

## **COTTAGE-VILLA – NUR NICHT IM COTTAGE-VIERTEL!**



**Objektnummer: 4954**

**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 m²
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	500,00 m²
<b>Keller:</b>	93,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 127,40 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,74
<b>Kaufpreis:</b>	1.190.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	131,42 €

## Ihr Ansprechpartner



### Feza Velicangil

LANDAA Immobilien GmbH  
Kärntner Ring 10/10B  
1010 Wien

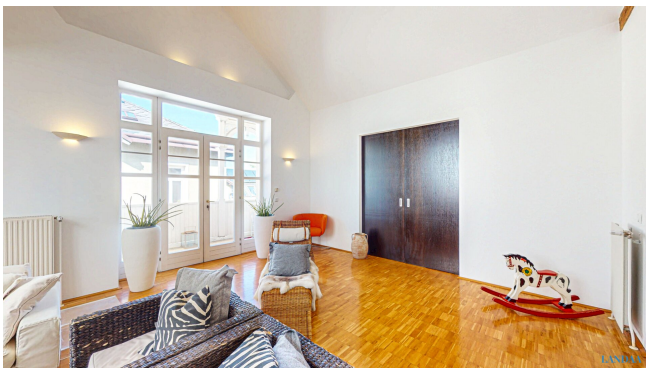
T +43 1 890 90 41  
H +43 676 335 61 20

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



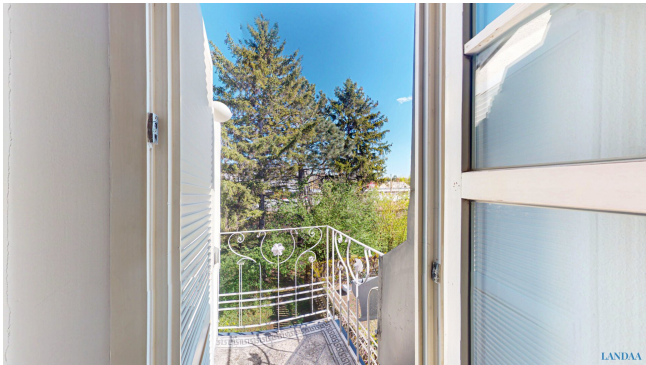










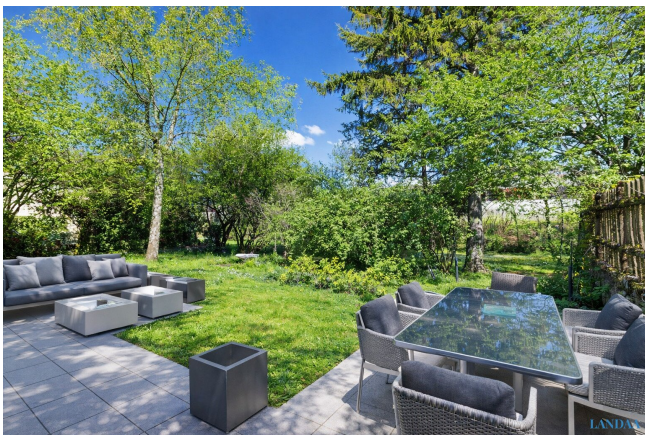
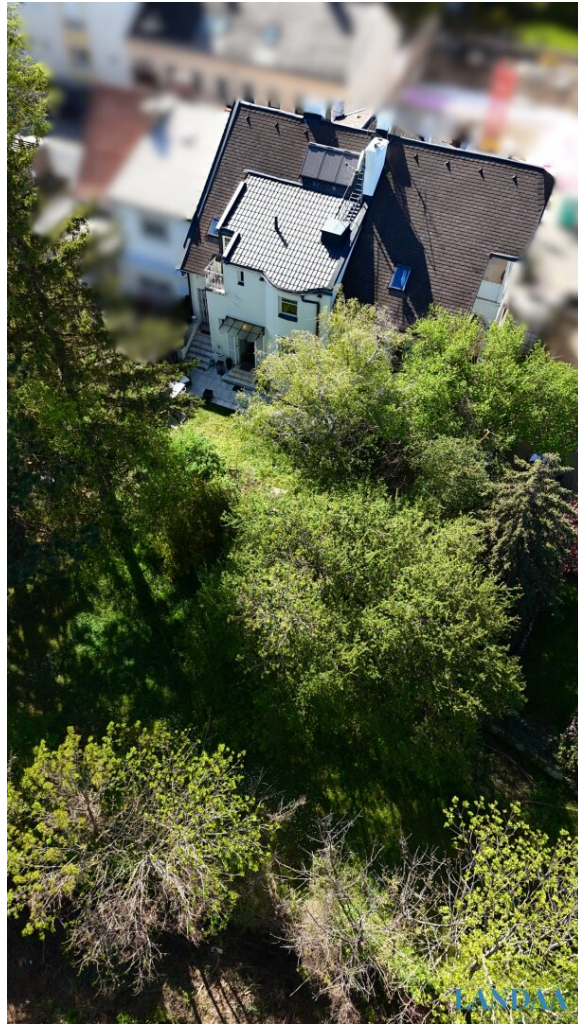




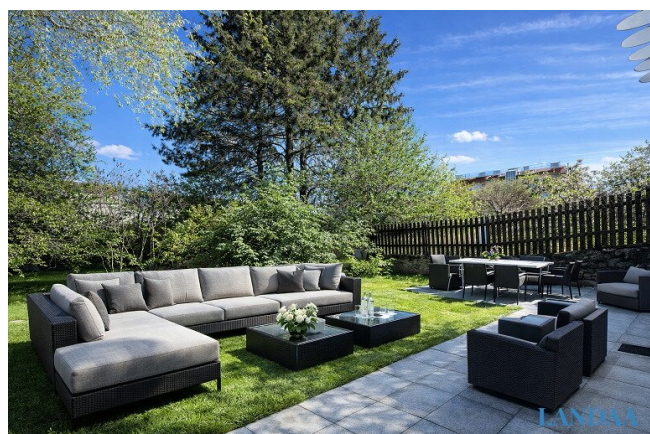


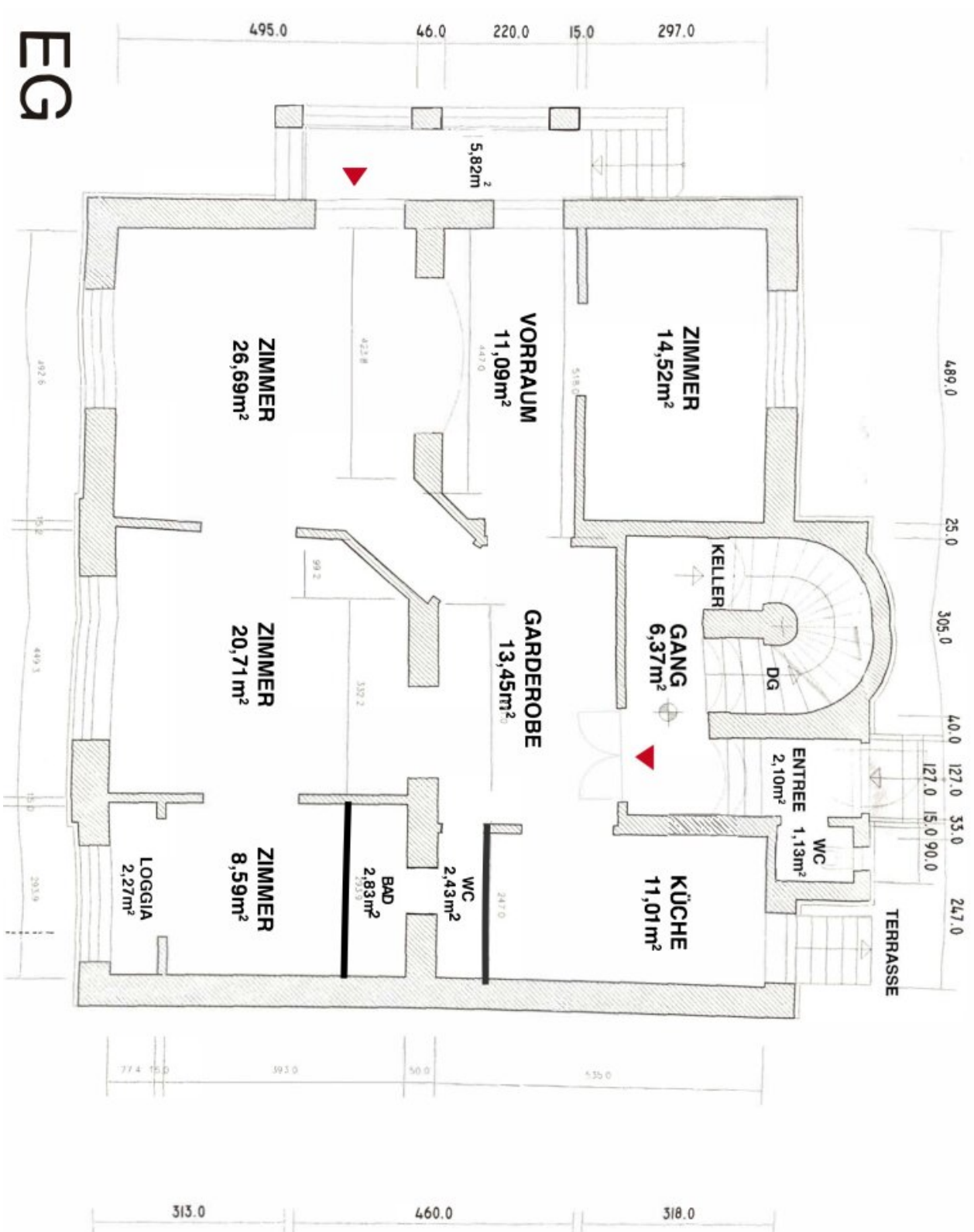










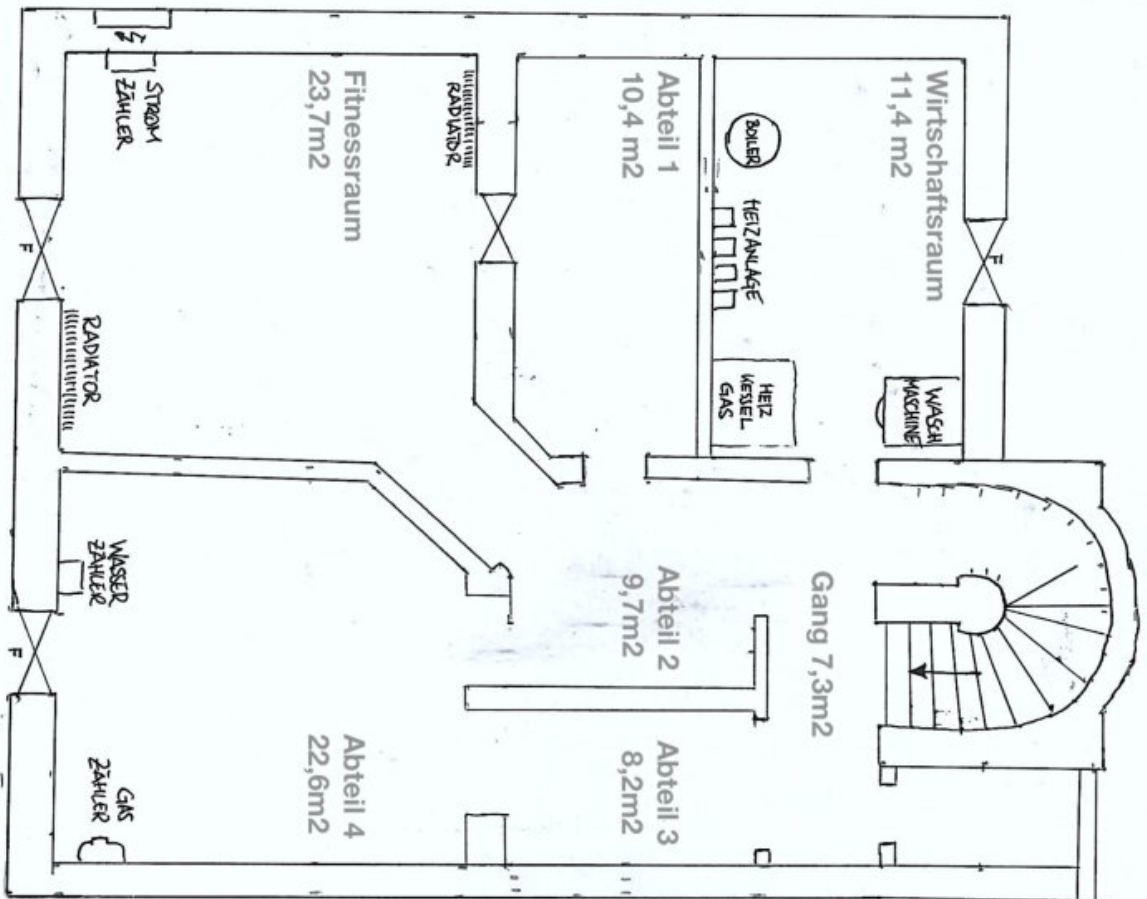


EG





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



**LANDAA**



## Objektbeschreibung

Ein Stil, der aus dem Rahmen fällt – genau das macht dieses Haus zu einem echten Highlight.

### JUGENDSTIL-VILLA MIT CHARME UND GESCHICHTE

Im 23. Bezirk Wiens steht diese außergewöhnliche Jugendstil-Villa, die 1909 erbaut und zuletzt 2020 umfassend renoviert wurde. Auf einer Wohnfläche von 255 Quadratmetern, ergänzt durch 93 Quadratmeter Kellerräume, vereint sie historische Eleganz mit modernem Wohnkomfort. Das großzügige Grundstück umfasst 692 Quadratmeter, davon rund 500 Quadratmeter Gartenfläche mit altem Baumbestand, die für eine grüne und ruhige Wohnatmosphäre sorgen.

**Die Villa ist in zwei eigenständige Wohneinheiten unterteilt, die über separate Eingänge erreichbar sind.** Dadurch eignet sie sich ideal für Mehrgenerationenwohnen oder eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Die repräsentative Fassade ist mit Jugendstil- und neoklassizistischen Elementen verziert und unterstreicht den besonderen Charakter des Hauses.

Das Dachgeschoss bietet ein beeindruckendes Wohnambiente **mit großzügigen Raumhöhen von bis zu fünf Metern.** Eine Galerie, großflächige Dachfenster und offene Wohnbereiche schaffen ein lichtdurchflutetes und modernes Raumgefühl. Die Etage umfasst ein zentrales Vorzimmer, vier separate Räume, darunter ein Schlafzimmer mit Balkon, eine offene Küche mit Essbereich für bis zu sechs Personen sowie ein exklusiv gestaltetes Badezimmer. **Vom 38 Quadratmeter großen Wohnzimmer gelangt man auf eine 7,5 Quadratmeter große Veranda, die mit original erhaltenen Holzstuck- und Zierelementen begeistert. Hochwertige Materialien wie Nero-Marquina-Marmor, Bisazza-Glasfliesen und Holztäfelungen aus amerikanischem Nussbaum verleihen den Räumen eine edle Atmosphäre. Die Böden sind mit hochwertigem Eichen-Vollholzparkett ausgestattet.**

Das Erdgeschoss präsentiert sich in klassischem Altbau-Stil mit großzügigen, lichtdurchfluteten Räumen. Die fünf Zimmer sind mit Stuckdecken und Flügeltüren versehen, die Deckenhöhe beträgt 3,30 Meter. **Ein neues Badezimmer mit moderner Walk-in-Dusche**

**sowie eine Küche mit direktem Zugang zur Terrasse ergänzen das Wohnangebot.** Durch die erhöhte Bauweise ist diese Etage von außen nicht einsehbar und bietet somit ein hohes Maß an Privatsphäre.

Der Keller verfügt über eine Gesamtfläche von über 90 Quadratmetern und bietet **vielseitige Nutzungsmöglichkeiten**. Neben einem Wirtschafts- und Heizraum stehen vier separate Räume zur Verfügung. **Einer davon ist beheizbar und eignet sich ideal als Fitness-, Wellness- oder Hobbyraum.**

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.**

Diese Villa ist eine seltene Gelegenheit für alle, die ein stilvolles Zuhause mit Geschichte und Charakter suchen. Sie verbindet den Charme der Jahrhundertwende mit modernem Komfort und bietet durch ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten eine einzigartige Wohnqualität.

**Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.**

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