Repräsentatives Arbeiten & 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 m²
Zimmer:	7
Balkone:	2
Terrassen:	1
Garten:	500,00 m²
Keller:	93,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 127,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,74
Kaufpreis:	1.290.000,00 €
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 weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

LANDAA

LANDAA

LANDAA

LANDAA

LANDAA

LANDAA

LANDIA

LANDAA

LANDAA

LANDAA

LANDAA

LANDAA

LANDAA

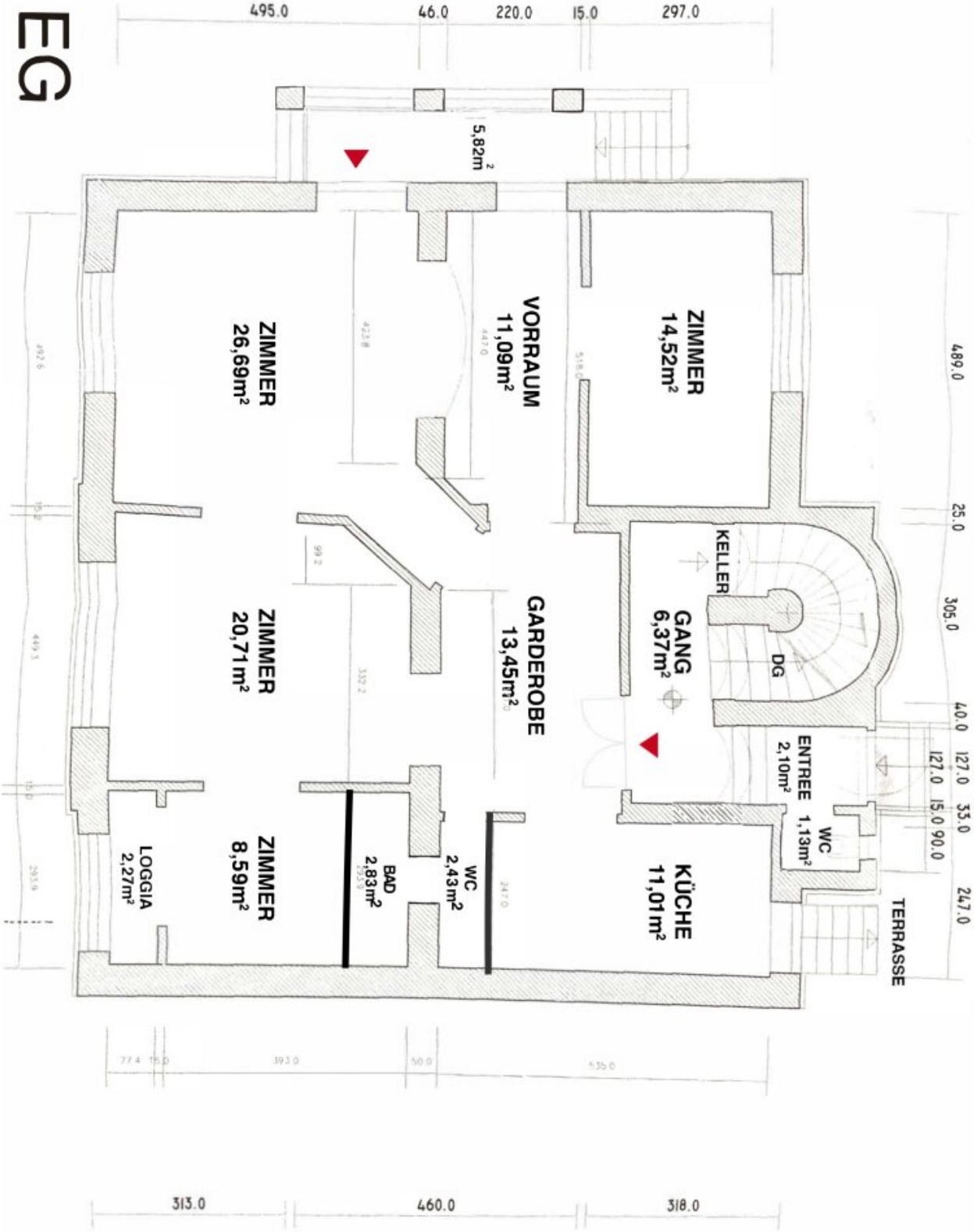
LANDAA

LANDAA

LANDAA

LANDAU

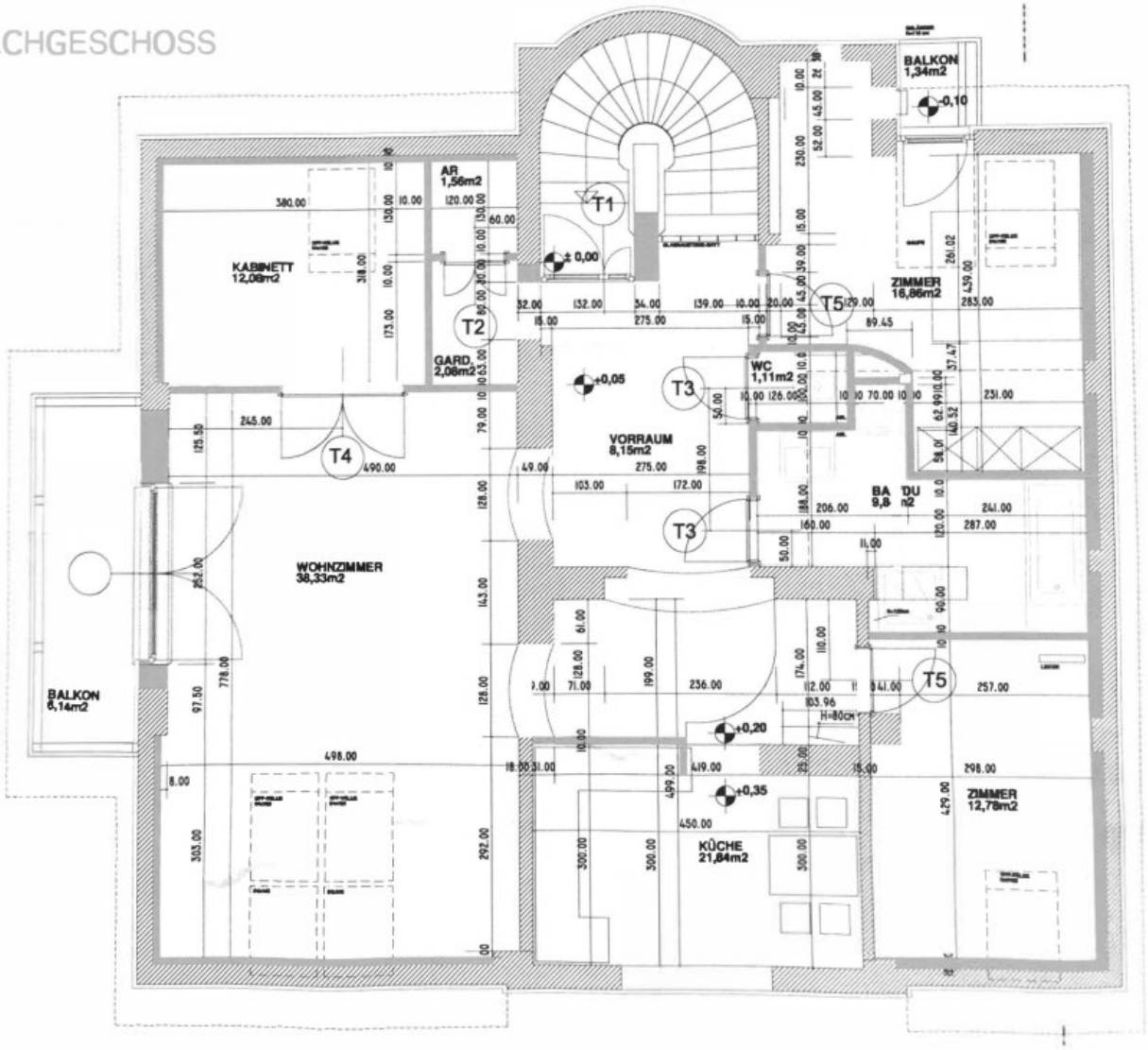
EG


ZIMMER
14,52m²
VORRAUM
11,09m²
5,82m²
ZIMMER
26,69m²
GARDEROBE
13,45m²
GANG
6,37m²
KELLER
DG
ZIMMER
20,71m²
ENTREE
2,10m²
WC
1,13m²
KÜCHE
11,01m²
TERRASSE
WC
2,43m²
BAD
2,83m²
ZIMMER
8,59m²
LOGGIA
2,27m²
495.0
46.0
220.0
15.0
297.0
489.0
25.0
305.0
40.0
127.0
33.0
247.0
313.0
460.0
318.0

LANDAA

DACHGESCHOSS

LANDAA

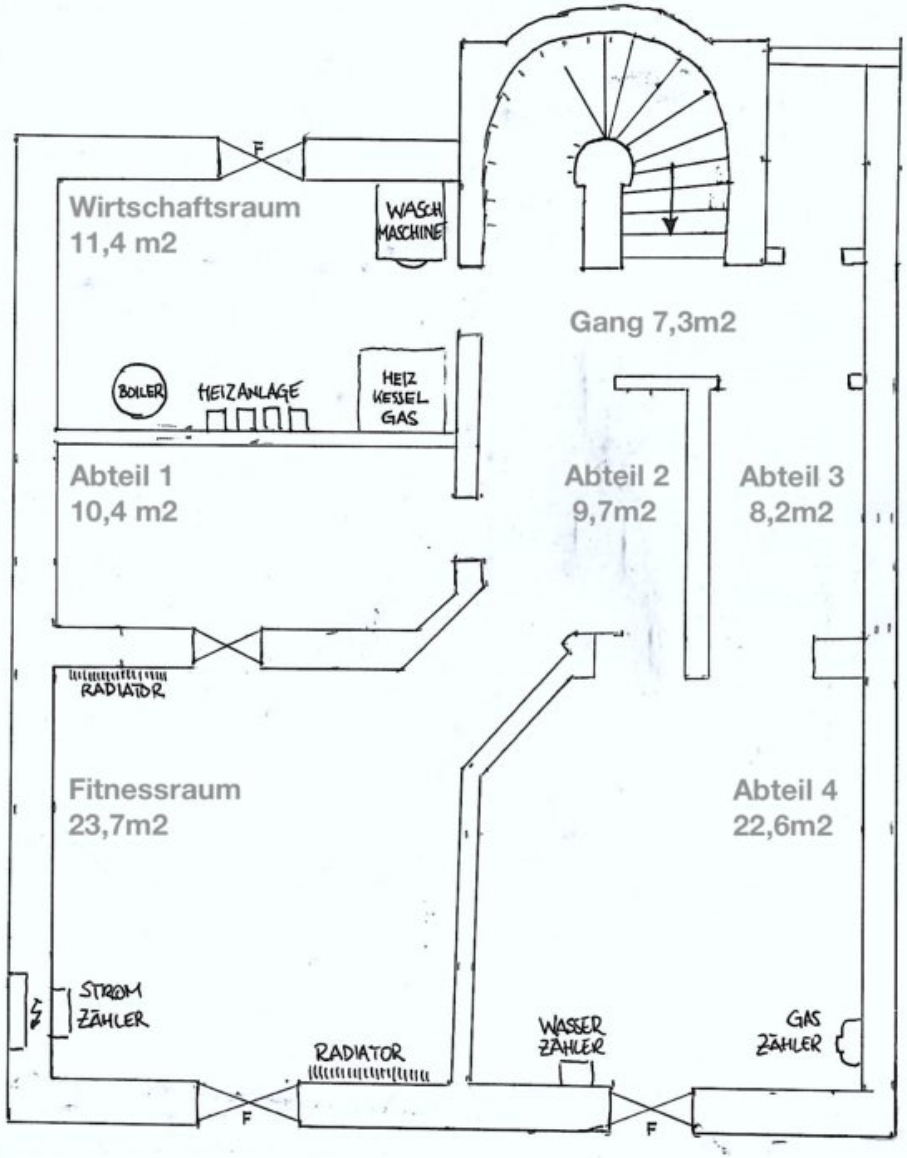


DACHGESCHOSS
MASSTAB 1:5
DATUM DEZ.9

02

KELLER
93,3 m2

LANDAA



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 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.

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