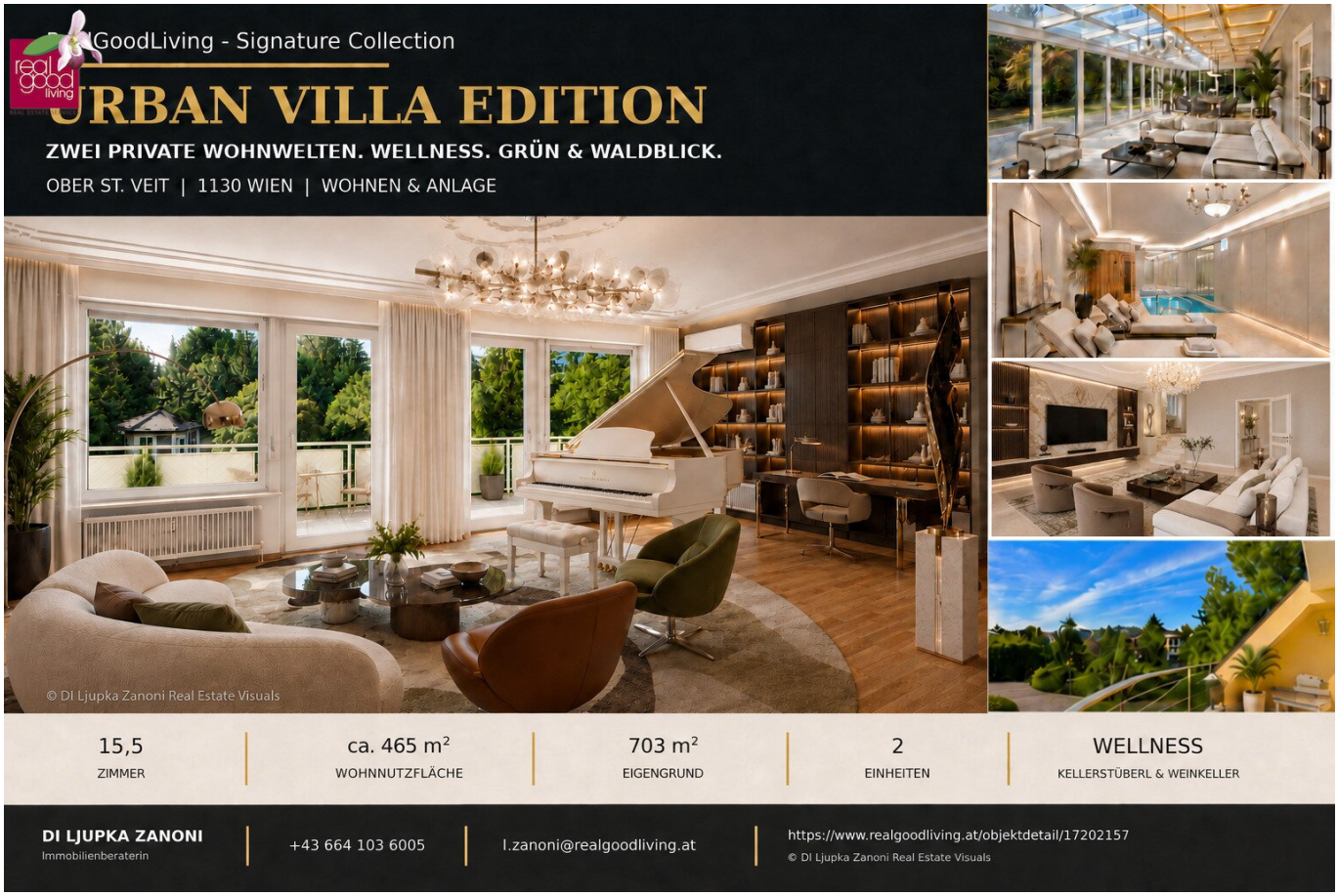
URBAN VILLA EDITION | ZWEI PRIVATE WOHNWELTEN. WELLNESS. GRÜN & WALDBLICK.



Objektnummer: 4356/577

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	390,00 m²
Nutzfläche:	464,00 m²
Zimmer:	15,50
Bäder:	4
WC:	2
Balkone:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	D 103,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,94
Kaufpreis:	4.500.000,00 €
Kaufpreis / m²:	9.698,28 €
Provisionsangabe:	

162.000,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing. Ljupka Zanoni

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH
Cobenzlgasse 67/5

RealGoodLiving - Signature Collection

DIE HAUPTRESIDENZ

OBER ST. VEIT | 1130 WIEN | 1. EINHEIT – HAUPTRESIDENZ











ca. 340 m²	3	2 + 3	2 BÄDER	WELLNESS
WOHNNUTZFLÄCHE	SCHLAF-/GÄSTEZIMMER	WOHN- & AUFENTHALTSRÄUME	4 WCs INSGESAMT	INDOORPOOL · SAUNA · KELLERSTÜBERL & WEINKELLER

DI LJUPKA ZANONI
Immobilienberaterin
+43 664 103 6005 | l.zanoni@realgoodliving.at | https://www.realgoodliving.at/objektdetail/17202157

© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals






© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals

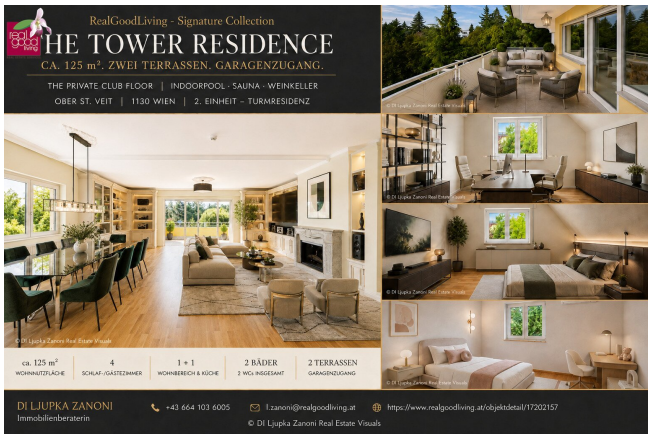

© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


RealGoodLiving - Signature Collection
HE TOWER RESIDENCE
CA. 125 m², ZWEI TERRASSEN, GARAGENZUGANG.
THE PRIVATE CLUB FLOOR | INDOORPOOL - SAUNA - WEINKELLER
OBER ST. VEIT | 1130 WIEN | 2. EINHEIT – TURMRESIDENZ
ca. 125 m² WOHNNUTZFLÄCHE
4 SCHLAF-/GÄSTEZIMMER
1 + 1 WOHNBEREICH & KÜCHE
2 BÄDER 2 WCs, INGESAMT
2 TERRASSEN GARAGENZUGANG
DI LJUPKA ZANONI
Immobilienberaterin
+43 664 103 6005
l.zanoni@realgoodliving.at
https://www.realgoodliving.at/objektdetail/17202157
© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals


real good living
ESTATE SERVICES
© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals

Objektbeschreibung

URBAN VILLA EDITION

ZWEI PRIVATE WOHNWELTEN. EINE AUSSERGEWÖHNLICHE WIENER VILLA.

SELBST WOHNEN. SEPARAT VERMIETEN. ODER DIE GESAMTE RESIDENZ GENIESSEN.

Ca. 465 m². Sofort beziehbar. Privates Wellness. Großer Wintergarten. Blick über altbaumbestandene Gärten bis zum Wald.

Kaufpreis auf Verhandlungsbasis: € 4.500.000,–

Aus der **RealGoodLiving Signature Collection** präsentiert **Dipl.-Ing. Architektur Ljupka Zanoni** ein Haus, das nicht auf einen einzigen Lebensentwurf festgelegt ist.

Zwei separat zugängliche und eigenständig nutzbare Wohnbereiche schaffen außergewöhnliche Möglichkeiten für Familie, mehrere Generationen, Gäste, Arbeiten und Vermietung. Indoorpool, Sauna, Weinkeller, Wintergarten sowie großzügige Terrassen- und Balkonflächen ergänzen das vielseitige Raumangebot.

Die Villa ist gepflegt, funktionsfähig und **sofort beziehbar**.

A HOUSE WITH A PAST. A RESIDENCE WITH A FUTURE.

Die ursprünglich **1974** errichtete Villa wurde über Jahrzehnte mehrfach erweitert, adaptiert und modernisiert. Ihre jüngste umfassende technische Erneuerung erfolgte **2023 und 2024**.

Entstanden ist eine gewachsene Residenz mit unverwechselbarem Charakter, bemerkenswerter Raumfülle und außergewöhnlicher Nutzungsflexibilität.

TWO PRIVATE RESIDENCES

Die Villa gliedert sich in eine rund **340 m² große Hauptresidenz** und eine etwa **125 m² große Turmresidenz**.

Beide Wohnbereiche verfügen über eigene Zugänge, Küchen, Bäder sowie Wohn- und Schlafräume. Eine **absperrbare interne Verbindungstür** ermöglicht die gemeinsame Nutzung, ohne die Eigenständigkeit der beiden Einheiten aufzugeben.

Ideal für eine Familie, mehrere Generationen, erwachsene Kinder, Gäste, Betreuungspersonal oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten.

THE PRINCIPAL RESIDENCE

Die Hauptresidenz verbindet repräsentative Wohnbereiche mit privaten Rückzugsräumen und direktem Bezug zum Garten.

Wohnzimmer, Esszimmer, Küche und der großzügige Wintergarten der Firma **Matauschek** bilden die gesellschaftliche Mitte des Hauses. Weitere Schlaf-, Wohn- und Arbeitsbereiche ermöglichen eine individuelle Organisation entsprechend den persönlichen Anforderungen.

THE TOWER RESIDENCE

Die obere Wohneinheit wird über einen eigenen Eingang im Turmanbau erschlossen und ist zusätzlich direkt mit der Garage verbunden.

Mit eigenem Wohn- und Essbereich, Küche, Arbeitszimmern, Schlafräumen, Bädern und Terrassen besitzt sie die Qualität einer weitgehend unabhängigen privaten Residenz.

Von den Außenflächen öffnet sich ein bemerkenswerter Blick über **altbaumbestandene Gärten bis zum Wald**.

PRIVATE WELLNESS & WINE

Der private Wellnessbereich umfasst einen **Indoorpool mit Gegenstromanlage** und eine Sauna.

Ein angrenzender Weinkeller der Firma **Gruber**, ein großzügiger Aufenthaltsbereich mit klassischer Holztäfelung sowie ein großer Tresor ergänzen diese besondere Ebene.

Der Wellnessbereich befindet sich innerhalb der Hauptresidenz und steht bei gemeinsamer Nutzung des Hauses beiden Wohnbereichen zur Verfügung.

PRIVATE LIVING & INCOME POTENTIAL

Die eigenständige Organisation der beiden Wohnbereiche eröffnet neben der privaten Nutzung auch eine interessante wirtschaftliche Perspektive.

Eine Einheit kann selbst bewohnt und die zweite – vorbehaltlich der rechtlichen Voraussetzungen – separat vermietet werden. Ebenso ist eine gemeinsame Nutzung oder spätere Neuausrichtung möglich.

Selbst wohnen. Separat vermieten. Später neu entscheiden.

TECHNICALLY RENEWED

Im Zuge der Modernisierung **2023/2024** wurden wesentliche technische Bereiche zeitgemäß weiterentwickelt.

Luftwärmepumpen, Photovoltaik, Klimageräte in zahlreichen Räumen, eine moderne Alarmanlage mit App-Steuerung, zeitgemäße Netzwerk- und WLAN-Infrastruktur sowie erneuerte Verkabelungen verbinden Komfort, Sicherheit und Energieeffizienz.

Ladeanschlüsse für E-Fahrzeuge sind in der Garage bereits vorhanden.

Das Haus ist technisch moderner, als seine gegenwärtige Gestaltung zunächst vermuten lässt.

CLASSIC CHARACTER. CONTEMPORARY POTENTIAL.

Die Innenräume tragen die Handschrift einer klassisch-traditionellen Wohnkultur. Holzvertäfelungen, Einbauten und individuell gestaltete Räume verleihen der Villa ihren gewachsenen Charakter.

Das Anwesen ist **ohne vorherige Umbauarbeiten sofort beziehbar**. Wer eine reduzierte, zeitgemäße Architektursprache bevorzugt, kann Beleuchtung, Materialien, Farben und Möblierung später schrittweise nach den eigenen Vorstellungen verfeinern.

Kein zwingendes Sanierungsprojekt – sondern eine sofort nutzbare Villa mit Raum für die eigene Handschrift.

GARDEN & FOREST VIEWS

Wintergarten, Terrassen und Balkon öffnen das Haus zu seiner ungewöhnlich grünen Umgebung.

Der Blick führt über benachbarte Gärten mit altem Baumbestand bis zu den bewaldeten Höhen der Umgebung. Ein Gartenpavillon beziehungsweise Salettl ergänzt die geschützten Außenbereiche.

Eine beinahe landschaftliche Perspektive inmitten der Stadt.

GARAGE & MOBILITY

Eine großzügige Garage bietet Platz für zwei Fahrzeuge und verfügt über ein elektrisches Tor sowie Ladeanschlüsse für E-Autos. Zwei weitere Stellplätze stehen auf dem hauseigenen Vorplatz zur Verfügung.

Zusätzlich können zwei abgeschlossene Garagenstellplätze im gegenüberliegenden Wohngebäude separat erworben werden.

READY TO LIVE. READY TO EVOLVE.

Diese Villa ist kein kurzfristig inszeniertes Trendobjekt.

Sie ist ein über Jahrzehnte gewachsenes Haus mit zwei eigenständig nutzbaren Wohnbereichen, privatem Wellnessangebot, eindrucksvollem Grünblick und bereits wesentlich modernisierter technischer Infrastruktur.

Ein Haus mit Vergangenheit. Eine Residenz mit Zukunft. Und ausreichend Raum für Ihre eigene Handschrift.

EXKLUSIVER SIGNATURE SERVICE

Als Käufer profitieren Sie von einer persönlichen architektonischen und innenarchitektonischen Erstberatung durch **Dipl.-Ing. Architektur Ljupka Zanoni**.

In einem individuellen Konzeptgespräch werden Raumwirkung, Beleuchtung, Materialität, Möblierung und mögliche Veredelungsmaßnahmen analysiert.

BESICHTIGUNG & KONTAKT

Die Großzügigkeit, Vielseitigkeit und besondere Atmosphäre dieser Villa werden erst bei einer persönlichen Besichtigung vollständig erlebbar.

Besichtigungen erfolgen ausschließlich nach individueller Terminvereinbarung.

Dipl.-Ing. Architektur Ljupka Zanoni

Immobilienberaterin

in Kooperation mit Real Good Living Real Estate Services GmbH

Telefon: +43 664 103 6005

E-Mail: l.zanoni@realgoodliving.at

HINWEISE

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen auf Grundlage der vom Eigentümer bereitgestellten Informationen. Für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Die Bezeichnungen der beiden Wohnbereiche beschreiben deren derzeitige räumliche Organisation. Rechtliche Widmung, selbstständige Nutzbarkeit und separate Vermietbarkeit richten sich nach den vorhandenen behördlichen Unterlagen und gesetzlichen Bestimmungen.

Einzelne Abbildungen können digitales Home Staging oder Visualisierungen enthalten. Diese dienen ausschließlich der Darstellung möglicher Gestaltungs- und Einrichtungskonzepte.

Die gesamte Villa verfügt über insgesamt 7 Schlaf- beziehungsweise Gästezimmer.

Schlafzimmer / Gästezimmer

Badezimmer jeweils mit WC

separate WCs

WCs insgesamt

Wohnzimmer / Wohnbereiche

zusätzliche Aufenthaltsräume

Küchen

Abstellräume inkl. Garderobe und Speicher

Weinstube / Gruber-Weinkeller

Wellnessbereich mit Indoorpool und Sauna

Matauschek-Wintergarten

Terrassen / Balkon

Gartenpavillon / Salettl

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap