

Einzigartige 14-Zimmer Villa mit Pool und Dachterrasse, Nähe Wilhelminenschloss



Objektnummer: 3777

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1878
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	513,34 m²
Zimmer:	14
Bäder:	7
Terrassen:	5
Stellplätze:	4
Gesamtmiete	17.900,00 €
Kaltmiete (netto)	16.272,73 €
Kaltmiete	16.272,73 €
USt.:	1.627,27 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Christian Kiedl

IM Lifestyle Properties GmbH
Stock-im-Eisen-Platz 3/26
1010 Wien

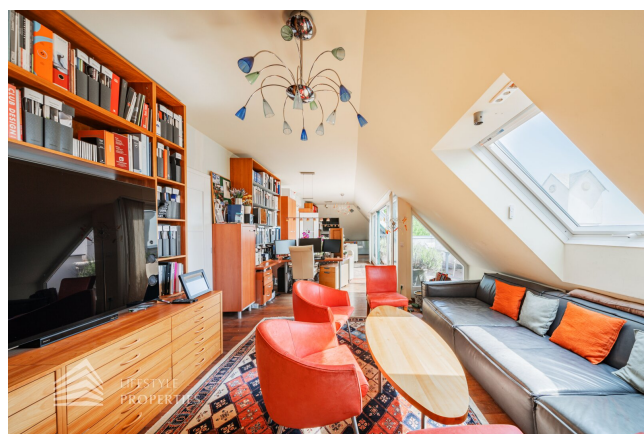








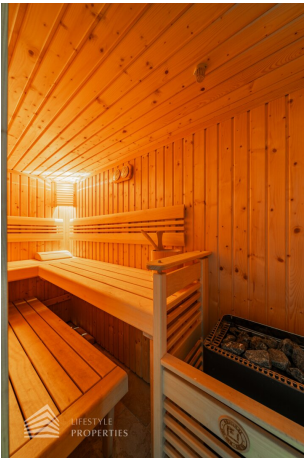




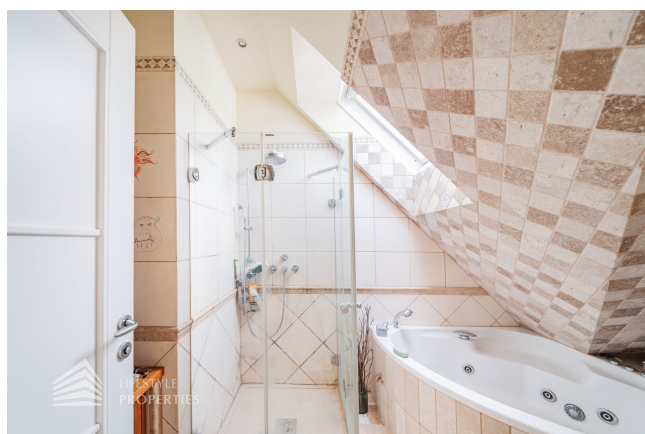






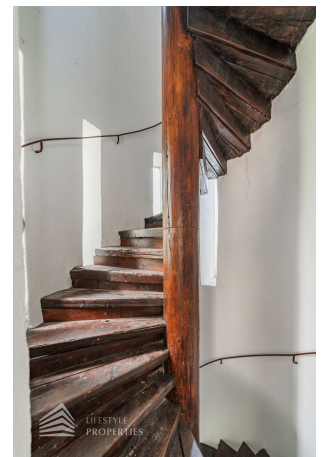






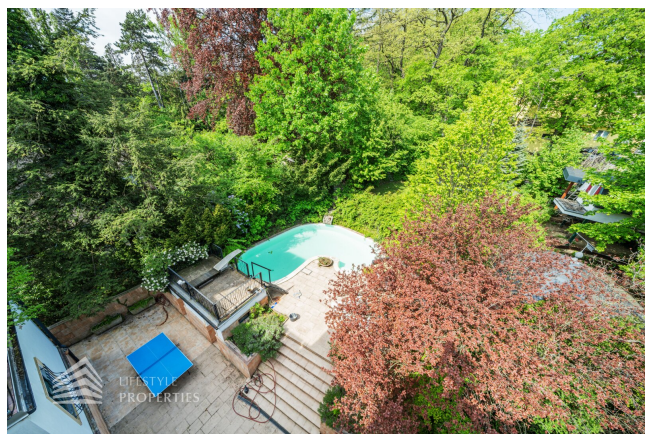








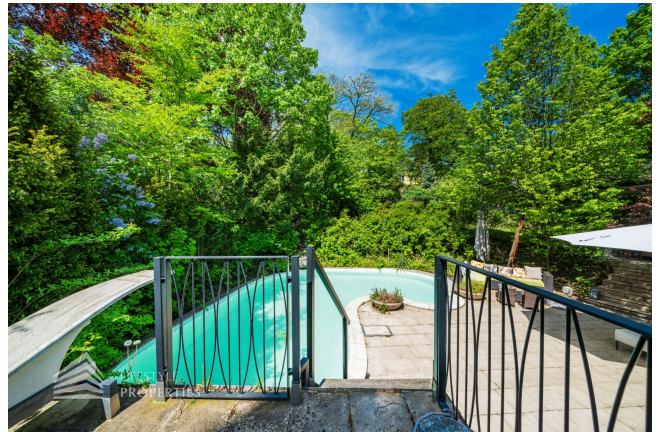


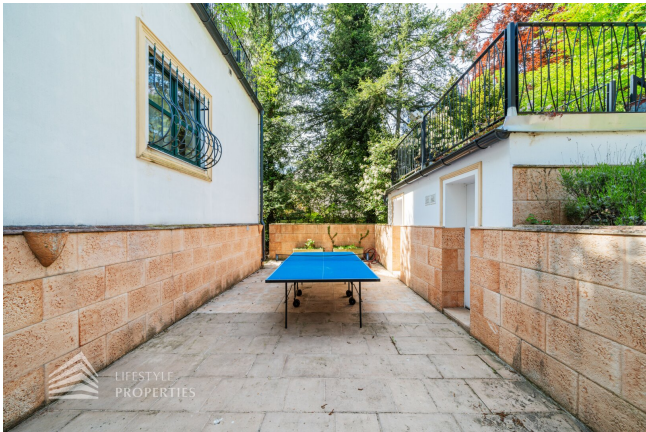


























Inspiziert von den maurischen Burgen Südspaniens und Schloß Miramare bei Triest steht die im Volksmund "Ganserbürg" genannte Villa der Familie Teurmer/Wiedermayer an den Hängen des Gallitzinberges. Bei der Errichtung der Villa wurden Elemente des ehemaligen, bei einem Großbrand zerstörten Ringtheaters miteingebaut. Das Gebäude ist von vielen Stellen aus sichtbar und ein attraktiver Blickfang unter anderem aus dem oberen Teil der Thaliastraße.



OTTAKRINGER

Ottakringer Schlösserl

Die Ganserbürg, eine berühmte Villa in Ottakring, kann auf eine bewegte Geschichte zurückblicken.

VON MICHAEL FLAMMROGEN

Seit Jahrzehnten haben Spitzengänger inne, schall sie in der Gallitzinstraße 77 vor einer schlossartigen Villa stehen, die durch ihre besondere Architektur zu interessanten Gesprächen anregt.

Eines der 19. Jahrhunderts entdeckten vermögenden Persönlichkeiten aus Wien die Landschaft am Wilhelmsturmberg als zukünftigen Wohnort. Die Gebrüder Novak erwarben in dieser beschaulichen Gegend ein Grundstück und beauftragten den aus Böhmen stammenden Baumeister Thomas Höfer mit der Planung und Errichtung einer Villa, die schließlich 1904 fertiggestellt wurde.

Das Ottakringer Miramare Das herrschaftliche Gebäude steht in seiner äußeren Form dem Schloß Miramare in Triest. Der architektonische Vergleich trifft allerdings nicht zu. Baumeister Höfer integrierte Elemente des Spätbarock in seinen Entwurf. In diesem Stil wurden auch die gesamte Kasse und das Atrium in Wien errichtet. Die heute Innende des Gebäudes in



„Ottakringer Ganserbürg“ Das aufregende Bauwerk am Wilhelmsturmberg steht dem Schloß Miramare in Triest.

Ottakring lässt sich mit jenen des ehemaligen Herrschaftsbaus von Eberhard Ferdinand Maximilian vergleichen.

Die Ganserbürg Der repräsentable Domizil wird im Volksmund flüchtigweise als Ganserbürg bezeichnet. Nach der Fertigstellung luden die Gebrüder Novak die kaiserliche Gesellschaft von Ottakring ein. Dazu zählte auch Bürgermeister Kaminski. Bei diesem Festmahl wurde Ganserbürg serviert. Einige Bewohner des Ortes, dessen Eingemeindung 1910 erfolgte, wurden dazu nicht eingeladen und bezeich-

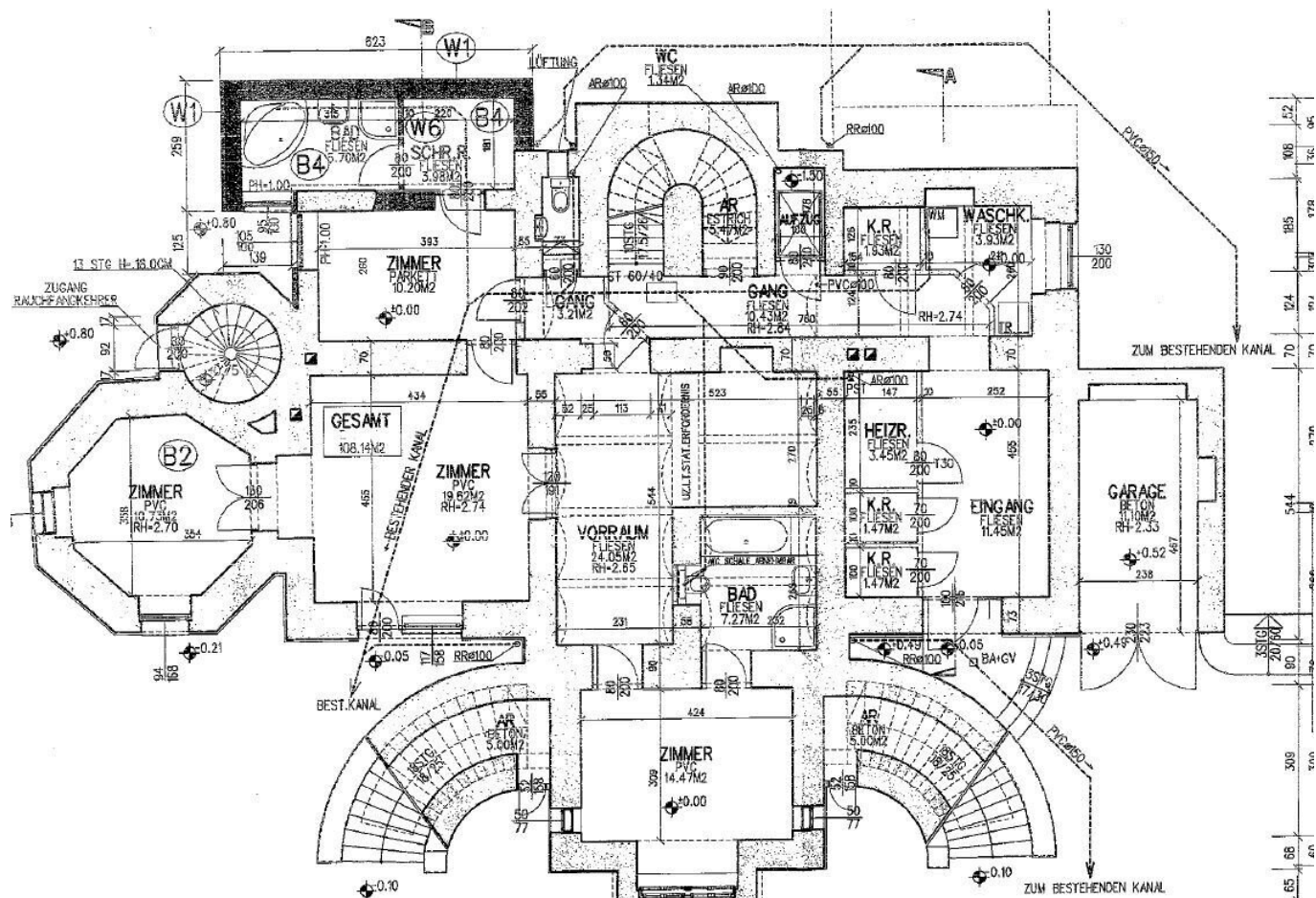


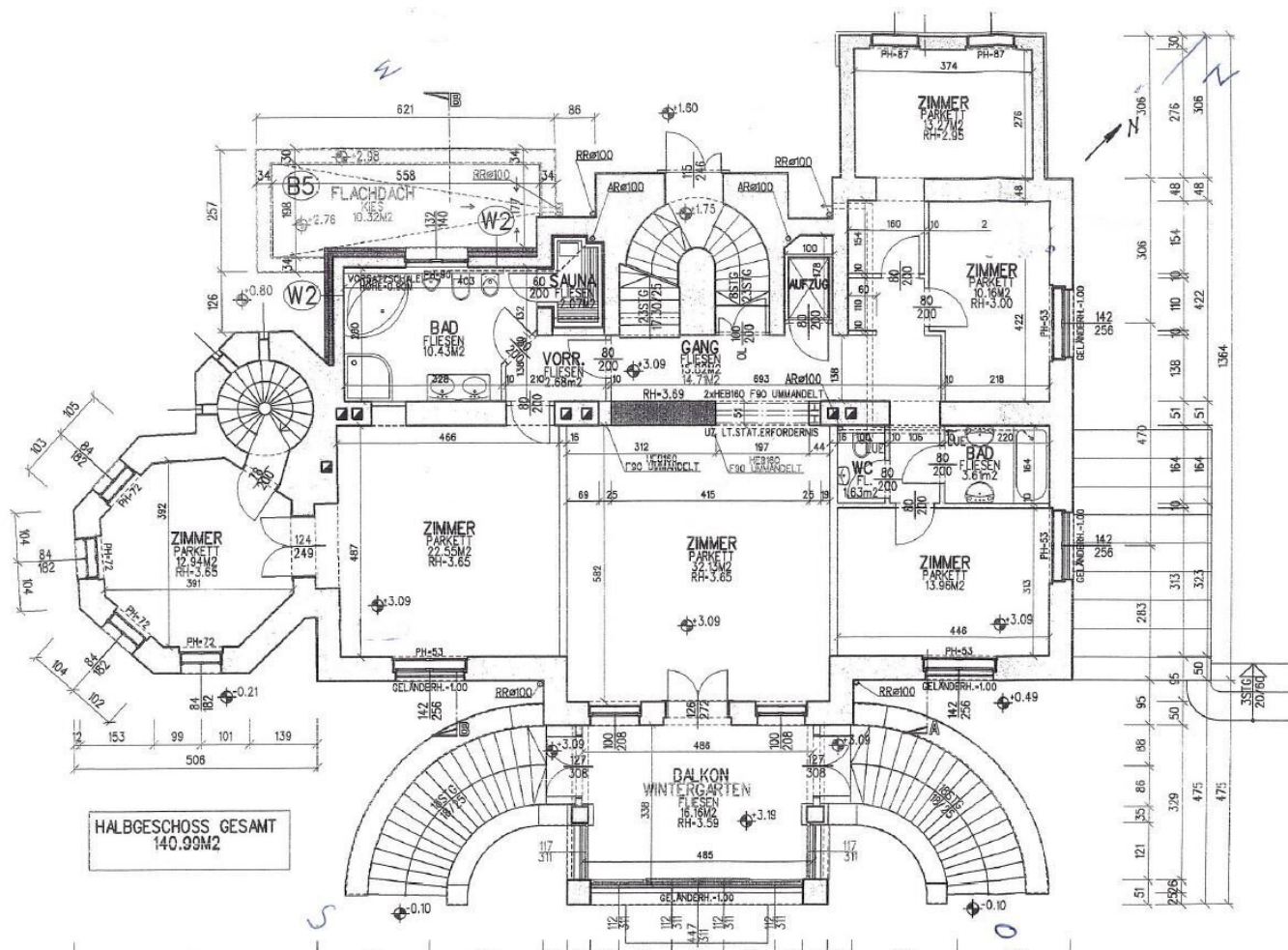
Die restaurierte Original-Scheune in der Ottakringer Villa.

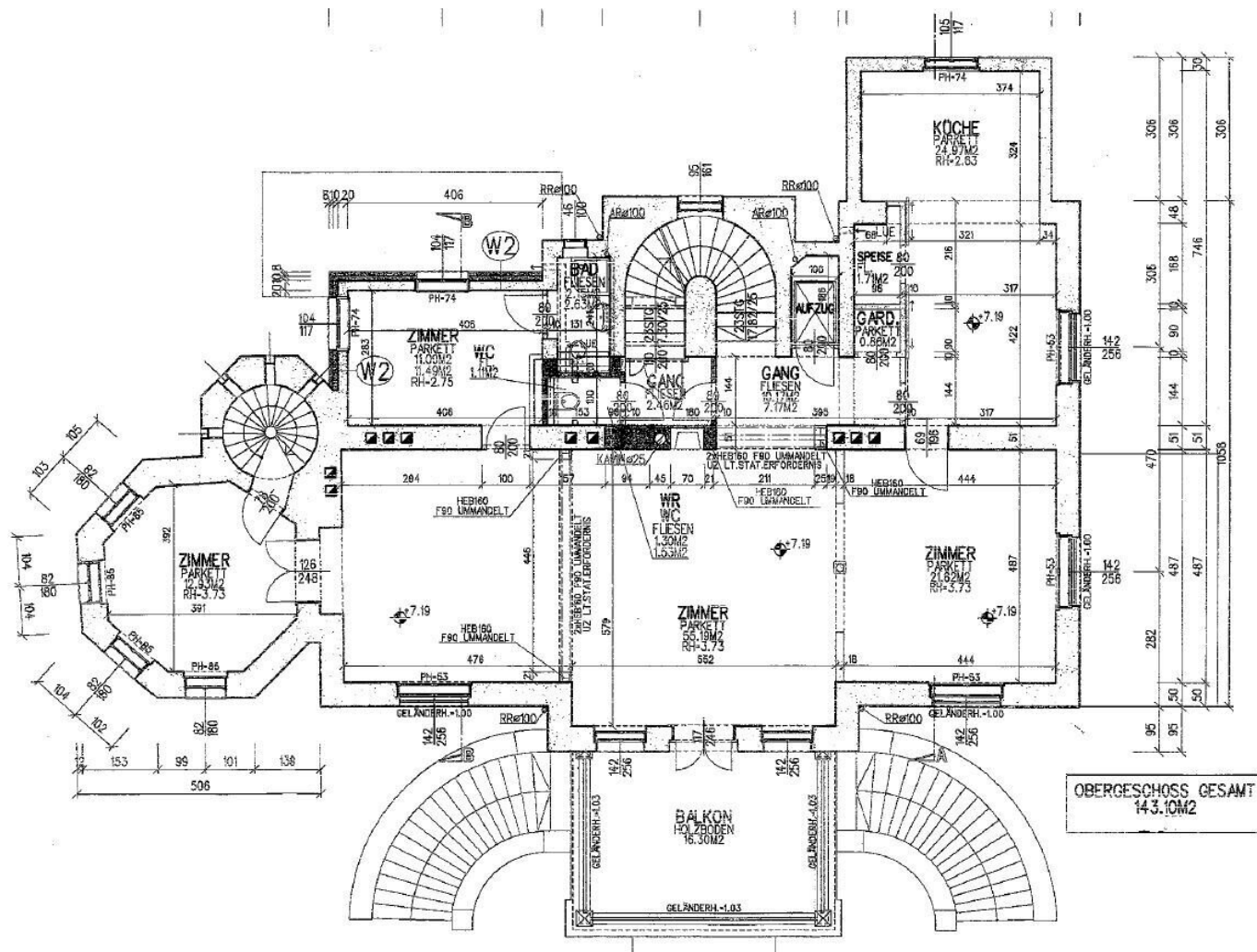
neten die Baukosten fortan als „Ganserbürg“ erzählt der heutige Eigentümer Horwig Fiksel, der die Immobilie 2004 erworben hat. Er ließ das Fachwerk ausbauen und den Garten anlegen. Im Zuge der Arbeiten wurde die „Villa del rampo“, wie der Baugesamter sein Haus nennt, unter Denkmalschutz gestellt. Persönlichekeiten wie der ungarische Graf Tarfay haben sich in den viktorianischen Räumen der Liegenschaft einst ebenso ein Stelldchen wie der Innenarchitekt Alfred C. Trummer.

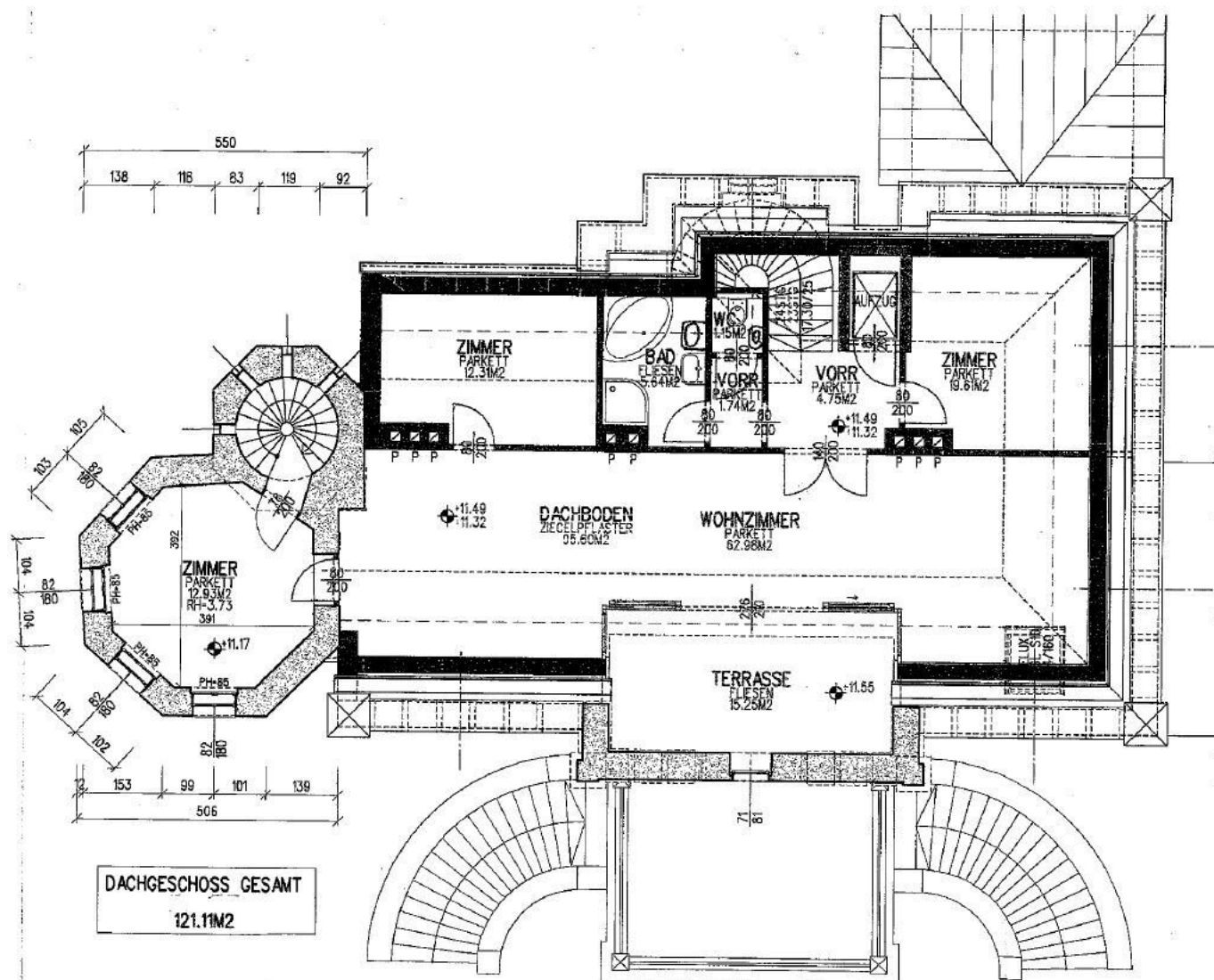
Das Haus hat seine neuen Bewohner gefunden, viele unge-

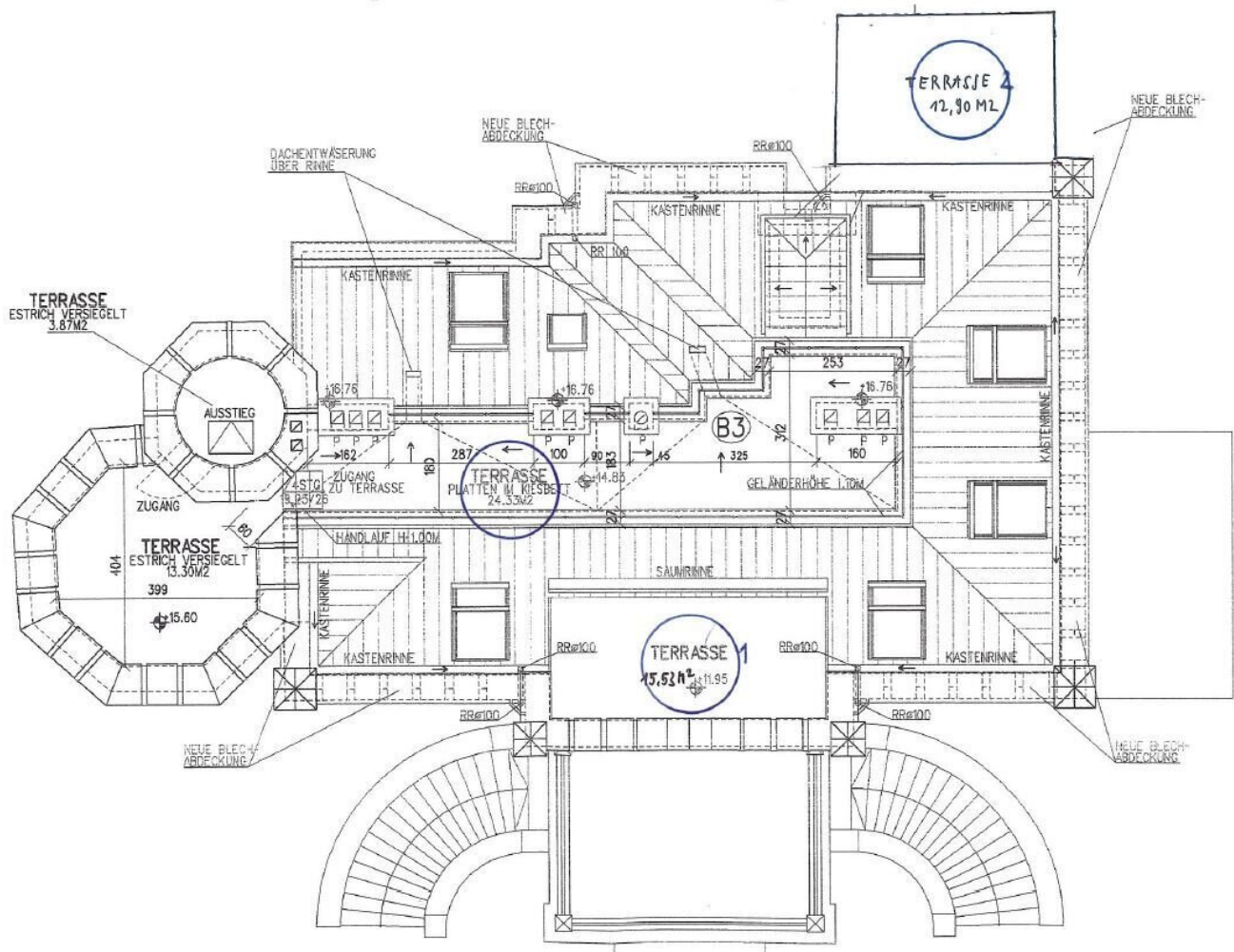
kehrt“, bekräftigt das Ehepaar Wiedermayer, das früher dort gewohnt hat. Als Horwig Fiksel, Fiksel und seine Familie die neue Heimat bezogen, ließ sie ein ungerechtes Lebensgefühl, mit dem der Eigentümer öfter konfrontiert wurde, obwohl dieser sein Familienheim mit harter Arbeit und Rücksichtnahme geschaffen hat. Teile der Villa werden früher an Kutschkutschfahrten vermietet. Vor einiger Zeit baute ein japanischer Fischer an und bekräftigte den Hausbau, wie angesehen jene Jahre gewesen seien, die er hier verbracht habe.











Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine spektakuläre Immobilie im 16. Wiener Gemeindebezirk.

Die Villa Mira Mare wurde im Jahr 1878 vom letzten Ottakringer Bürgermeister Kaminski auf ca. 1815 m² Grundfläche erbaut und steht auch heute noch unter Denkmalschutz. Die ca. 513,34 m² Wohnfläche erstrecken sich auf vier Stockwerke und teilen sich auf in 14 Zimmer. Davon sind 11 Schlafzimmer und sieben Badezimmer vorhanden. Die Wohnfläche lässt sich ebenfalls in drei Wohneinheiten aufteilen, da drei separate Zähler vorhanden sind. Die voll möblierten Wohnräume der Immobilie sind durchwegs mit Fischgrätparkett ausgestattet und die Nassräume mit Fliesen. Eine Garage mit vier Stellplätzen ist ebenfalls vorhanden. Die gesamten Nebenräume haben zusätzlich eine Fläche von ca. 49,60 m².

In der angegebenen Miete sind bereits die Betriebskosten enthalten.

Ein elektronisches Einfahrtstor mit Türe gibt den Eintritt auf das grandiose Grundstück frei. Bereits bei der Anfahrt werden Sie ins Staunen geraten. Die einzigartige Immobilie sticht imposant hinter dem Zaun hervor und regt die Neugierde an, was sich hinter den Steinmauern verbirgt. Sie gelangen auf einen betonierten Vorplatz und haben die Möglichkeit die Immobilie ebenerdig zu betreten oder über die eindrucksvollen Stufen direkt in das Halbgeschoss zu gelangen. Wählen Sie den Eingangsbereich neben der Garage, so gelangen Sie in einen Bereich der Villa, der sich hervorragend als Gästebereich oder als separate Wohneinheit mit einer Größe von ca. 108,14 m² für Personal eignet. Ein Gang führt Sie direkt ein ca. 10 m² großes Zimmer mit einem En-Suite Badezimmer, sowie einem Schrankraum. Zwei weitere Zimmer befindet sich gleich daneben. Eine Tür linkerhand führt in einen Vorraum, der in einem ca. 14 m² großem Zimmer mit Badezimmer mündet. Eine Treppe oder der eingebaute Aufzug bringen Sie in die nächste Etage.

Das Halbgeschoss verfügt über eine Fläche von ca. 140,99 m² und wird derzeit als Schlafbereich der Villa genutzt. Vier Schlafzimmer stehen Ihnen hier zur Verfügung. Der Masterbedroom besticht mit einem elegantem En-Suite Badezimmer, mit wunderschönen Fliesen ausgelegt. Hier finden Sie eine freistehende Badewanne, zwei Waschbecken, eine Toilette und ein Bidet. Eine Sauna stellt hier nochmals ein extra Highlight dar. Ein Schrankraum ist ebenfalls vorhanden. Drei weitere Schlafzimmer, eines davon mit Badezimmer, ein großer Wohnbereich, ein Zimmer mit Recamiere und ein Wintergarten, der derzeit als Atelier genutzt wird, vervollständigen dieses Stockwerk.

Das ca. 130,10 m² große Obergeschoss bildet das Herzstück der Villa. Hier kommt die Familie zusammen. Der große Salon, wo sich eine gemütliche Sofalandschaft vor dem Kamin befindet, lädt zum Entspannen ein. Durch den Zugang auf eine Terrasse, ist der Raum lichtdurchflutet und stellt so einen wunderbaren Ort dar, um viele Stunden gemeinsam zu verbringen. Eine Bar in einem anderen Bereich des Raumes freut Gäste, die zu Besuch kommen. Und eine Lesecke mit Bibliothek, rundet diesen Raum perfekt ab. Hinter dem Barbereich finden Sie ein

weiteres Wohnzimmer, das sich ausgezeichnet für Filmabende eignet. Das Speisezimmer finden Sie auf der gegenüber liegenden Seite. Ein großer Tisch mit vielen Stühlen, verspricht gesellige Abende bei gutem Essen. Zwei große Fenster geben den Blick in den Garten frei und sorgen für ein schönes Ambiente. Vom Speisezimmer erreichen Sie die voll ausgestattete Küche im Landhausstil. Auch hier findet ein großer Tisch für mehrere Personen seinen Platz und sorgt für Abwechslung, wo Sie speisen möchten.

Das ca. 121,11 m² große Dachgeschoss eignet sich ebenfalls perfekt als eigene Wohneinheit. Entweder für Familienmitglieder oder als Gästebereich. Das Geschoss verfügt über ein Schlafzimmer, sowie ein ca. 62 m² großes Zimmer, das derzeit als Wohnzimmer mit Arbeitsplatz genutzt wird. Zur Entspannung lädt eine Terrasse mit eindrucksvollem Ausblick über Wien zum Verweilen ein. Auf dieser Etage besteht die Möglichkeit eine Küche zu installieren. Alle dafür benötigten Anschlüsse sind bereits vorhanden. Ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche und eine separate Toilette sowie zwei weitere Räume vervollständigen diese Wohnung.

Ein Highlight dieser rundum einzigartigen Immobilie, ist die Dachterrasse mit atemberaubendem Blick über Wien. Durch die zwei Türme können Sie sich hier fühlen, als wären Sie auf Ihrer eigenen Burg. Auf der Rückseite des Hauses befindet sich der Wienerwald. So ist das Objekt nicht von Nachbarn einsichtig. Die gesamte Villa ist klimatisiert. Als Heizung dient eine Luftwärmepumpe und die Wohnräume werden mittels Wand- als auch Fußbodenheizung erwärmt. Ein Notstromaggregat sichert die Stromversorgung auch im Notfall.

Nun das letzte Highlight, aber mit Sicherheit das Wichtigste. Der wunderschöne, weitläufige Garten, der die Villa zu einer wahren Oase macht. Hier bleiben keine Wünsche offen. Ein großer Pool mit Wasserfall lädt zum Schwimmen ein und die angrenzende Terrasse zum Sonnen. Ein Pavillon mit Outdoorküche und großem Tisch sichert das nächste BBQ. Ein Outdoor Fitnessstudio und ein Trampolin sorgen für sportliche Betätigung und auch das Baumhaus, kann jederzeit beklettert werden. Ihren grünen Daumen können Sie an den Beeten trainieren und für sonstige Wünsche steht Ihnen ausreichend Grünfläche zur Verfügung.

Die Villa besticht außerdem mit ihrer besonderen Lage. Am Wilhelminenberg gelegen, können Sie die Ruhe und Aussicht genießen und trotzdem befinden sich in unmittelbarer Umgebung Lokale und zahlreiche Geschäfte. Mit dem Auto erreicht man die City in ca. 25 Minuten und mit der U-Bahnlinie U3 in nur 35 Minuten.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Herr Christian Kiedl

national - Tel: [0664 336 0836](tel:06643360836)

international - Tel: [+43 664 336 0836](tel:+436643360836)

e-mail: kiedl@lifestyle-properties.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap