

**Repräsentatives Arbeiten und stilvolles Wohnen in
historischem Ambiente**



Objektnummer: 4955

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

Ihr Ansprechpartner



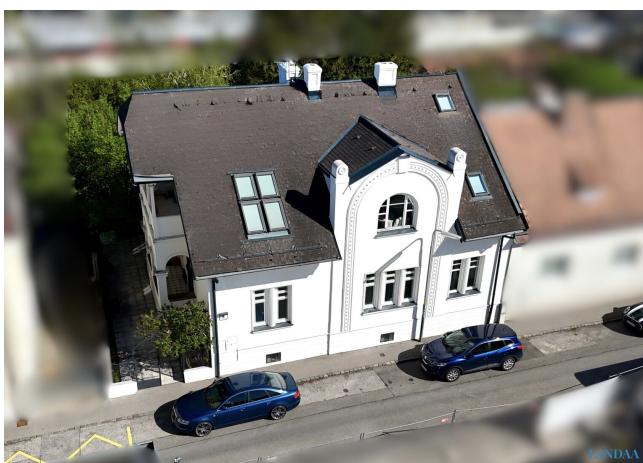
Feza Velicangil

LANDAA Immobilien GmbH
Kärntner Ring 10/10B
1010 Wien

T +43 1 890 90 41
H +43 676 335 61 20

Gerne stehe ich Ihnen für
Verfügung.

gstermin zur



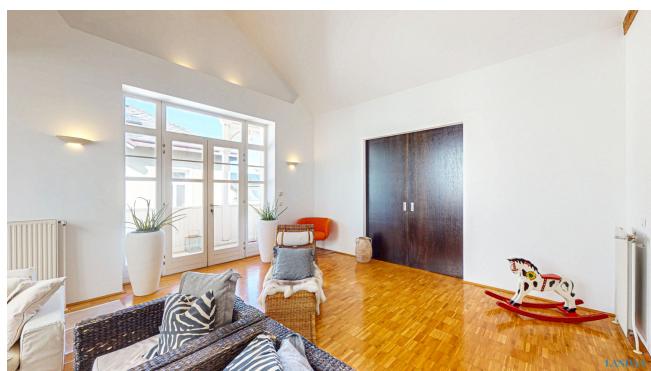


LANDAA





LANDAA



LANDAA



LANDAA



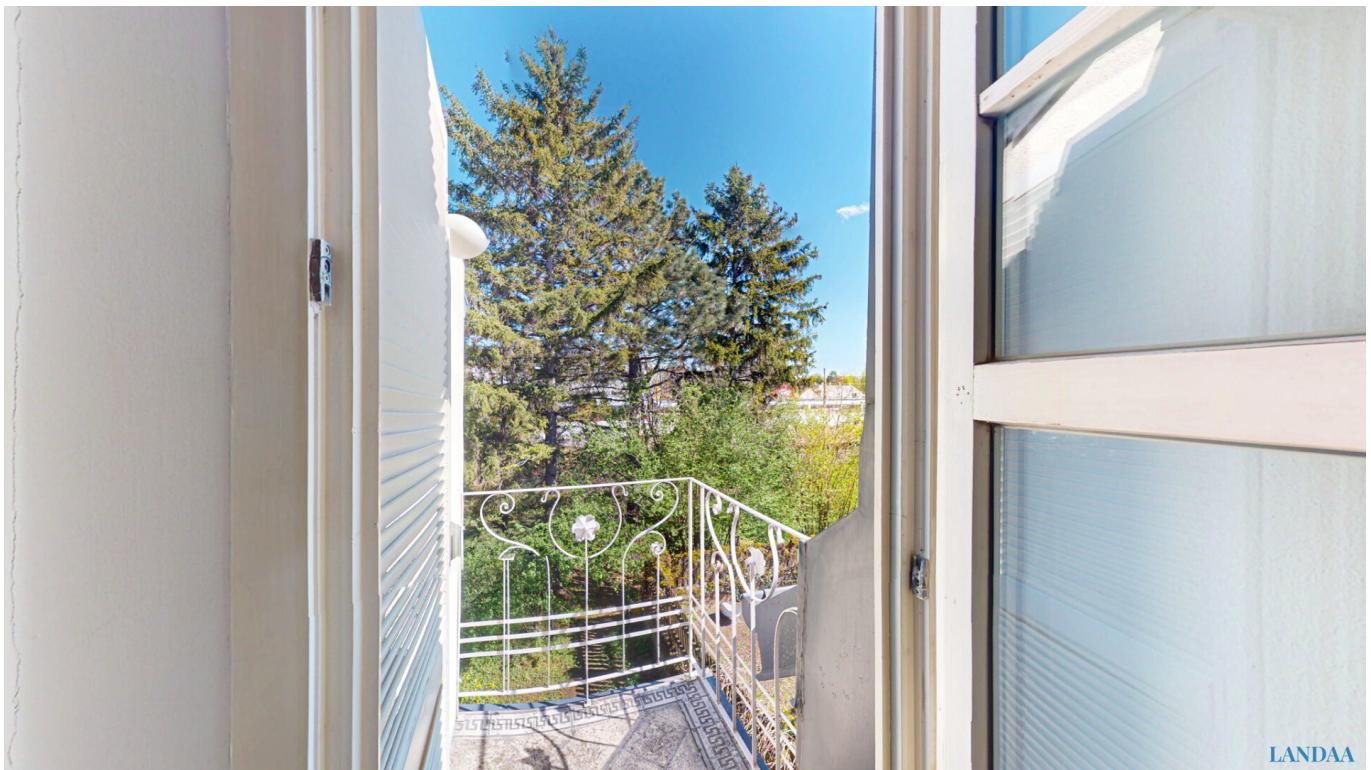
LANDAA



LANDAA



LANDAA



LANDAA



LANDAA



LANDAA





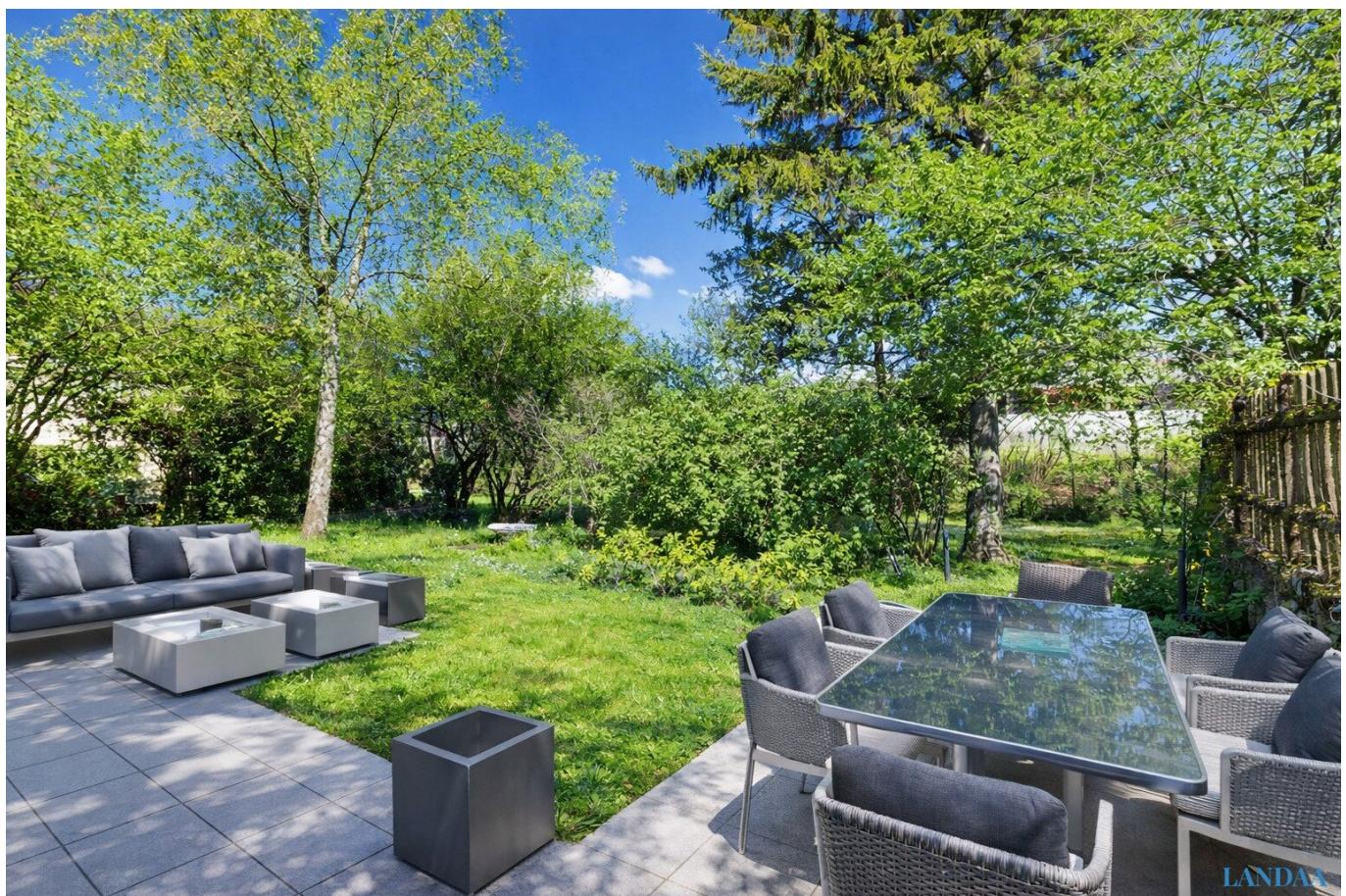
LANDAA



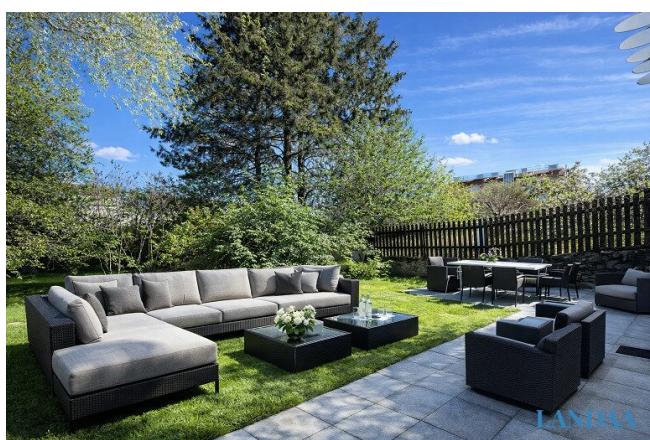
LANDAA



LANDAA

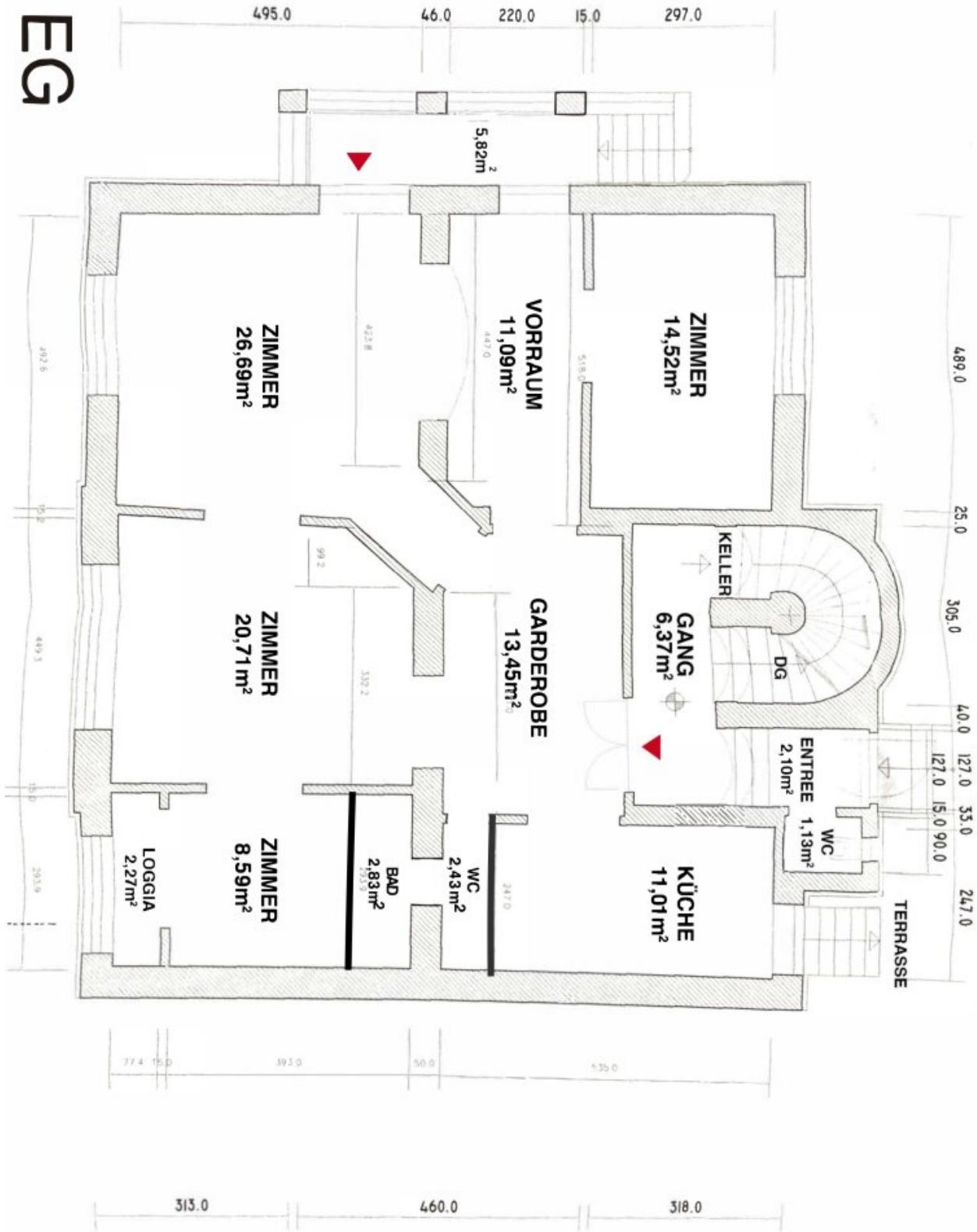


LANDAA



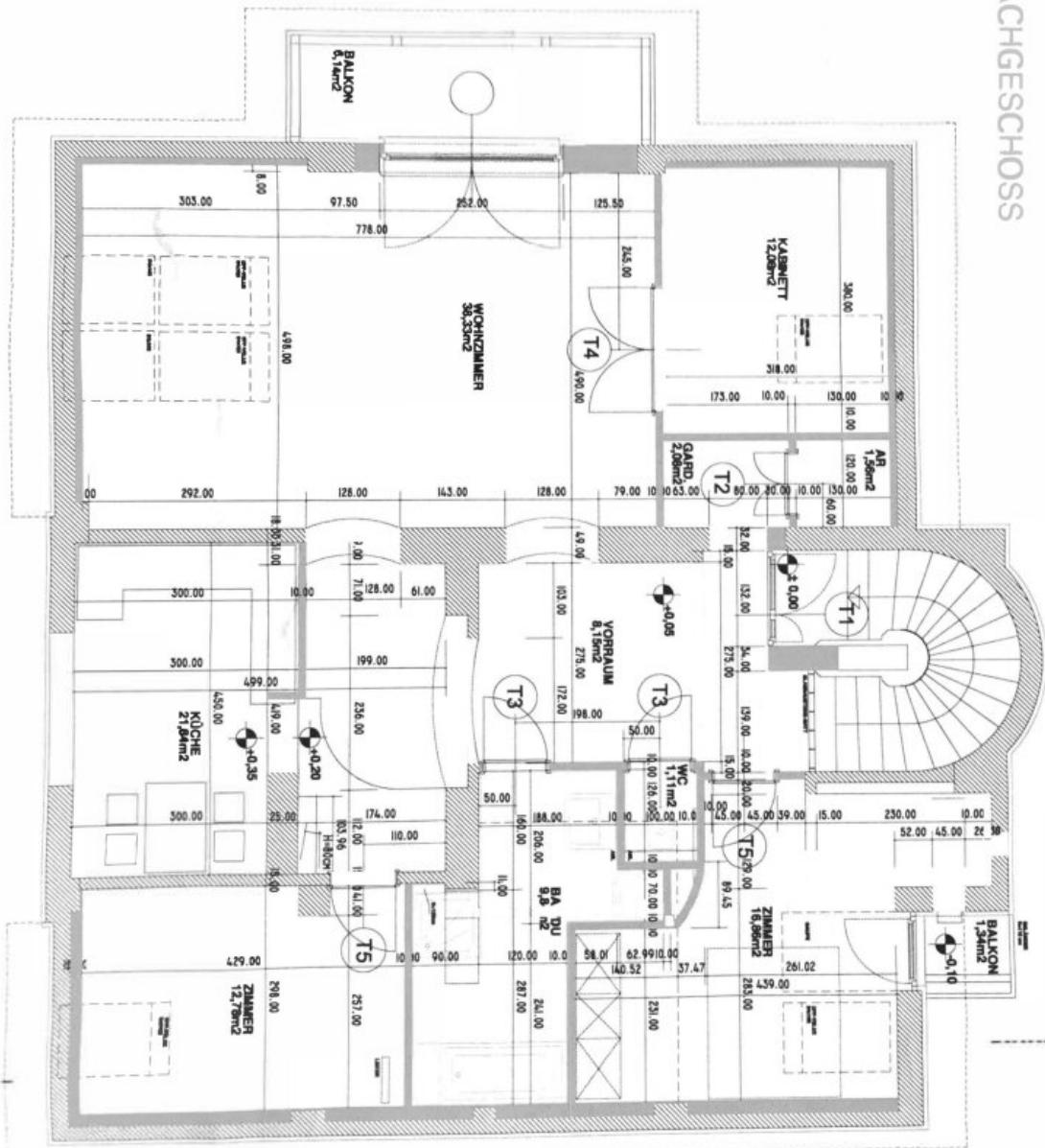
LANDAA

EG



LANDAA

DACHGESCHOSS

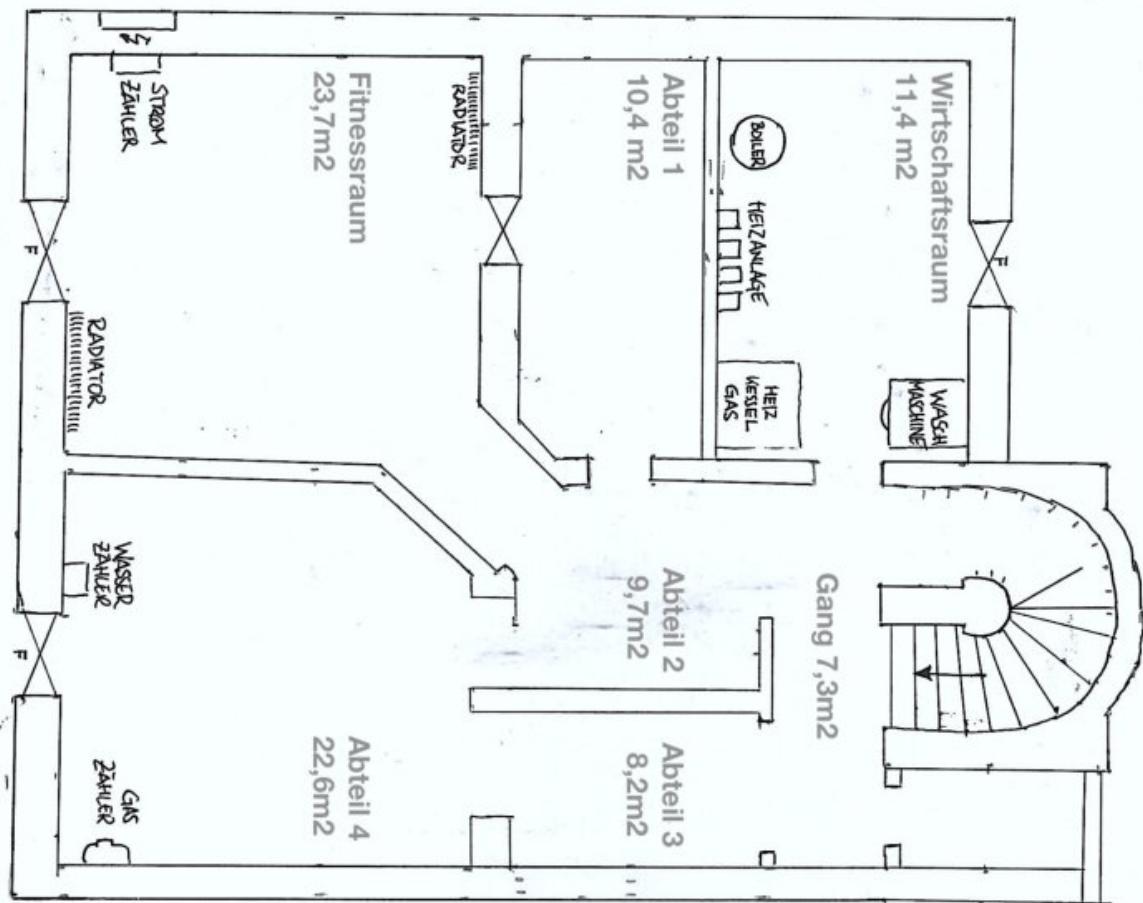


HGESCHÖSS
STAB I:
UM DEZ
02

LANDAA

KELLER 93,3 m²

LANDAA



Objektbeschreibung

Jugendstil-Villa mit Charakter und vielseitigem Nutzungsspotenzial

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 m² verteilt sich auf zwei separate Einheiten mit eigenen Eingängen, ergänzt durch ca. 93 m² großzügige Kellerräume. Das Grundstück umfasst 692 m², davon ca. 500 m² 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 m²) mit Zugang zur 7,5 m² 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 m² 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 besseren Vorstellung möglicher Einrichtungskonzepte wurden ausgewählte Bilder mithilfe von KI visualisiert.

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