Ein Zuhause für alle Generationen | Zusammen leben, Individuell wohnen | Jugendstil-Villa mit getrennten Wohneinheiten!



Objektnummer: 1763

Eine Immobilie von KLEIN & PARTNER Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1895
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	432,00 m²
Nutzfläche:	484,00 m²
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	470,00 m²
Keller:	20,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 129,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,08
Kaufpreis:	2.150.000,00 €
Provisionsangabe:	

77.400,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Richard Wolczecki

KLEIN&PARTNER Immobilen GmbH
Hietzinger Hauptstraße 28
1130 Wien


























Einladung
27.06.2026



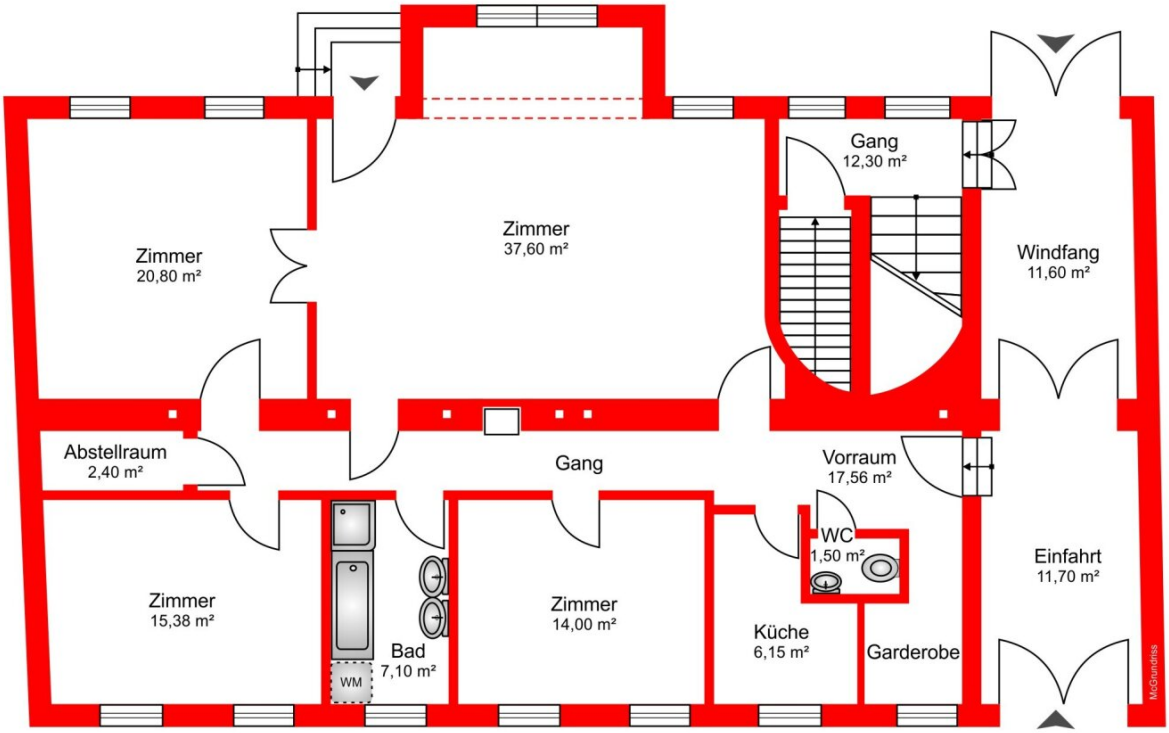




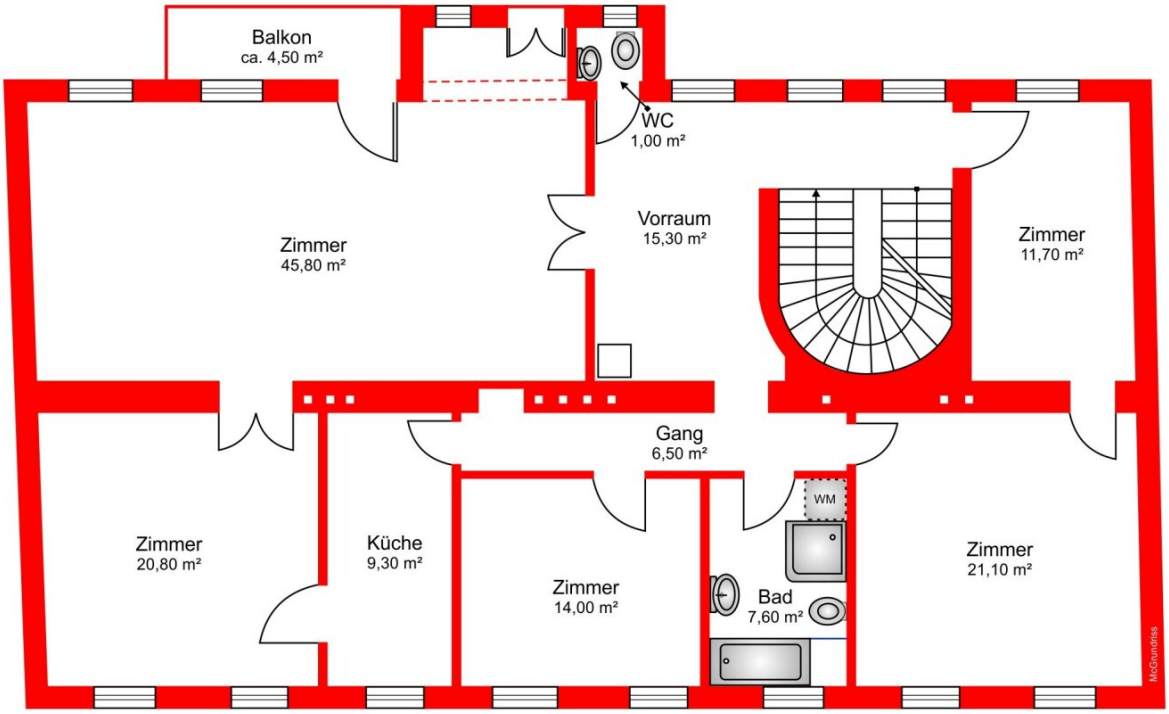




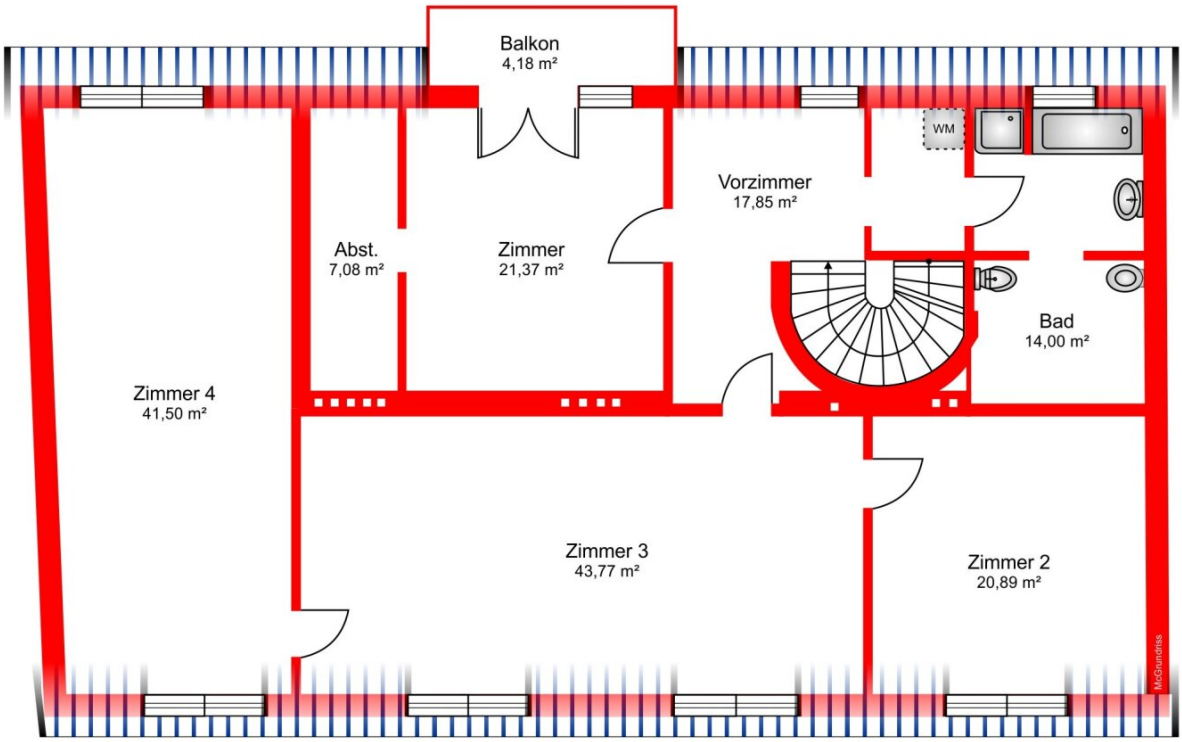




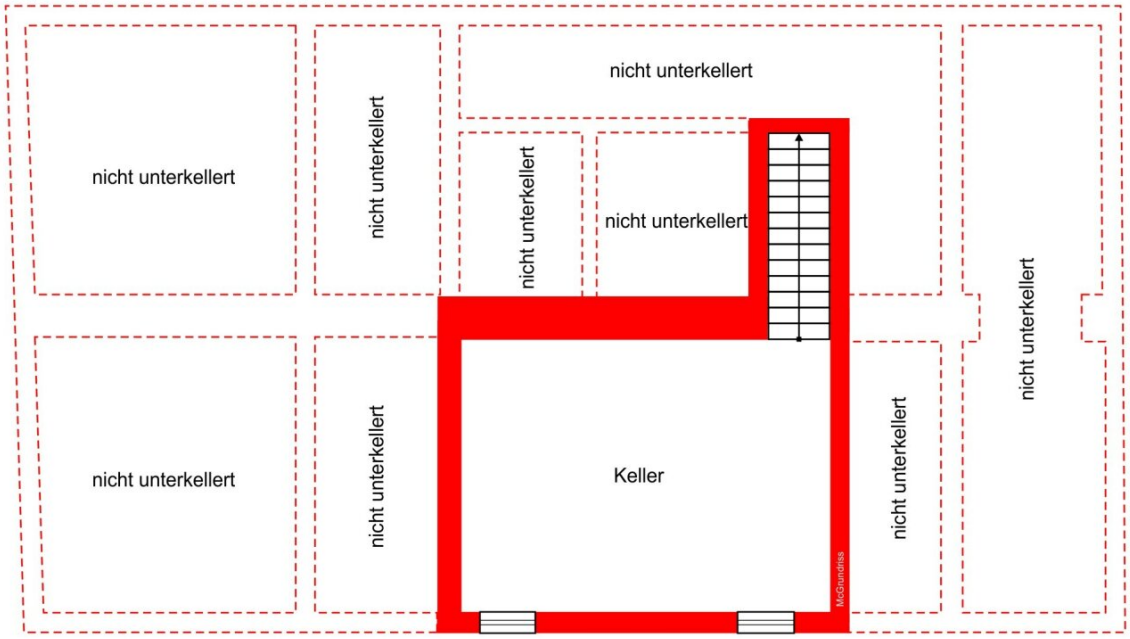
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

Objektbeschreibung

Wünschen Sie ein Zuhause für alle Generationen?

Diese Villa bietet individuelles Lebensglück für alle unter einem Dach!

Klassische Eleganz mit zeitlosem Charme für Kenner der Lebensqualität trifft auf visionäre Zukunft!

In einer ruhigen, exklusiven Wohnlage des 12. Bezirks, gleich anschließend an Hietzing steht diese herrschaftliche Jugendstil-Villa, **ein Juwel der Wiener Jahrhundertwende** zum Verkauf.

Das Anwesen verbindet den imperialen Glanz mit außergewöhnlichen Entfaltungsmöglichkeiten für private Luxus-Eigentümer, Bauträger oder als repräsentativer Firmensitz.

Ein Wohntraum mit absolutem Altbau-Charme!

Gleich nach der Türschwelle tauchen Sie in ein stilreiches Ambiente ein. Die Räume und Ausstattungselemente dieser Villa erinnern an den herrschaftlichen Wohnstil der Wiener Secession sodass jeder Kenner und Genießer des traditionellen Wohnens deren Wohnatmosphäre verspürt, erkennt und genießt.

Das Gebäude besticht durch die charakteristischen Merkmale des klassischen Wiener Altbaus:

- Herrschaftliche Raumhöhen für ein luftiges Wohngefühl.

- Originale Flügeltüren, die den Räumen zeitlose Eleganz verleihen.

- Großzügige Fensterfronten mit fantastischem Tageslichteinfall.

- Der große Traumgarten – eine grüne Oase der Ruhe mitten in der Stadt.

Das absolute Highlight für Investoren und Visionäre!

Die Villa besteht aktuell aus 3 Etagen, die zwei großzügig angelegte Wohnungen beinhalten (eine Wohnebene mit direktem Gartenzugang und eine Maisonette mit Balkonen). Es besteht die Möglichkeit, die Maisonettenwohnung zu zwei übereinanderliegenden Wohneinheiten umzugestalten. Durch einen Ausbau zu 4.Stockwerken kann man die Villa darüber hinaus zu einem Haus mit bis zu vier exklusiven Wohnungen umbauen und somit den Wert dieser Immobilie massiv steigern.

Nutzungsmöglichkeiten:

Diese attraktive Liegenschaft ist ein wahrer Allrounder und kann als:

- Residenz: Großzügiges Familiendomizil mit viel Privatsphäre.

- Anlageobjekt: Ausbau und Schaffung von exklusiven Eigentums- oder Mietwohnungen.

- Work & Live: Perfekte Kombination aus repräsentativer Kanzlei/Praxis und privatem Wohnraum,

genützt werden

Ihr persönlicher Besichtigungstermin!

Liegenschaften wie diese werden nur selten an den Markt übergeben. Sie erwerben hier nicht nur eine Immobilie, sondern ein Stück Wiener Architekturgeschichte mit vielen Gestaltungsmöglichkeiten. Erfüllen Sie sich Ihren Traum vom Wohnen im Jugendstil und vereinbaren Sie mit uns Ihren **persönlichen Besichtigungstermin!**

BESICHTIGUNGEN:

Für Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Wolczecki unter +43 699 14146868 oder +43 1 877 2222 gerne zur Verfügung.

RECHTLICHER HINWEIS:

Die Voraussetzung für unser Tätigwerden für jeden Interessenten (vollständige Anbietung, Besichtigungen und sonstige Dienstleistungen) ist der Abschluss des Maklervertrages (siehe: das geltende Gesetz).

INFORMATION FÜR KONSUMENTEN:

- Dieses Objekt wird von einem konzessionierten Immobilienmaklerunternehmen vermarktet. Im Falle des Ankaufs fällt die, im Angebot ersichtliche Vermittlungsprovision an.

- Der Makler ist kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs für beide Vertragspartner des abzuschließenden Geschäfts tätig (Doppelmakler).

URHEBERRECHTE:

Der gesamte Inhalt der Anzeigen und Exposés (sämtliche Texte und Bilder) ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Ryszard Wolczecki und dürfen ausschließlich mit schriftlichem Einverständnis des Urhebers verwendet werden.

BILDER:

Wir weisen darauf hin, dass künstlich inszenierte Objektbilder mit einem entsprechenden Hinweis versehen wurden.

POST SCRIPTUM:

Wir sind auf Miet- und Eigentumsobjekte, sowie Grundstücke im 13. Bezirk spezialisiert, vermitteln allerdings selbstverständlich auch Wohnimmobilien im gesamten Großraum Wien!

Wenn Sie beim Verkauf Ihrer Immobilie auf Ihre Rechtssicherheit sowie die Erzielung des höchstmöglichen Preises großen Wert legen und wenn für Sie deren Vermittlung hinsichtlich der fachlichen Kompetenz nur durch einen absoluten Experten für Sie in Frage kommt, setzen Sie auf unser Know-how sowie Kontakte zu den richtigen Käufern und sichern Sie sich Ihren Erfolg durch Qualitätsarbeit, starke Spezialisierung und 35-jährige Erfahrung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap