

**Bestlage Gersthofer Cottage! Liebevoll sanierte,  
barrierefreie Stilaltbau-Villa mit Lift, Garage und  
Pool-Vorbereitung im Erstbezug**



**Objektnummer: 3741**

**Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	317,20 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	344,42 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	5
<b>WC:</b>	6
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	6
<b>Garten:</b>	520,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 49,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	4.450.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Desirée Gottlieb

Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH  
Gluckgasse 1 / 8 & 9  
1010 Wien

H + 43 699 14702557

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.























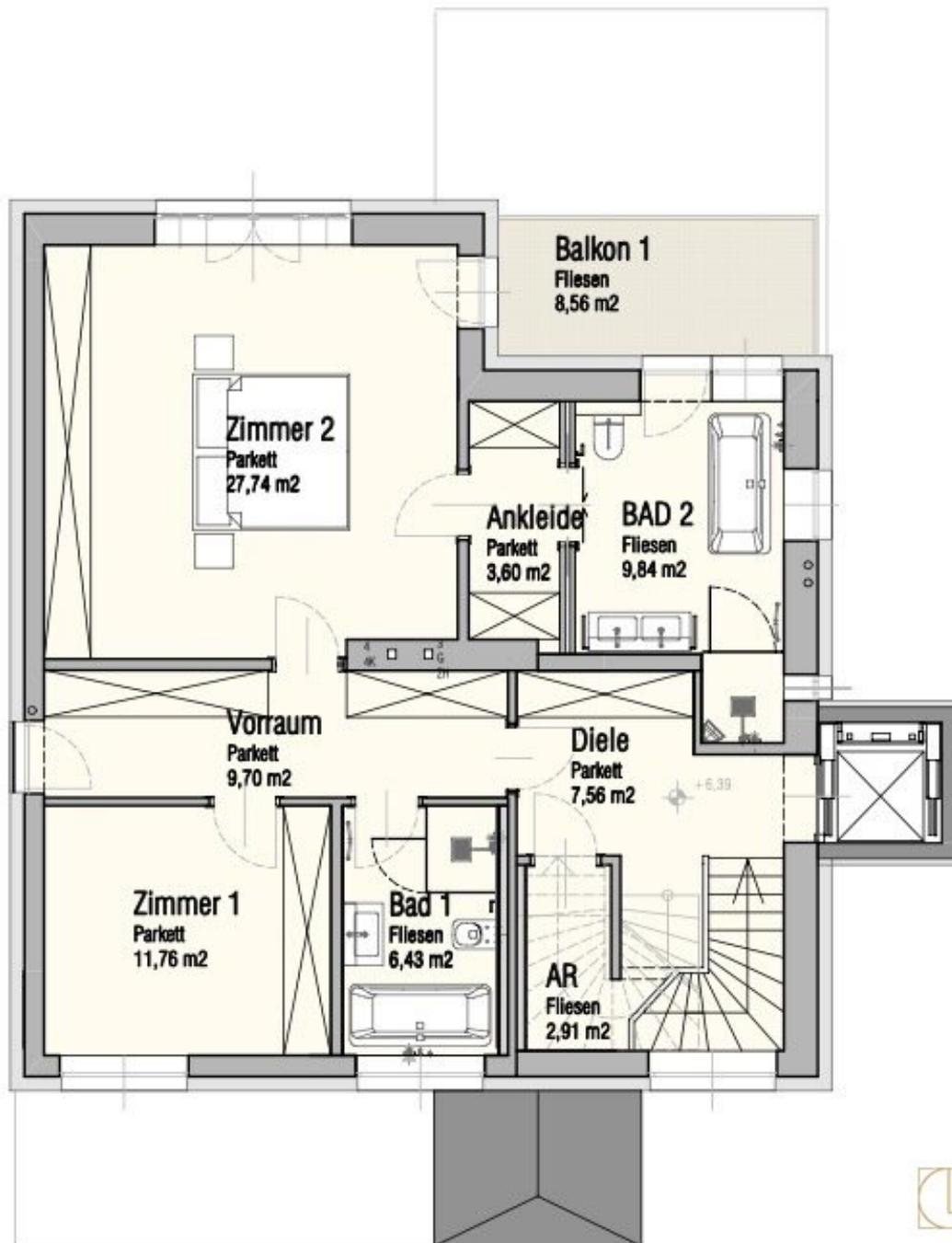




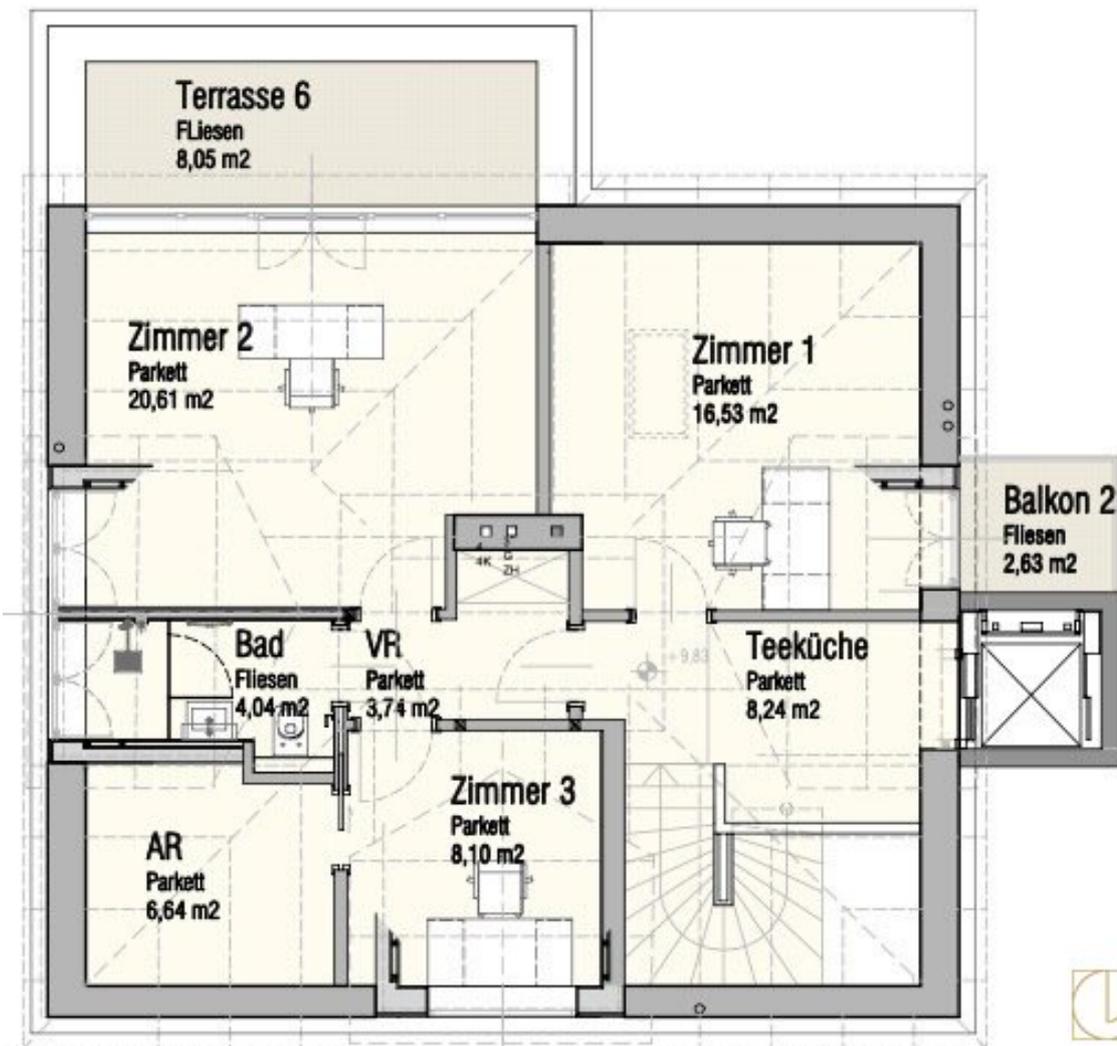
# HOCHPARTERRE



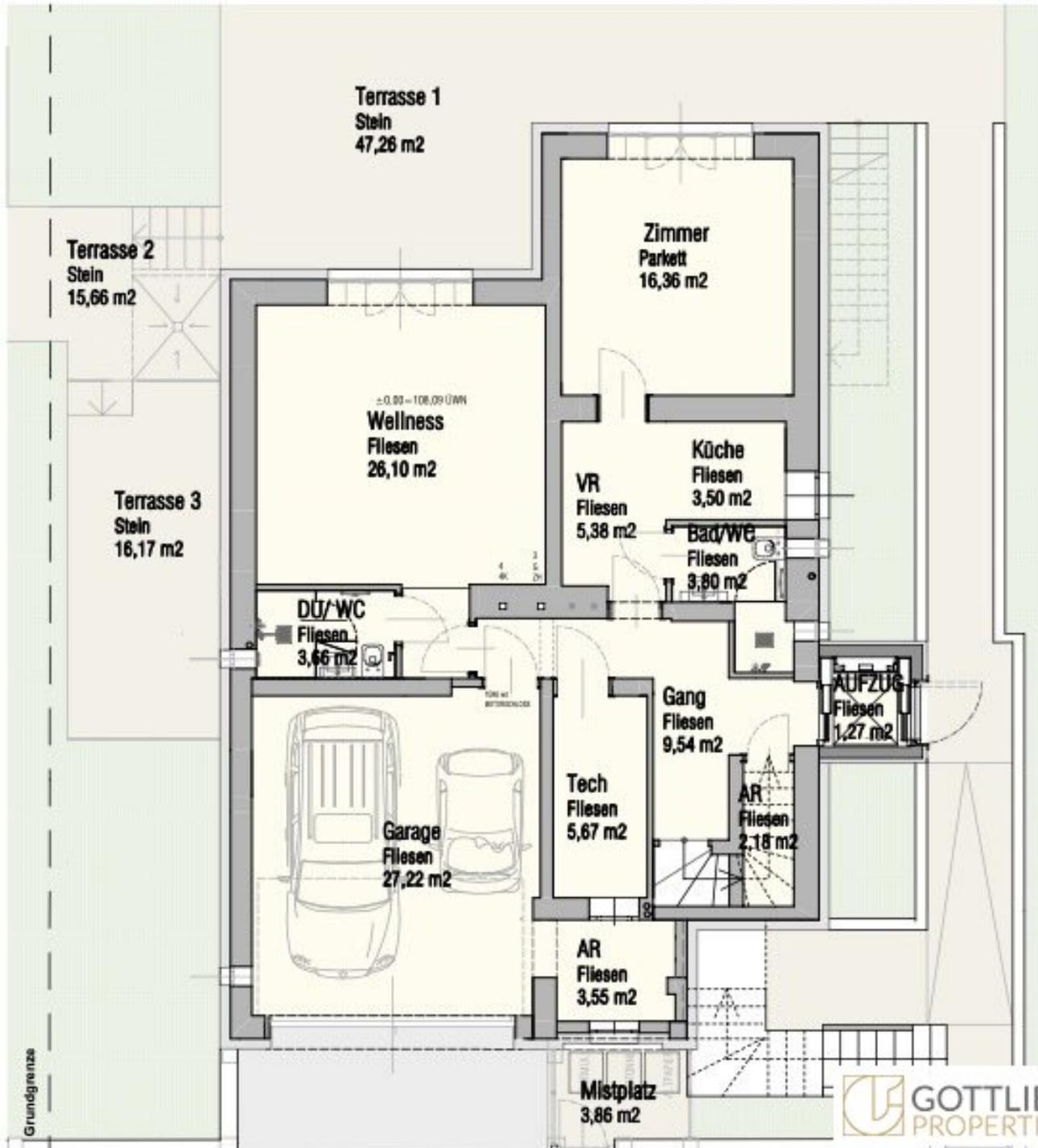
# OBERGESCHOSS



# DACHGESCHOSS



# TIEFPARTERRE



# ANSICHT NORD



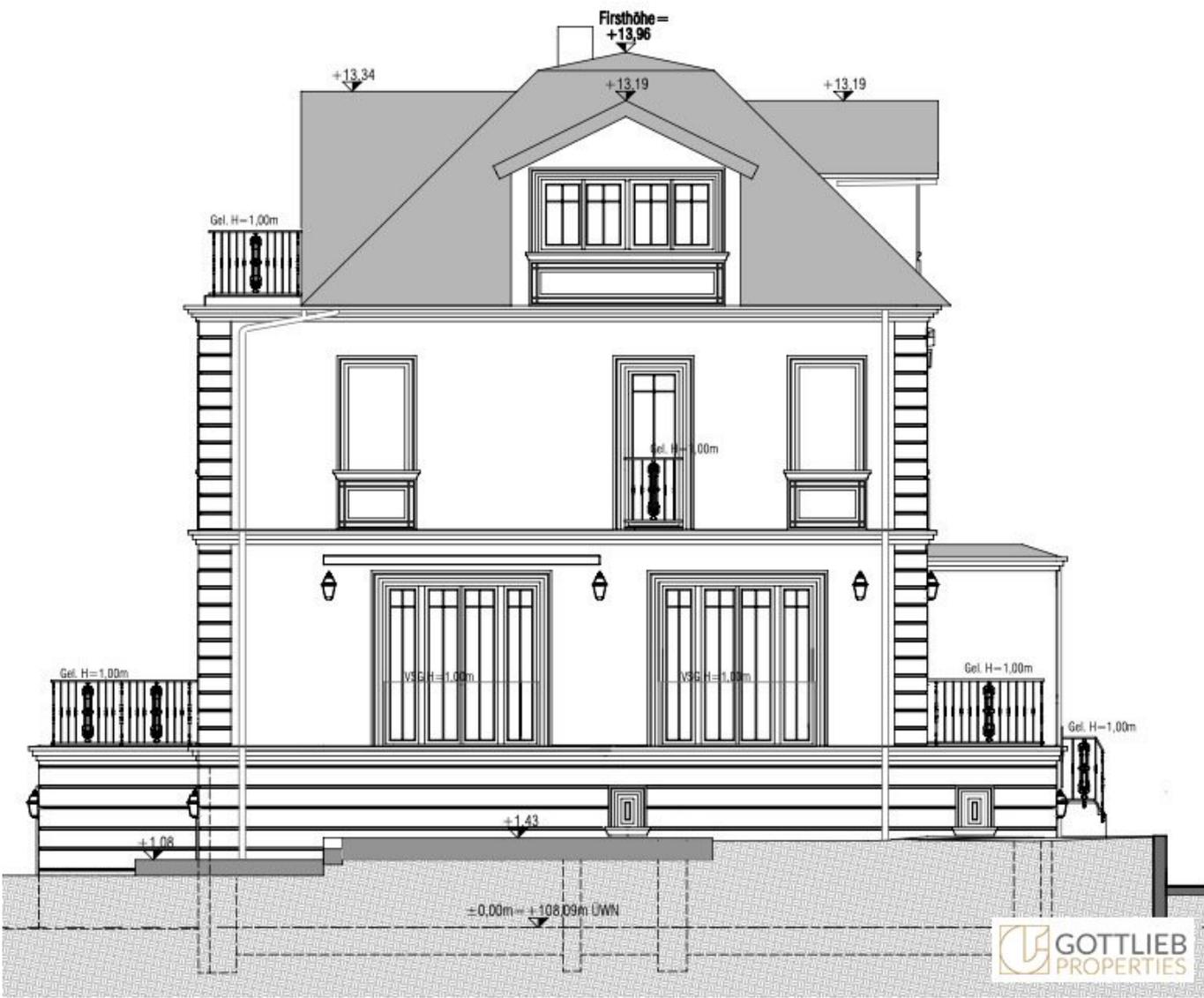
# ANSICHT OST



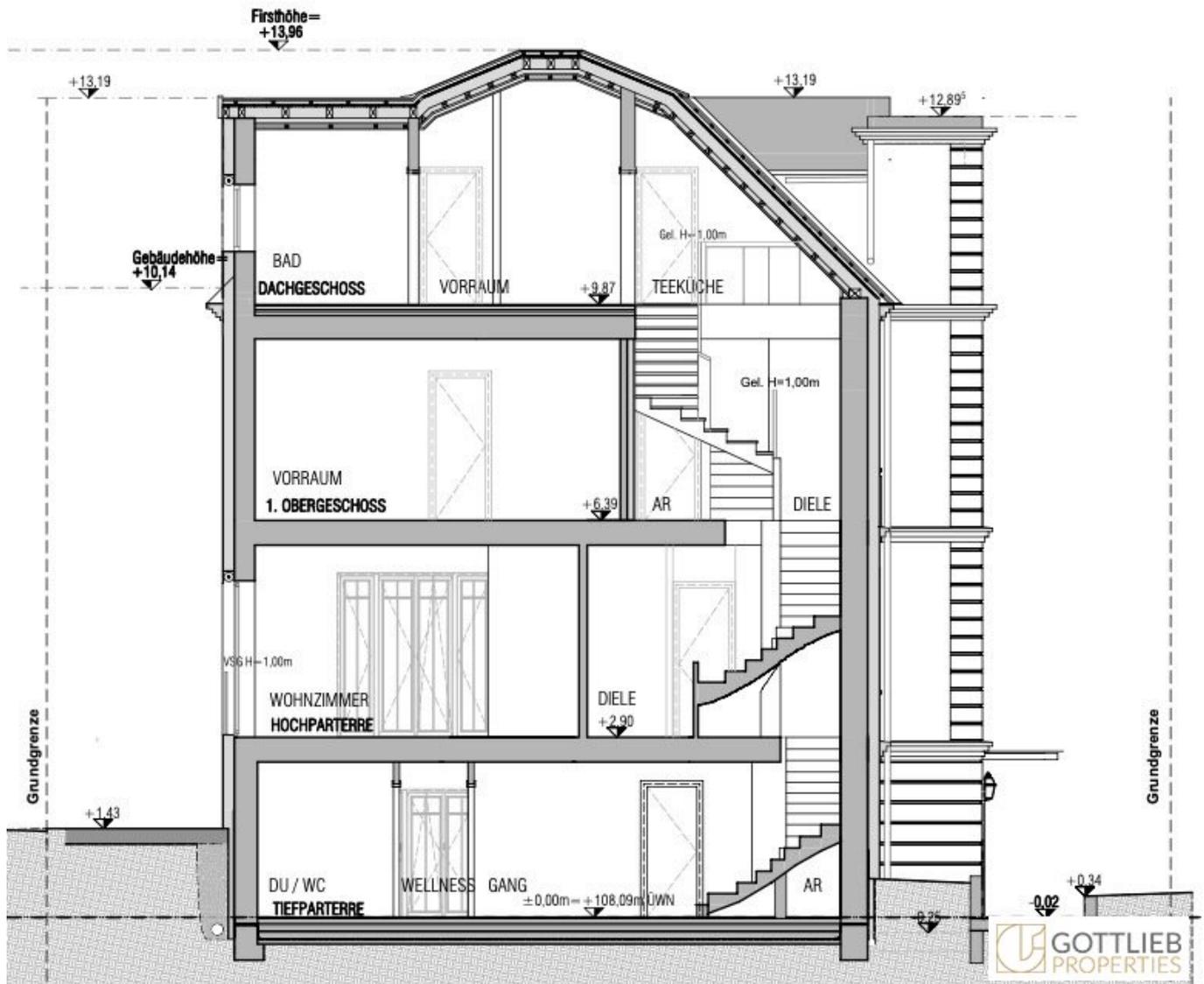
# ANSICHT SÜD



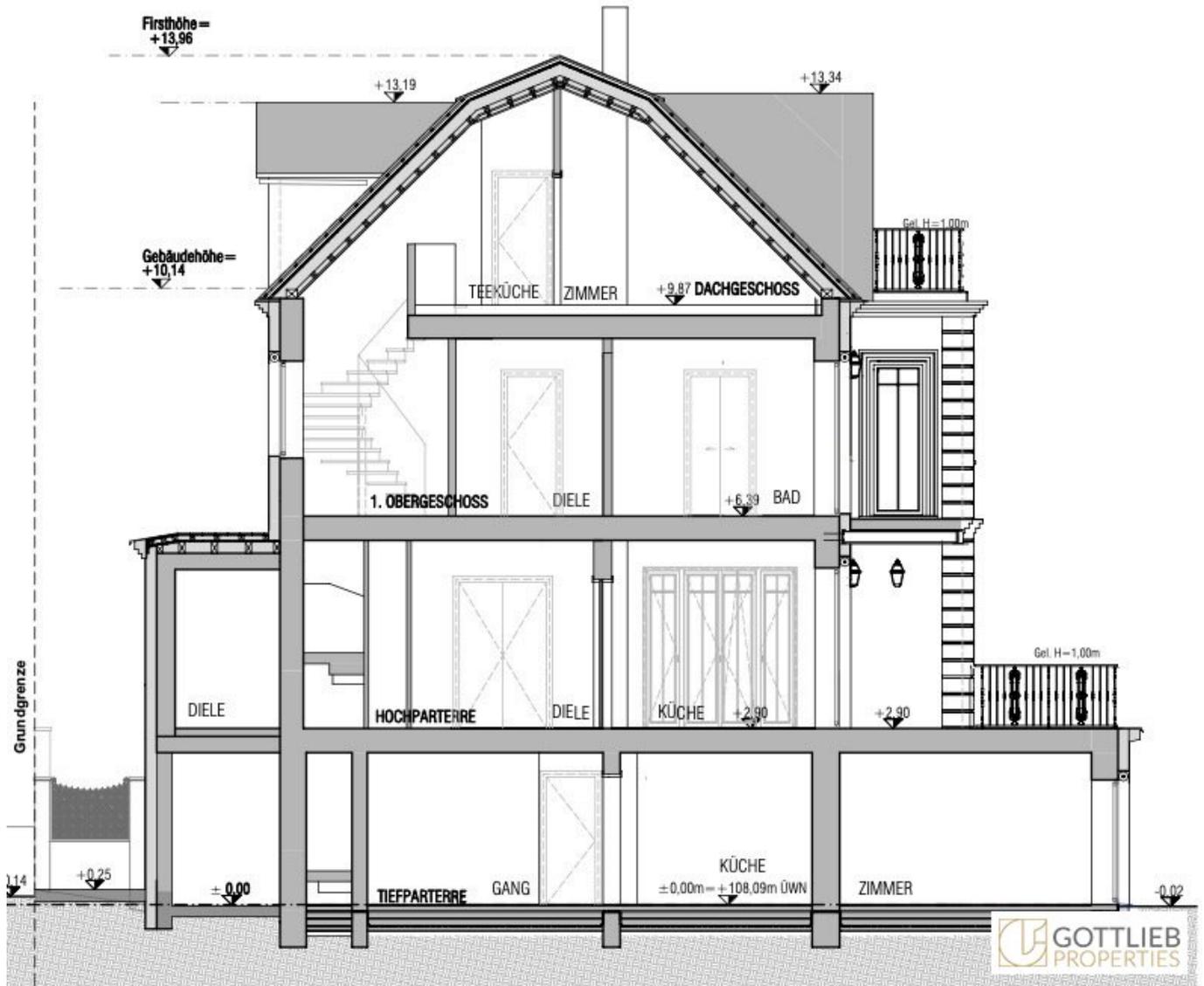
# ANSICHT WEST



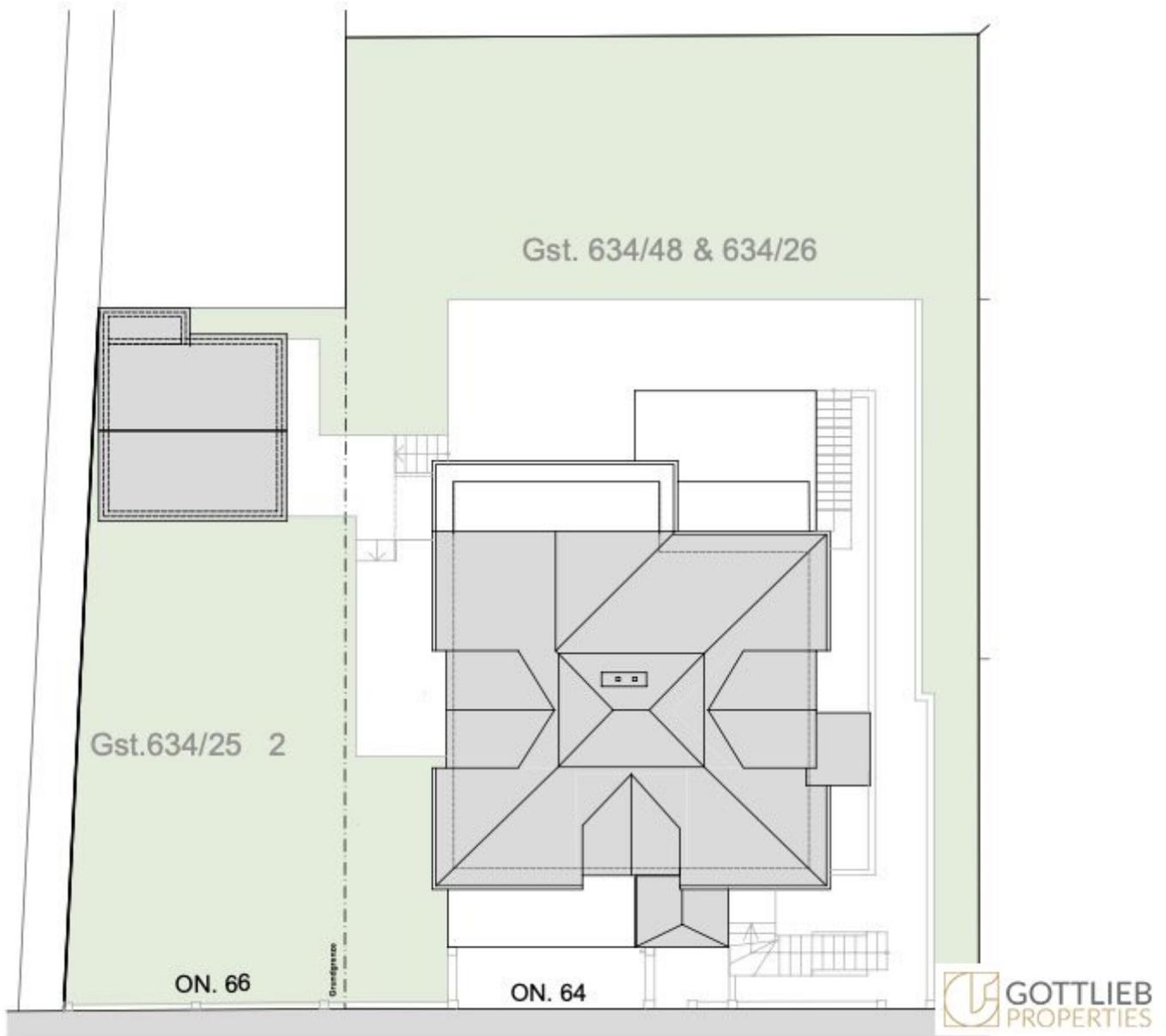
# SCHNITT 1



# SCHNITT 2



# GESAMTGRUNDSTÜCK



Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup> / Etage
Gang	Tiefparterre	9,54 m <sup>2</sup>	
Technik	Tiefparterre	5,67 m <sup>2</sup>	
Wellness	Tiefparterre	26,10 m <sup>2</sup>	
Dusche / WC	Tiefparterre	3,66 m <sup>2</sup>	
Vorraum	Tiefparterre	5,38 m <sup>2</sup>	
Küche	Tiefparterre	3,50 m <sup>2</sup>	
Bad/ WC	Tiefparterre	3,80 m <sup>2</sup>	
Zimmer	Tiefparterre	16,36 m <sup>2</sup>	
AR unter Stiege	Tiefparterre	2,18 m <sup>2</sup>	
Garage	Tiefparterre	27,22 m <sup>2</sup>	
AR bei Garage	Tiefparterre	3,55 m <sup>2</sup>	<b>106,96 m<sup>2</sup></b>
Diele	Hochparterre	17,15 m <sup>2</sup>	
Stiegenhaus	Hochparterre	4,51 m <sup>2</sup>	
WC	Hochparterre	1,38 m <sup>2</sup>	
Küche	Hochparterre	13,76 m <sup>2</sup>	
Wohnraum	Hochparterre	24,92 m <sup>2</sup>	
Speisezimmer	Hochparterre	28,30 m <sup>2</sup>	<b>90,02 m<sup>2</sup></b>
Diele	Obergeschoss	7,56 m <sup>2</sup>	
AR	Obergeschoss	2,91 m <sup>2</sup>	
Vorraum	Obergeschoss	9,70 m <sup>2</sup>	
Bad/WC 1	Obergeschoss	6,43 m <sup>2</sup>	
Zimmer 1	Obergeschoss	11,76 m <sup>2</sup>	
Zimmer 2	Obergeschoss	27,74 m <sup>2</sup>	
Ankleide	Obergeschoss	3,60 m <sup>2</sup>	
Bad/WC 2	Obergeschoss	9,84 m <sup>2</sup>	<b>79,54 m<sup>2</sup></b>
Teeküche	Dachgeschoss	8,24 m <sup>2</sup>	
Vorraum	Dachgeschoss	3,74 m <sup>2</sup>	
Zimmer 1	Dachgeschoss	16,53 m <sup>2</sup>	
Zimmer 2	Dachgeschoss	20,61 m <sup>2</sup>	
Zimmer 3	Dachgeschoss	8,10 m <sup>2</sup>	
Bad/ WC	Dachgeschoss	4,04 m <sup>2</sup>	
AR	Dachgeschoss	6,64 m <sup>2</sup>	<b>67,90 m<sup>2</sup></b>
<b>Zubehör/ Zusätze</b>			
Terrasse 1	Tiefparterre	47,26 m <sup>2</sup>	
Terrasse 2	Tiefparterre	12,75 m <sup>2</sup>	
Terrasse 3	Tiefparterre	16,17 m <sup>2</sup>	
Terrasse 4	Hochparterre	19,16 m <sup>2</sup>	
Terrasse 5	Hochparterre	10,96 m <sup>2</sup>	
Balkon 1	Obergeschoss	8,56 m <sup>2</sup>	
Balkon 2	Dachgeschoss	2,63 m <sup>2</sup>	
Terrasse 6	Dachgeschoss	8,05 m <sup>2</sup>	
Mistplatz	Tiefparterre	3,86 m <sup>2</sup>	
Gartenhaus	Garten	23,96 m <sup>2</sup>	
Aufzug		1,27 m <sup>2</sup>	<b>154,63 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>		<b>344,42 m<sup>2</sup></b>	

<b>NUTZFLÄCHE</b>	<b>344,42 m<sup>2</sup></b>
Zubehör/ Zusätze	154,63 m <sup>2</sup>
Grundfläche LT GB	504,00 m <sup>2</sup>
Grundfläche LT GB	154,00 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTGRUND</b>	<b>658,00 m<sup>2</sup></b>

## Objektbeschreibung

In fußläufiger Entfernung zum **Pötzleinsdorfer Schlosspark**, mitten im beliebten 18. Wiener Gemeindebezirk Währing, gelangt eine entzückende **Stilaltbau-Villa mit vier Etagen**, welche einen traumhaften, **unverbaubaren Ausblick Richtung Cobenzl, Kahlenberg, Leopoldsberg und die Wiener Innenstadt** bietet, zum sofortigen Verkauf. Die Wohnnutzfläche beträgt ca. 344 m<sup>2</sup> auf einer Gesamtgrundfläche von ca. 658 m<sup>2</sup>. Diese **mit Terrassen, Balkonen, Garten und eigener Garage ausgestattete Villa wurde im Jahre 2022 aufwendig saniert und modernisiert** sowie um einen **Personenlift** - der sowohl vom Außen- als auch vom Innenbereich benutzbar ist - erweitert.

Man betritt das **barrierefreie** Haus mittels Personenlift oder über Stiegen und gelangt so in einen Vorraum mit Stiegenaufgang in das Obergeschoss und Abgang in das Tiefparterre sowie eine Gästetoilette. Weiters erreicht man den **lichtdurchfluteten, offenen Wohn-Ess-Bereich mit Ausgang auf eine südseitige Terrasse** sowie die ebenfalls **offene Küche mit Ausgang auf eine nordseitig liegende Terrasse**.

Im Tiefparterre befindet sich die **Garage** mit einem separaten Abstellraum, ein **Wellnessbereich mit Ausgang auf die drei west- und nordseitig gelegenen Gartenterrassen**, ein angrenzendes Duschbad mit Toilette sowie ein Technik- und ein Abstellraum. Eine kleine **Einlieger-Wohnung**, bestehend aus einem Vorraum, einem Badezimmer mit Toilette, einer Küche und einem Zimmer mit Ausgang auf die nordseitig gelegene Terrasse komplettieren das Tiefparterre.

Über eine Treppe - oder mit dem Lift - gelangt man vom Hochparterre ins Obergeschoss. Über den Vorraum erreicht man den lichtdurchfluteten, **geräumigen Master Bedroom mit angeschlossener, begehbare Garderobe und das Wellness-Bad** ausgestattet mit frei stehender Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken, Handtuchwärmer sowie DuschWC. Ein kleiner nordseitiger Balkon kann sowohl vom Schlafbereich als auch vom Badezimmer aus begangen werden.

Südseitig befindet sich ein weiteres Schlafzimmer mit separatem Bad, das mit einer Badewanne, einer Dusche, einem Waschbecken, einem Handtuchwärmer sowie einer Toilette ausgestattet ist.

Das **Dachgeschoss**, welches über eine weitere Treppe oder den Lift erreichbar ist, gliedert sich in einen Flur, **zwei getrennt begehbare Schlafräume** - eines davon mit direktem Ausgang auf eine nordseitig gelegene Terrasse, das andere Zimmer mit Zutritt auf einen ostseitig gelegenen Balkon - ein Duschbad mit Waschbecken sowie eine Toilette. Ein **weiteres Zimmer** mit angrenzendem Abstellraum sowie eine **kleine Teeküche** vervollständigen den Grundriss des Dachgeschosses.

## Tiefparterre

- + Wohnnutzfläche inklusive Garage mit ca. 106,96 m<sup>2</sup>
- + Flur mit ca. 9,54 m<sup>2</sup>
- + Technikraum mit ca. 5,67 m<sup>2</sup>
- + **Wellnessbereich** mit ca. 26,10 m<sup>2</sup>
- + Duschbad mit Toilette mit ca. 3,66 m<sup>2</sup>
- + Vorraum mit ca. 5,38 m<sup>2</sup>
- + Küche in hellgrauem Fenix mit ca. 3,50 m<sup>2</sup>
- + weiteres Duschbad mit Toilette mit ca. 3,80 m<sup>2</sup>
- + Zimmer mit ca. 16,36 m<sup>2</sup>
- + zwei Abstellräume mit ca. 5,73 m<sup>2</sup>
- + **Garage** mit ca. 27,22 m<sup>2</sup>
- + **drei Gartenterrassen mit ca. 76,18 m<sup>2</sup>**

## Hochparterre

- + Wohnnutzfläche mit ca. 90,02 m<sup>2</sup>
- + Flur / Diele mit ca. 17,15 m<sup>2</sup>
- + Stiegenhaus mit ca. 4,51 m<sup>2</sup>
- + Gästetoilette mit ca. 1,38 m<sup>2</sup>
- + **offene Wohnküche** in verglaster Optik in grau und in hellgrauem Fenix mit ca. 13,76 m<sup>2</sup>
- + **Wohnzimmer** mit ca. 24,92 m<sup>2</sup>
- + **Esszimmer** mit ca. 28,30 m<sup>2</sup>

+ **zwei Terrassen** mit ca. 19,16 m<sup>2</sup> sowie ca. 10,96 m<sup>2</sup>

## **Obergeschoss**

+ Wohnfläche mit ca. 79,54 m<sup>2</sup>

+ Flur / Diele mit ca. 7,56 m<sup>2</sup>

+ Abstellraum mit ca. 2,91 m<sup>2</sup>

+ Vorraum mit ca. 9,70 m<sup>2</sup>

+ **Bad** mit Toilette mit ca. 6,43 m<sup>2</sup>

+ **Schlafzimmer** mit ca. 11,76 m<sup>2</sup>

+ **Master Bedroom** mit ca. 27,74 m<sup>2</sup>

+ **Ankleide** mit ca. 3,60 m<sup>2</sup>

+ **Master Bad** mit DuschWC mit ca. 9,84 m<sup>2</sup>

+ **Balkon** mit ca. 8,56 m<sup>2</sup>

## **Dachgeschoss**

+ Wohnnutzfläche mit ca. 67,90 m<sup>2</sup>

+ **Teeküche** schwarz in Fenix mit ca. 8,24 m<sup>2</sup>

+ Vorraum mit ca. 3,74 m<sup>2</sup>

+ **Schlafzimmer** mit ca. 16,53 m<sup>2</sup>

+ **Schlafzimmer** mit ca. 20,61 m<sup>2</sup>

+ **Kabinett** mit ca. 8,10 m<sup>2</sup>

+ **Bad** mit Toilette mit ca. 4,04 m<sup>2</sup>

+ Abstellraum mit ca. 6,64 m<sup>2</sup>

+ **Terrasse** mit ca. 8,05 m<sup>2</sup>

+ **Balkon** mit ca. 2,63 m<sup>2</sup>

## **Ausstattung**

+ **barrierefreier Personenlift**

+ **französische Fischgrät-Vollholz-Parkettböden** Eiche

+ **Fliesenböden in Steinoptik** in den Nassräumen

+ **Stuckelemente mit integrierter LED-Beleuchtung**

+ **3-fach Verglasung**

+ Innentüren teilweise mit facettierten Spiegel und Gläsern

+ Eingangstüren mit Motorschlössern

+ **Fußbodenheizung**

+ **offener Kamin im Wohn-Ess-Bereich möglich**

+ **Wärmepumpe** für Warmwasser und Heizung

+ **Klimaanlage** in Wohn- und Schlafräumen

+ Küchengeräte der Marken 'Miele' und 'Gaggenau'

+ Badarmaturen und Badausstattung der Firma 'Villeroy & Boch'

+ **'Loxone Smart Home System'** für Licht- bzw. Rollläden-Steuerung und Videoüberwachung

+ **Alarmanlage**

+ Internet TV, Leerverrohrungen für SAT oder KabelTV

+ Garage mit **Vorbereitung für eine Elektro-Ladestation**

+ Gartenhaus mit ca. 23,96 m<sup>2</sup>

+ automatische Gartenbewässerungsanlage

+ **Vorbereitungen für eine Außenpool-Anlage** mit ca. 8 m mal 3 m der Firma 'Desina' sowie für eine **Sauna** im Innenbereich der Firma 'Deisl' wurden getroffen und können kurzfristig umgesetzt werden

## Flächenwidmung

+ Wohngebiet

+ Bauklasse I

+ offene oder gekuppelte Bauweise

## Verkehrsanbindung

+ Schnellbahn-Linie S45

+ Straßenbahn-Linien 40 und 41 bieten eine Direktanbindung an die U6 sowie das Zentrum beim Schottentor

+ Autobus-Linie 10A

## Lage und Infrastruktur

Die Lage im begehrten **Gersthofer Cottage** besticht nicht nur durch eine hervorragende Infrastruktur, sondern auch durch eine gute öffentliche Verkehrsanbindung.

In wenigen Gehminuten erreicht man die Pötzleinsdorfer Straße mit Kaffeehäusern und Gastronomiebetrieben sowie sämtliche Geschäfte, welche die Nahversorgung des täglichen Bedarfs gewährleisten.

Ärzte und Spitäler, wie z.B. das Orthopädische Krankenhaus Gersthof, befinden sich in unmittelbarer Entfernung. Das Evangelische Krankenhaus und das AKH der Meduni Wien sind öffentlich und mit dem Auto sehr gut erreichbar.

Die Nähe zum **Wienerwald** und erholsamen Grünanlagen wie der **Pötzleinsdorfer Schlosspark**, der **Türkenschanz-Park** oder der Sternwartepark bieten ausgezeichnete Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten.

In der näheren Umgebung gibt es **mehrere Schulen, Kindergärten** sowie Universitäten. Die **internationale Schule "Amadeus International School Vienna"** liegt in unmittelbarer Nähe.

## **Sonstiges**

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.