Exklusive Stadtvilla nahe Schloss Schönbrunn – mit Garten, Pool, Dachausbaupotenzial und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten



Objektnummer: 6702

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	286,00 m²
Nutzfläche:	693,00 m²
Zimmer:	10
Bäder:	3
WC:	6
Terrassen:	1
Garten:	775,00 m²

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



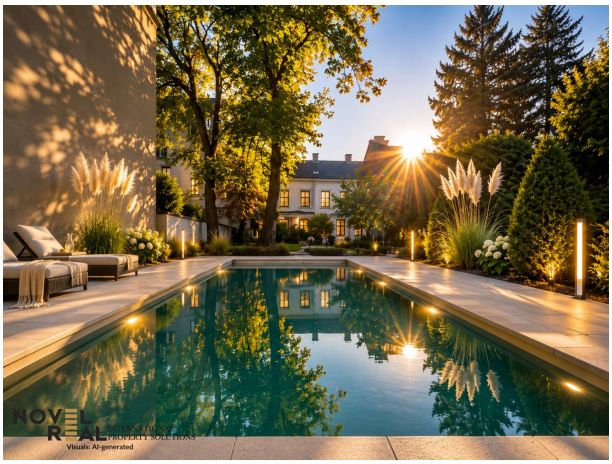
Nina Jordanov

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotherrgasse 6-8/8-9
1010 Wien

T +43 1 3614014
H +43 660 4427200


NOVEL
REAL
INTERNATIONAL
PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL
REAL
INTERNATIONAL
PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL
REAL
PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated







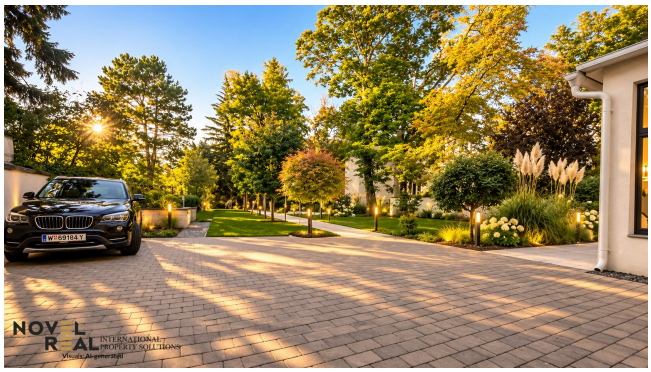







NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated






NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated






NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated






NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated






NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated






NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated



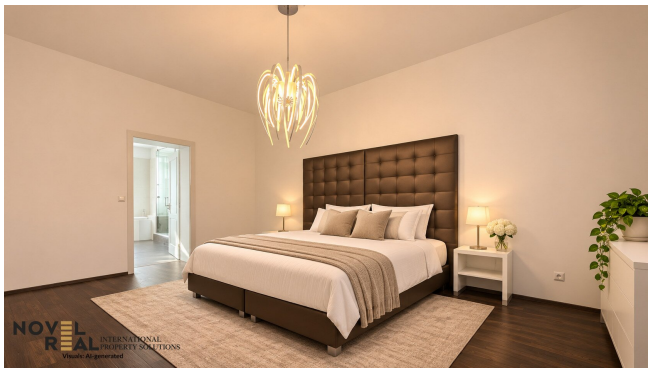



NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals AI-generated

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Stadtvilla verbindet repräsentative Architektur mit moderner Technik und einem Wohngefühl, das in Wien nur selten zu finden ist. **Auf zwei großzügigen Geschossen, ergänzt durch einen ausbaufähigen Dachboden,** entsteht ein Ensemble, das gleichermaßen als Privatresidenz, Mehrfamilienhaus, Büro-Wohnkombination oder stilvolle Firmenadresse genutzt werden kann. **Der weitläufige Garten mit sonnigen Terrassen und einem eleganten Pool** erweitert den Wohnraum nach außen und schafft eine private, grüne Oase. Die Lage nahe Schönbrunn verleiht der Immobilie eine besondere Noblesse – urban, grün, prestigeträchtig.

Architektur & Raumkonzept

Die Stadtvilla präsentiert sich im charakteristischen Schönbrunner Stil: mit hochwertigen Materialien und einer klassisch-wienerischen Farbgebung, die an die elegante Gelbton-Architektur der historischen Anlagen erinnert. Der durchdachte Grundriss balanciert Offenheit und Struktur perfekt aus. Großzügige, neu eingebaute mehrfach verglaste Fensterflächen schaffen ein lichtdurchflutetes Ambiente und öffnen den Blick in den weitläufigen Garten.

Die beiden Hauptgeschosse bieten großzügige Wohn- und Arbeitsbereiche, während der **Dachboden als zusätzliche Wohnebene, Atelier, Home-Office oder Gästebereich ausgebaut werden kann**. Die Raumhöhen, die moderne Haustechnik und die hochwertige Ausstattung verleihen jedem Bereich eine klare, elegante Handschrift.

Der Garten ist ein echtes Highlight: weitläufig, sonnig, uneinsehbar und perfekt für repräsentative Aufenthalte oder private Entspannung.

Zusätzlich verfügt die Immobilie über **einen stilvoll angelegten Weinkeller im Untergeschoss** – ideal temperiert und perfekt für private Sammlungen oder repräsentative Verkostungen.

Innenausstattung – Modernes Design & Premiumqualität

Bei der Ausstattung wurde besonderer Wert auf langlebige Materialien und ein zeitgemäßes, stilvoll ausgeführtes Design gelegt.

- Moderne Designer-Küche mit hochwertigen Geräten und großzügigen Arbeitsflächen

- Parkettböden in den Wohnräumen, edle Fliesen in Nassbereichen

- Klimaanlagen
- Hochwertige Bäder mit Walk-In-Duschen, Badewannen und eleganten Armaturen
- Großzügige Wohnbereiche mit direktem Zugang zu Terrassen und Garten
- Flexible Raumaufteilung – ideal für Familien, Wohnen & Arbeiten oder getrennte Einheiten
- Großer Garten mit altem Baumbestand und gepflegten Grünflächen
- Poolbereich mit Liegeflächen und Platz für Lounge-Möbel
- weitläufigen Terrassen
- Direkter Zugang aus mehreren Zimmern – jeder Raum öffnet sich nach außen

Nutzungsmöglichkeiten

- Außergewöhnliche Flexibilität:
- Mehrfamilienhaus – mehrere getrennte Wohneinheiten möglich
- Große Privatresidenz – Wohnen auf allen Ebenen
- Büro + Wohnen – repräsentative Firmenadresse mit privatem Wohnbereich
- Praxis, Atelier, Kanzlei – dank klarer Raumstruktur und separater Zugänge

Dachausbau – zusätzliche Wohnfläche, Studio, Gästeetage oder Büro

Die Kombination aus großzügigen Grundrissen, moderner Technik und hochwertigem Ausbau macht die Immobilie zu einem seltenen Angebot im Bereich exklusiver Stadtvillen.

Erdgeschoss - ca. 197,56 m²

Das Erdgeschoss beeindruckt durch großzügige Proportionen, lichtdurchflutete Räume und eine klare, moderne Architektur. Die Verbindung aus hochwertigen Materialien und offenen Sichtachsen schafft ein repräsentatives Wohngefühl mit direktem Bezug zum Garten.

- **Wohnzimmer:** Großzügig, offen, lichtdurchflutet – ideal für repräsentatives Wohnen und elegante Wohnlandschaften.
- **Zimmer:** Ruhig, klar strukturiert, perfekt als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder privater Rückzugsort.
- **Zimmer:** Weitläufig, vielseitig nutzbar – ideal als Master?Bedroom, Bibliothek oder Atelier.
- **Küche**: Modern, funktional, mit Platz für hochwertige Einbauten und eine stilvolle Kochinsel.
- **Bad mit Walk-in-Dusche:** Kompakt, funktional, ideal als Gäste- oder Tagesbad.
- **WC:** Separates WC
- **Terrassen 2**: – 27,66 m² & 30,72 m²
- **Garten:** Großzügige Außenbereiche, sonnig und teilweise überdacht – perfekt für Lounge, Dining und ganzjährigen Aufenthalt.

- **Einfahrt** – 32,03 m²: Breite, klare Zufahrt mit komfortablem Zugang zum Haus und Platz für mehrere Fahrzeuge

1. Obergeschoss - ca.163,98

TOP 2 - 100,05 m²

TOP 2 bietet großzügige Wohnflächen, helle Räume und eine moderne, offene Wohnküche. Die klare Raumstruktur schafft ein elegantes, ruhiges Wohngefühl.

- **Wohnküche:** Großzügig, hell, ideal für Wohnen und Kochen in einem offenen Konzept.
- **Zimmer:** Ruhig, klar proportioniert – ideal als Schlafzimmer oder Homeoffice.
- **Zimmer:** Gut belichtet, vielseitig nutzbar, angenehm strukturiert.
- **Zimmer:** Großzügiger Rückzugsort, flexibel einrichtbar.
- **Vorraum:** Heller Empfangsbereich mit klarer Linienführung.
- **Gang:** Strukturiert und ruhig – verbindet die Räume harmonisch.
- **Abstellraum:** Praktischer Stauraum, funktional eingebunden.
- **Bad/WC: En-Suite-** Modern ausgestattet mit freistehender Wanne und großzügiger Walk-in-Dusche, elegant gefliest und in zeitloser Linienführung gestaltet.
- **WC separat**

TOP 3 - 63,93 m²

TOP 3 ist eine kompakte, gut strukturierte Wohneinheit mit eigener Wohnküche und klaren Raumproportionen – ideal als separate Wohnung, Büro oder Gästebereich.

- **Wohnküche:** Offen, hell, mit moderner Küchenlösung.
- **Zimmer:** Angenehmer Rückzugsort, vielseitig nutzbar.
- **Bad:** Modern ausgestattet mit freistehender Wanne und großzügiger Walk-in-Dusche, elegant gefliest
- **Separates WC**

Lage & Umgebung – Exklusive Wohnlage nahe Schönbrunn

Umgebung & Wohngefühl

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden des 13./14. Bezirks – ein Umfeld, das Ruhe, Grünflächen und urbanen Komfort harmonisch verbindet. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, historischen Stadtvillen und einer angenehmen, gehobenen Wohnatmosphäre. Die Nähe zu Schönbrunn verleiht der Lage eine besondere Eleganz: weitläufige Parkanlagen, historische Architektur und ein unvergleichbares Flair.

Einkaufen & Nahversorgung

Die Infrastruktur ist hervorragend ausgebaut und bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie gehobene Angebote:

- **BILLA**, **SPAR**, **HOFER** – alle in kurzer Distanz
- **Apotheken**, **Banken**, **Post** – bequem erreichbar
- **Meidlinger Markt** – frische Lebensmittel, Feinkost, Gastronomie

- **Hütteldorfer Einkaufsbereich** – Boutiquen, Cafés, Alltagsgeschäfte
- **Auhof Center** – großes Shopping-Center mit Mode, Technik, Gastronomie

Die Kombination aus lokaler Nahversorgung und größeren Einkaufszentren macht die Lage besonders komfortabel.

Schulen & Bildungseinrichtungen

Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete schulische Infrastruktur – ideal für Familien oder Mehrgenerationenwohnen:

- **Volksschulen und Mittelschulen** im direkten Umfeld
- **Gymnasien** in Hietzing und Penzing
- **Privatschulen** und internationale Bildungseinrichtungen gut erreichbar
- **Kindergärten** in fußläufiger Distanz
- **Musik- und Sportangebote** in den umliegenden Bezirken

Die Vielfalt an Bildungseinrichtungen macht die Lage besonders attraktiv für Familien.

Öffentliche Verkehrsmittel

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend und ermöglicht schnelle Wege in die Innenstadt sowie in alle wichtigen Bezirke:

- **U4** – direkte Verbindung ins Zentrum und nach Schönbrunn
- **S-Bahn-Knoten Wien-Hütteldorf** – Regionalzüge, S-Bahnen, Westbahn

- **Straßenbahnlinien 10, 49** – schnelle Verbindung nach Hietzing, Penzing, Neubau
- **Buslinien** mit direkter Anbindung an U-Bahn und S-Bahn

Die Lage bietet eine perfekte Balance aus ruhigem Wohnen und schneller Mobilität.

Autobahn & Verkehrsanbindung

Für Autofahrer ist die Erreichbarkeit ideal:

- **A1 Westautobahn** – in wenigen Minuten erreichbar
- **A2 Südautobahn** – über die Südosttangente gut angebunden
- **Wiener Gürtel** – schnelle Verbindung in alle innerstädtischen Bezirke
- **Parkmöglichkeiten** im direkten Umfeld der Villa

Damit eignet sich die Immobilie auch hervorragend für berufliche Nutzung oder Pendler.

Freizeit, Kultur & Ausflugsziele

Die Lage bietet eine außergewöhnliche Vielfalt an Freizeit? und Kulturangeboten:

- **Schloss Schönbrunn** – Park, Tiergarten, Palmenhaus, Gloriette
- **Schönbrunner Bad** – Sommerfreibad mit Sportanlagen
- **Wienerwald** – Wanderwege, Laufstrecken, Naturerholung
- **Technisches Museum Wien** – kulturelle Highlights

- **Hietzinger Gastronomie** – elegante Restaurants, Cafés, Weinlokale

- **Sportclubs, Tennisanlagen, Fitnessstudios** in unmittelbarer Nähe

Die Umgebung verbindet Natur, Kultur und urbanen Lifestyle auf höchstem Niveau.

Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir Anfragen per Mail nur beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter/Verkäufer hin.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Frau **Nina Jordanov** telefonisch unter **+43 660 442 7200** oder per E-Mail: **nj@novel-real.at**

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <2.500m

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

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap