

## **Architektenvilla am Wolfersberg - zeitlose Eleganz im sanierten Bestand (1922)**



**Objektnummer: 881**

**Eine Immobilie von IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	230,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	280,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	5
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	37,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	1.950.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michael Spiess**

IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH  
Schwedenplatz 2 / 51  
1010 Wien

T +43 664 4118888

F +43 1 8863388

Gerne stehe ich Ihnen für  
Verfügung.

gstermin zur























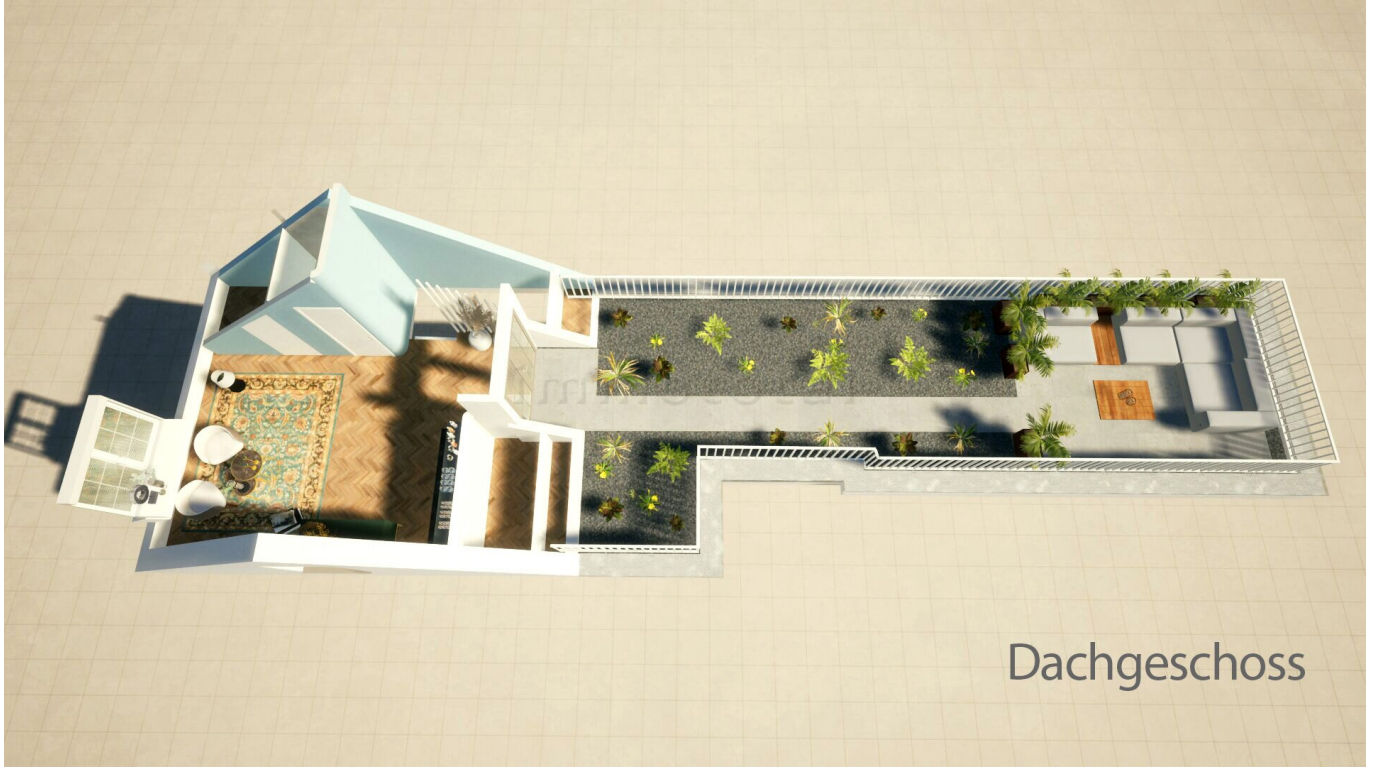




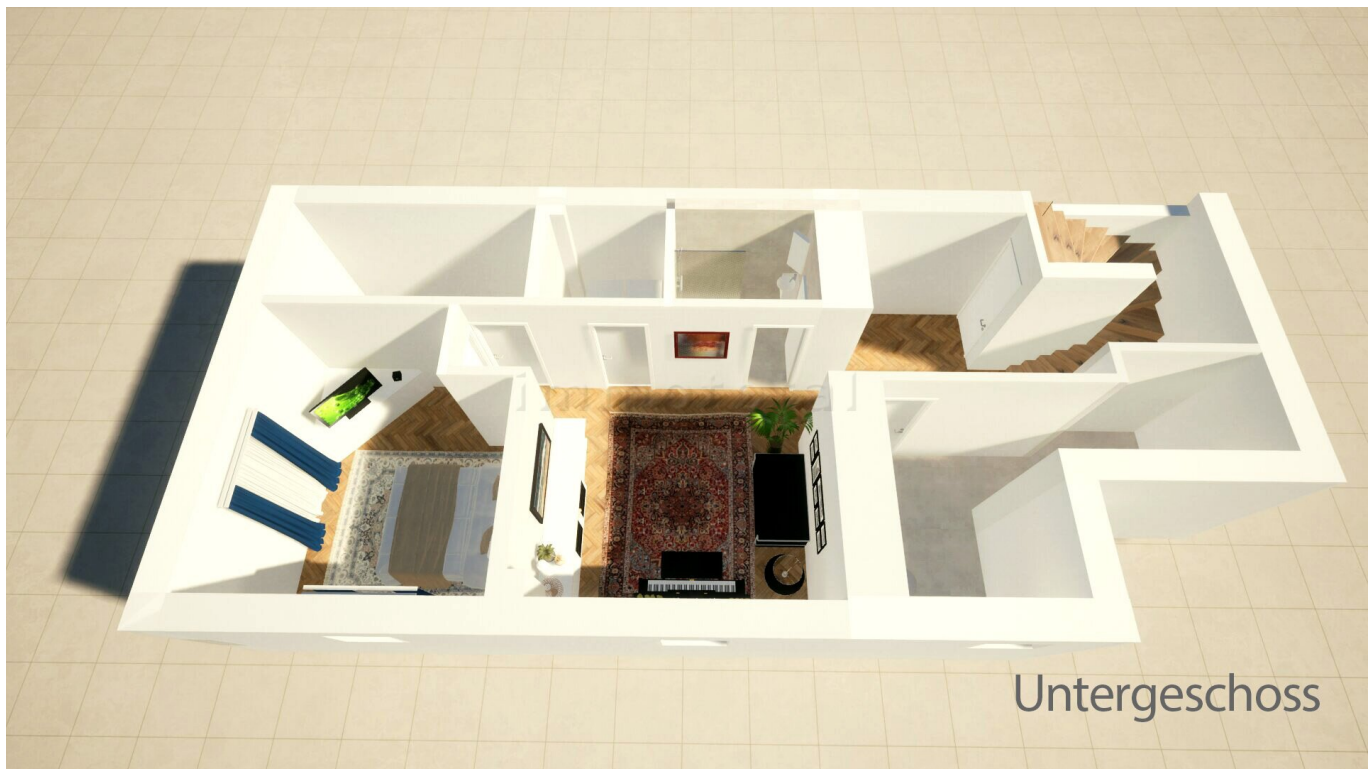
Erdgeschoss



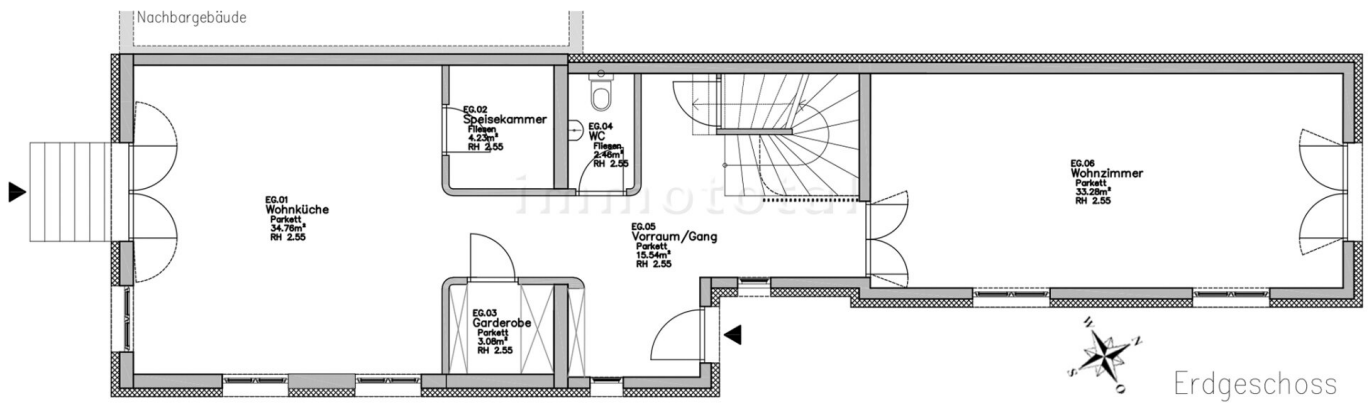
Obergeschoss

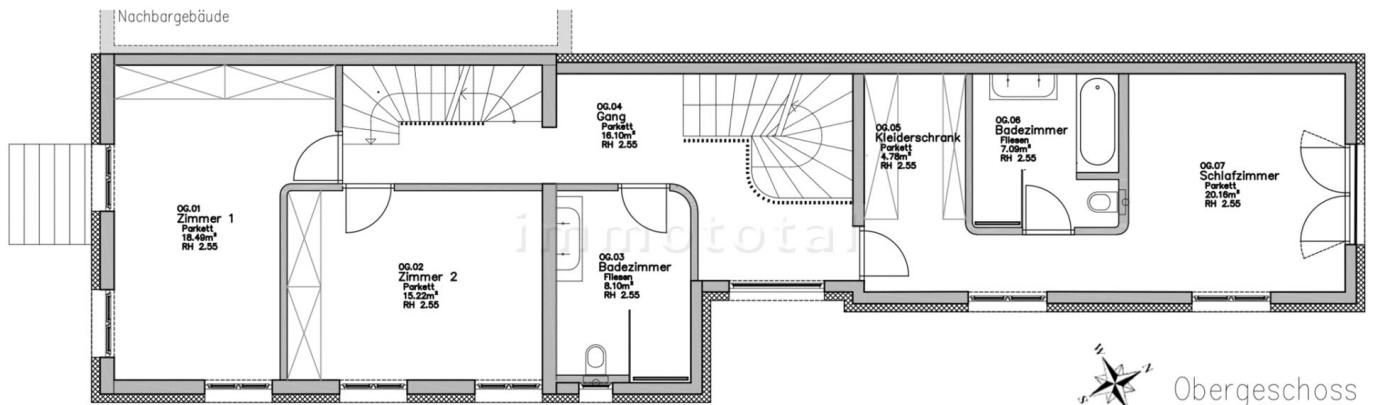


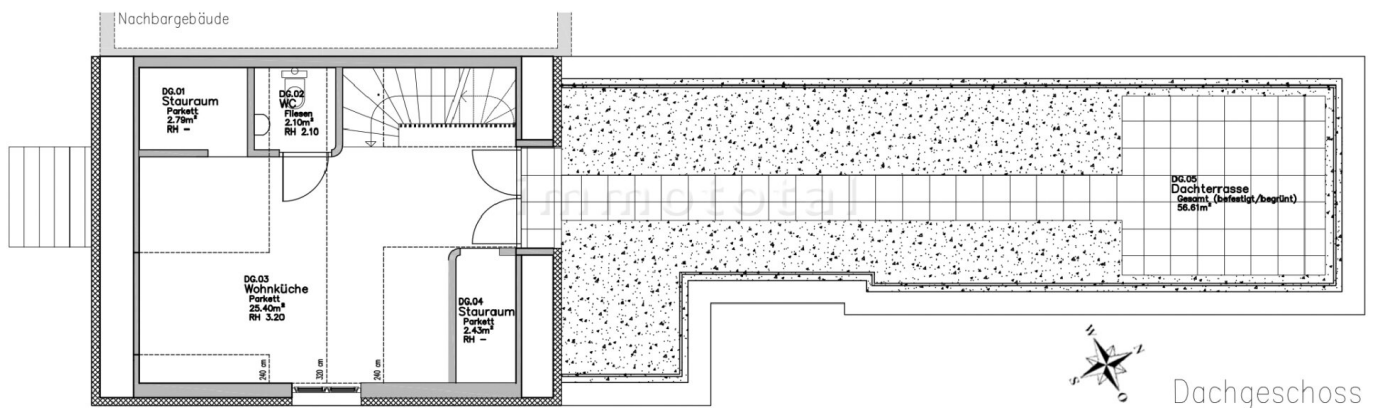
Dachgeschoss

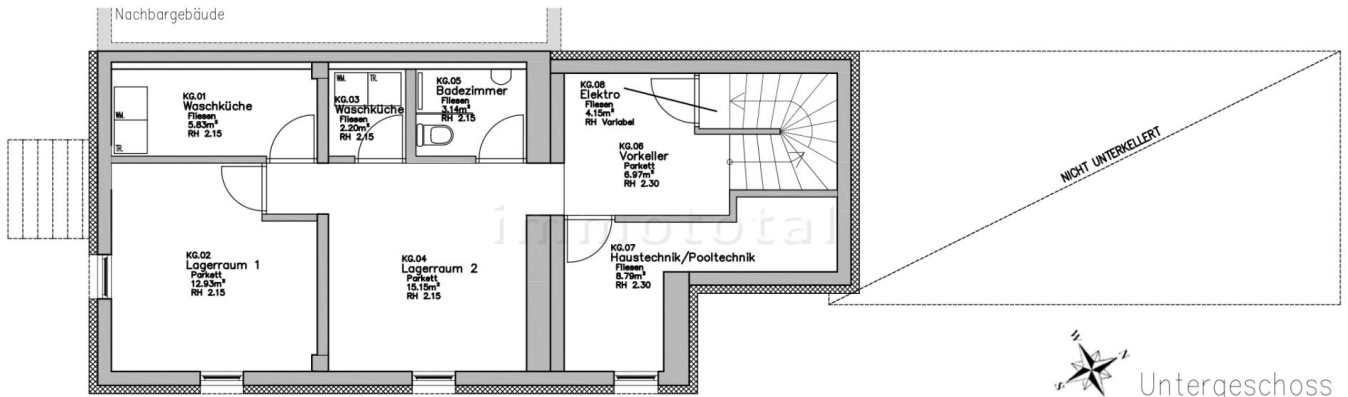


Untergeschoss









## Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Grünruhelagen des 14. Bezirks, am Fuße des Wolfersbergs, verschmilzt bei dieser außergewöhnlichen Liegenschaft die Grandezza der **klassischen Wiener Vorstadt-Architektur mit modernstem Design**.

Dieses im Jahr 1922 errichtete Bestandsgebäude wurde 2024 mit **höchstem architektonischem Anspruch** kernsaniert und durch einen markanten, lichtdurchfluteten Zubau erweitert. Das Ergebnis ist eine repräsentative Residenz, die den unverwechselbaren Charakter und die Seele eines sanierten Altbaus mit den Vorzügen moderner Wohnraumplanung vereint. Wer das Besondere sucht, findet hier eine harmonische Symbiose aus gewachsener Substanz und zeitgemäßer Ästhetik.

**Wohnkomfort & Architektur:** Die Villa besticht durch ihre offene Raumgestaltung und einen fließenden Übergang zwischen dem historischen Kern und dem neuen Anbau. Großzügige Glasflächen fangen das Lichtspiel des Wolfersbergs ein und bieten von den Terrassen aus einen **traumhaften Fernblick in den Wienerwald**.

Die Sanierung wurde mit Bedacht auf den historischen Kontext durchgeführt, wobei die gesamte Technik – von der Luftwärmepumpe bis zur Fußbodenheizung – auf einen anspruchsvollen Standard gehoben wurde. Als kernsanierter Altbestand bietet das Haus jene behagliche und solide Atmosphäre, die nur durch **jahrzehntelang gewachsene Mauern** entstehen kann, ergänzt durch die **Präzision moderner Handwerkskunst** im neuen Zubau.

**360°-GRAD TOUR:** Besichtigen Sie diese traumhafte Liegenschaft mittels einer [» virtuellen 360°-Tour](#) auf unserer Website.

Diese Liegenschaft ist eine seltene Gelegenheit für **Liebhaber klassischer Bausubstanz, die nicht auf modernes Design verzichten wollen**. Verkauft wird ein saniertes Bestandsgebäude inklusive neuem Anbau, das in einer der ruhigsten Lagen Penzings ein exklusives Wohnerlebnis garantiert.

### AUSSTATTUNG DER EXTRAKLASSE:

- **Böden:** Weitzer Fischgrätparkett (Eiche), im Außenbereich edler Kavala Quarzit.
- **Fenster:** Hochwertige Holz-Alu-Fenster von Bildau & Bussmann mit 3-fach Verglasung und elektrischer Beschattung.
- **Sanitär:** Design-Linien von Alape, Progetto Bagno und Kartell by Laufen, Armaturen von Dornbracht.

- **Garten:** Von Starkl professionell gestaltete und begrünte Außenanlagen mit automatischer Bewässerung.
- **Technik:** Garage mit E-Ladestation, Pool-Vorbereitung und PV-Verkabelung bereits integriert.

### **FLÄCHENAUFTEILUNG & ECKDATEN:**

- **Zimmer:** 6 (flexibel konfigurierbar für Wohnen, Arbeiten und Gäste)
- **Bäder/WCs:** 3 Design-Bäder, 5 WCs
- **Außenflächen:** 3 großzügige Terrassen (Ost-Süd-West)
- **Parken:** Garage und Stellplatz auf Eigengrund

### **ÖFFENTL. VERKEHRSANBINDUNG:**

Bus 52A (Haltestelle in ca. 120 m), 52B, 43B

Lokalbahnhof Wolf in der Au, (ca. 1,8 km)

U-Bahn Hütteldorf (ca. 2,5 km)

### **INFRASTRUKTUR:**

Gastronomie, Kinderbetreuung und Schulen, ärztliche Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten in naher Umgebung. Ein SPAR-Markt ist in nur 7 Gehminuten zu erreichen,

### **BEZUG:**

Ab sofort

## **MÖBLIERUNG:**

unmöbliert

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <2.500m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap