vorgarten begleitet den Zugang zur Villa. Auf der Rückseite des Hauses liegt ein weiterer Gartenbereich mit überdachter Terrasse. Geschützt vor Regen und direkter Sonne entsteht hier ein Aufenthaltsplatz unmittelbar am Haus, der den Garten über die Sommermonate hinaus nutzbar macht.

Zusammen mit dem Wintergarten der Bel Etage und der Dachterrasse stehen unterschiedliche Freiräume zur Verfügung, die den Charakter der jeweiligen Wohneinheit ergänzen.

Gerne zeigen wir Ihnen bei einer persönlichen Besichtigung die drei Wohnbereiche und die besonderen Details dieser Villa.

Kaufpreis: 3.250.000 Euro

Sofort verfügbar

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin - wir beraten Sie gerne!

www.herzenstein.at

Weitere Informationen oder ergänzende Dokumente schicken wir Ihnen gerne auf Wunsch zu.

Persönlich begleitet bis zur Übergabe:

Wenn Sie Ihr neues Zuhause gefunden haben, begleiten wir Sie durch den gesamten Kaufprozess. **Vom Kaufanbot über die Vertragsunterzeichnung bis zur Wohnungsübergabe** stehen wir Ihnen für Ihre Fragen und Anliegen zur Seite. Auch bei organisatorischen Themen rund um Ihren Einzug unterstützen wir Sie gerne.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der **Finanzierung** Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Die Angaben zur Immobilie beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Verkäufers und den vorliegenden Unterlagen. Für diese

übernehmen wir keine Haftung. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Wir freuen uns darauf, Ihnen die Immobilie persönlich zu zeigen!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://mag-hanna-herzenstein.service.immo/registrieren/de

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap