

## Repräsentatives Arbeiten und stilvolles Wohnen in historischem Ambiente



**Objektnummer: 4955**

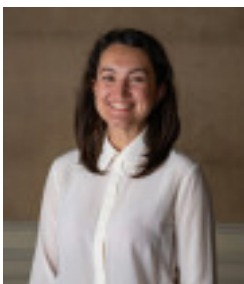
**Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1909
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	255,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	500,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	93,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 127,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,74
<b>Kaufpreis:</b>	1.190.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	131,42 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Elza Hallett**

LANDAA Immobilien GmbH

Kärntner Ring 10/10B  
1010 Wien

T +43 1 890 9041 005  
H +43 699 1081 5453

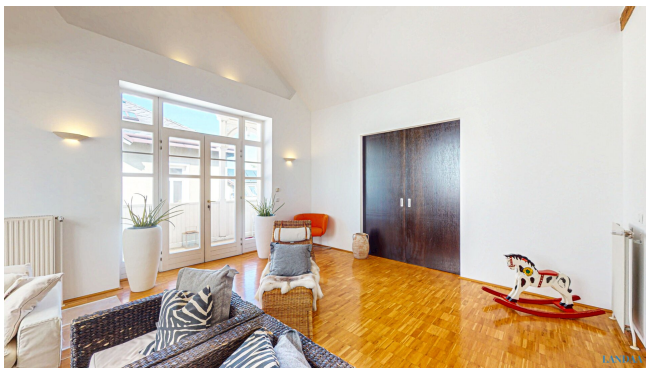
Gerne stehe ich Ihnen für  
Verfügung.



gstermin zur



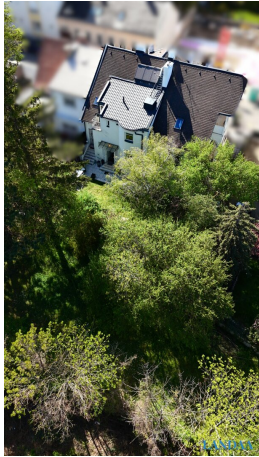




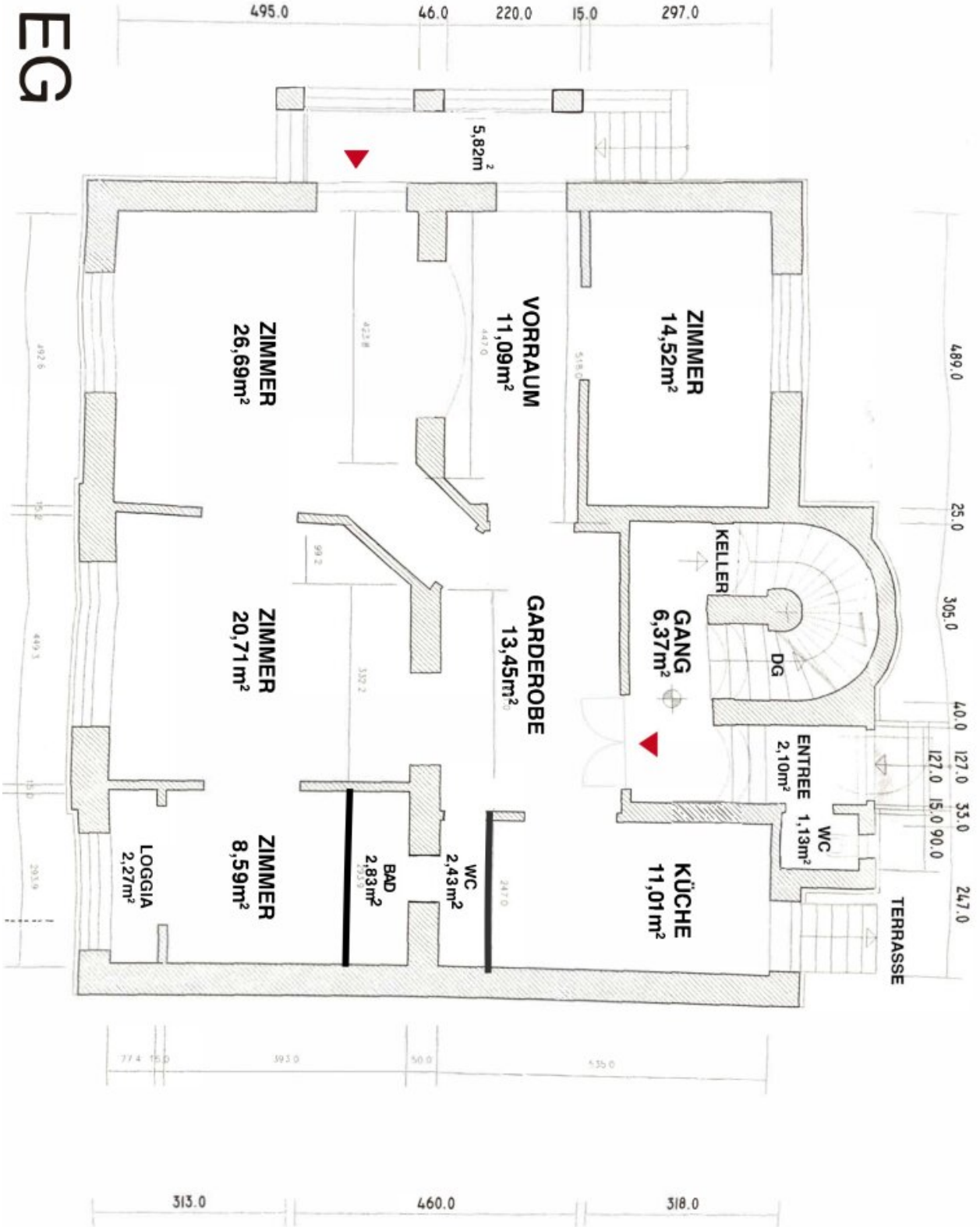




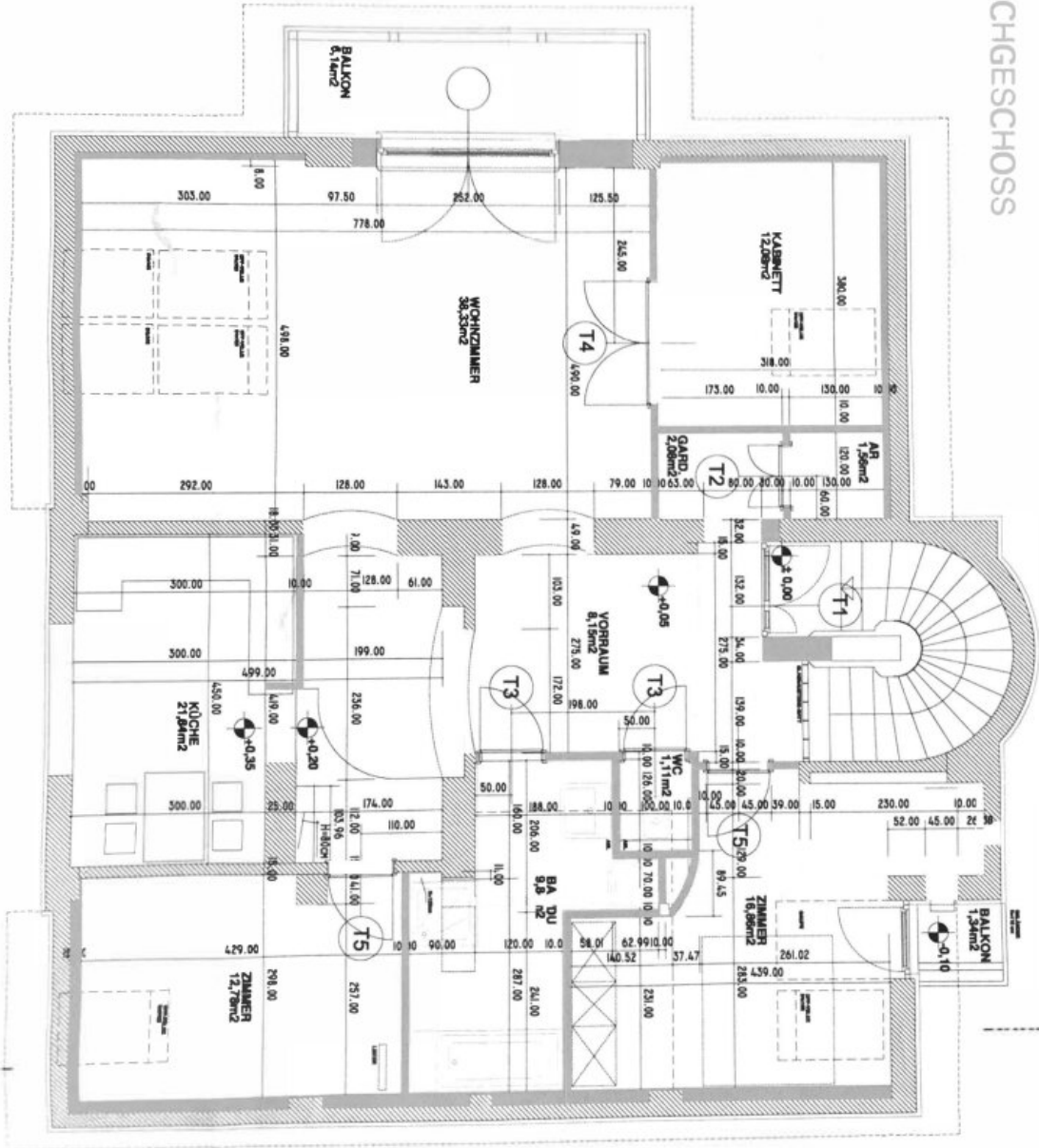






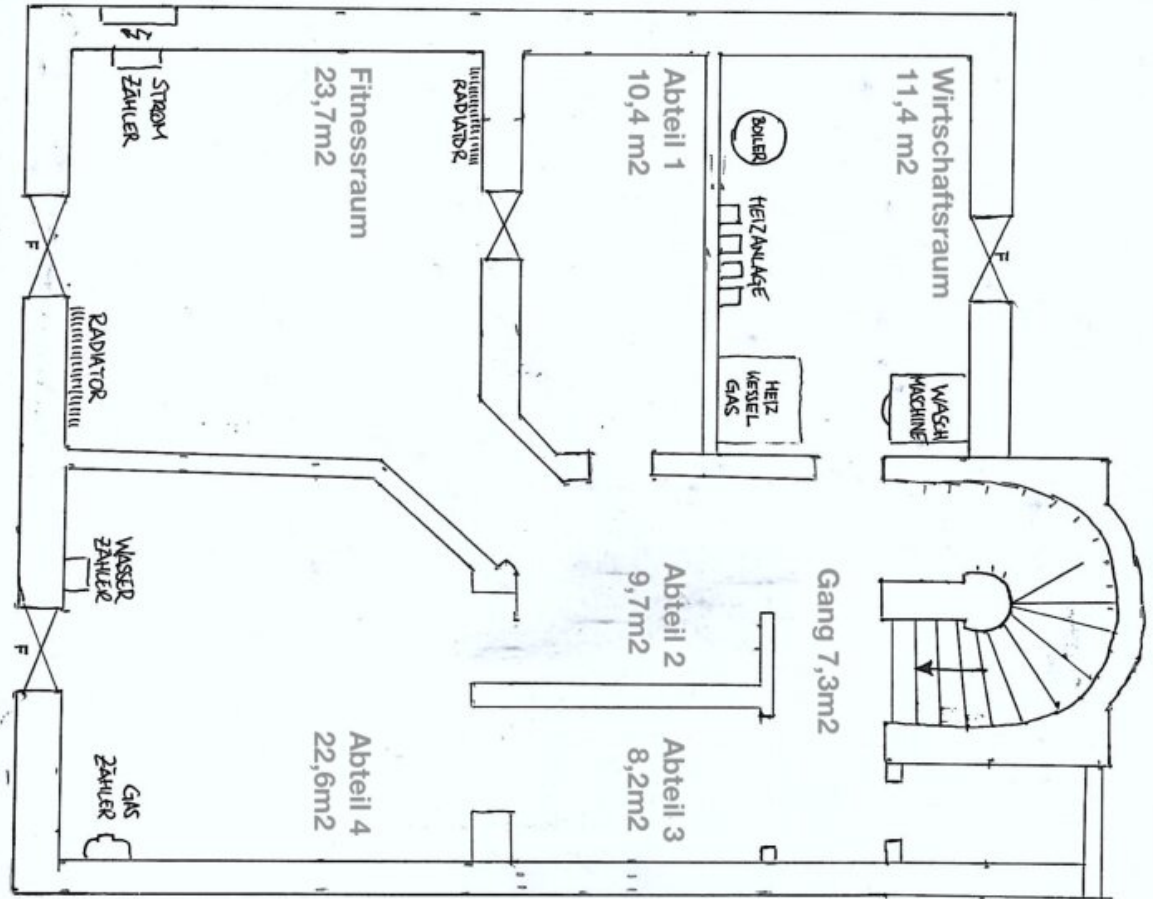


# DACHGESCHOSS



DACHGESCHOSS
MASSTAB 1:5
DATUM DEZ 5
02
111111

# KELLER 93,3 m<sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

## Jugendstil-Villa mit Charakter und vielseitigem Nutzungspotenzial

Im 23. Bezirk Wiens befindet sich diese einzigartige Jugendstil-Villa aus dem Jahr 1909. Nach einer umfassenden Renovierung im Jahr 2020 präsentiert sich das Gebäude heute als gelungene Symbiose aus historischer Eleganz und modernem Komfort – ideal für Menschen, die Beruf und Privatleben stilvoll verbinden möchten.

Die Gesamtwohnfläche von ca. 255 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei separate Einheiten mit eigenen Eingängen, ergänzt durch ca. 93 m<sup>2</sup> großzügige Kellerräume. Das Grundstück umfasst 692 m<sup>2</sup>, davon ca. 500 m<sup>2</sup> gepflegte Gartenfläche mit altem Baumbestand – ein Ort der Ruhe und Inspiration.

## Flexible Nutzung – Arbeiten und Wohnen perfekt kombiniert

Dank der durchdachten Raumaufteilung bietet sich diese Immobilie hervorragend für die Kombination aus **Büro, Ordination, Kanzlei oder Praxis** mit einem hochwertigen privaten Wohnbereich an. Auch eine Nutzung als Mehrgenerationenhaus oder teilweise Vermietung ist problemlos möglich.

## Dachgeschoss – Stilvolles Wohnen mit Weitblick

Die obere Einheit bietet ein beeindruckendes Wohnambiente mit Raumhöhen von bis zu fünf Metern. Eine lichtdurchflutete Galerie, große Dachflächenfenster und offene Grundrisse schaffen eine moderne, wohnliche Atmosphäre.

Diese Etage umfasst:

- Zentrales Vorzimmer
- Vier vielseitig nutzbare Räume (z. B. Schlafzimmer, Homeoffice, Atelier)
- Offene Designküche mit Essbereich
- Hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit exklusiven Materialien
- Großzügiges Wohnzimmer (38 m<sup>2</sup>) mit Zugang zur 7,5 m<sup>2</sup> Veranda mit originalen Stuckelementen
- Edle Ausstattung: Nero-Marquina-Marmor, Bisazza-Glasfliesen, amerikanischer Nussbaum, Eichen-Vollholzparkett

## **Erdgeschoss – Repräsentative Räume für Ihre berufliche Tätigkeit**

Die untere Einheit eignet sich ideal für eine berufliche Nutzung: Kanzlei, Praxis oder Büro finden hier den passenden Rahmen – mit der Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten elegant zu trennen oder zu kombinieren.

Die Highlights:

- Fünf großzügige Räume mit Flügeltüren, Stuckdecken und 3,30 m Raumhöhe
- Neue Küche mit Zugang zur Terrasse
- Modernes Badezimmer mit Walk-in-Dusche
- Absolute Privatsphäre durch erhöhte Bauweise – nicht einsehbar von außen
- Separater Eingang und flexible Raumaufteilung

## **Kellerräume – Vielseitig nutzbar**

Der über 90 m<sup>2</sup> große Keller bietet zahlreiche Möglichkeiten: Archiv, Lager, Technikraum, Fitness- oder Hobbyraum – einer der Räume ist sogar beheizbar.

## **Ein Objekt mit Stil und Substanz**

Dank der beiden separaten Wohneinheiten eignet sich die Villa hervorragend für die Kombination aus Wohnen und Arbeiten – etwa für eine Kanzlei, eine Praxis oder ein Büro. Ebenso bietet sie ideale Voraussetzungen für eine Vermietung, als Mehrgenerationenhaus **oder zur Nutzung als zwei eigenständige Wohnungen.**

**Ich freue mich darauf, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich vorzustellen.**

Zur Veranschaulichung wurden die Originalfotos teilweise mittels KI virtuell eingerichtet.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <6.500m

Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <3.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap