

**Stilvolle Wohnung mit Pool und Gartenglück - ein Zuhause  
wie aus einem Sommertraum**



**Objektnummer: 95140**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1896
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	76,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	775,19 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	5,69 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 187,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,26
<b>Kaufpreis:</b>	390.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	96,12 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	58,28 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sebastian Wiesinger**

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6

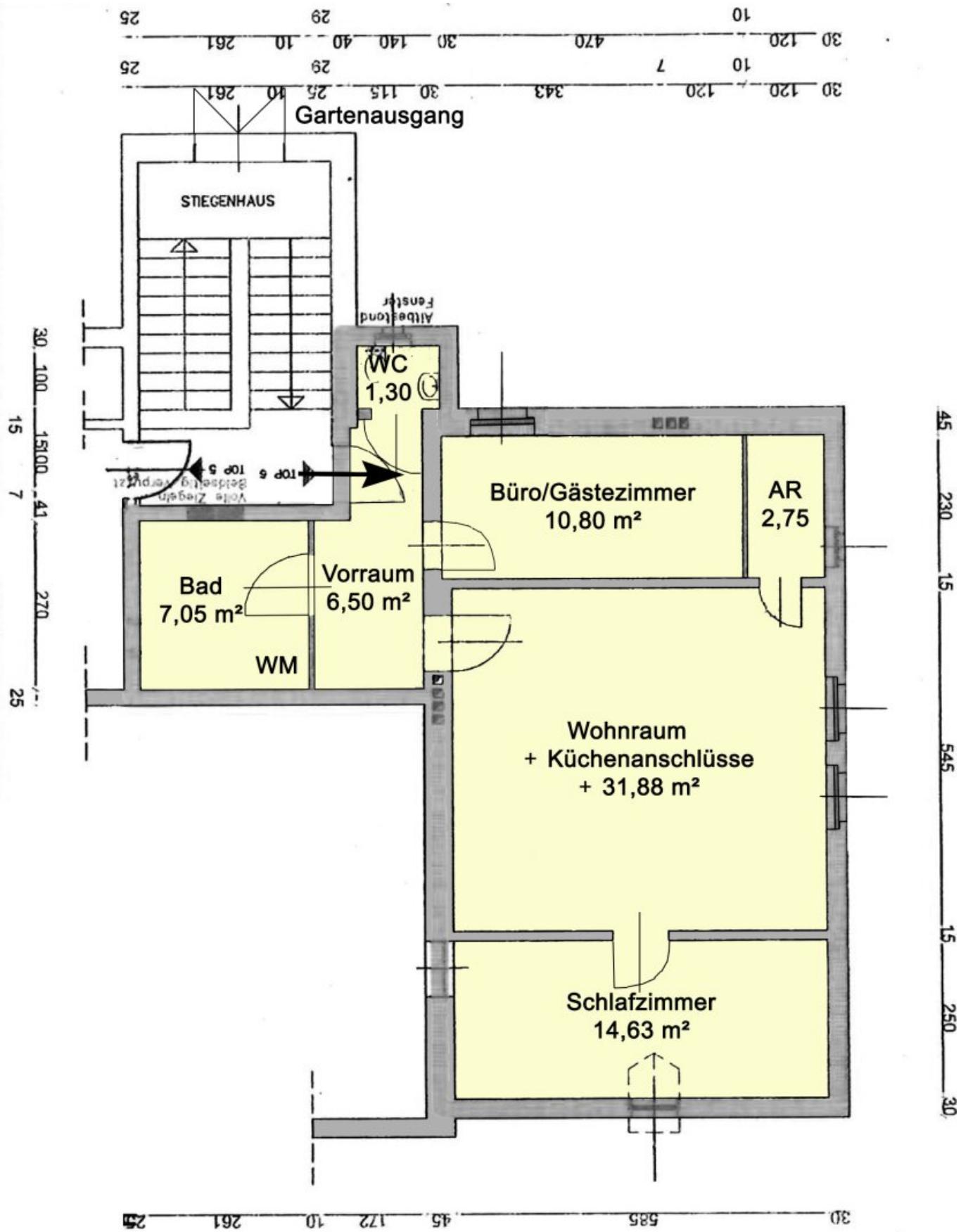












## Objektbeschreibung

Eingebettet in eine ruhige Sackgasse mit ausschließlichem Anrainerverkehr und südlich angrenzend an den Loudon'schen Wald liegt die **geschichtsträchtige Villa Helgoland** – ein elegantes **Zeugnis der Sommerfrische-Kultur** des 19. Jahrhunderts. Errichtet um 1896, war sie ursprünglich Rückzugsort für wohlhabende Wiener Bürger, die dank der neu erbauten Kaiserin-Elisabeth-Bahn bequem ins Grüne reisen konnten. Heute, fast 130 Jahre später, präsentiert sich die Villa als **charmantes Mehrfamilienhaus** mit sechs Wohneinheiten – **umgeben von Natur, mit dem Komfort urbaner Anbindung**.

Die zum Verkauf stehende **Dachgeschoßwohnung** befindet sich **im zweiten Stockwerk** der Villa (ohne Lift) und bietet auf **drei Zimmern** modernen Wohnkomfort unter historischen Dachschrägen. Der großzügige Wohnraum mit fast 32 m<sup>2</sup> bietet nicht nur Küchenanschlüsse und einen praktischen Abstellraum, sondern auch viel Licht und Luft. Zwei weitere Zimmer – eines mit Gartenblick nach Norden, ideal als Homeoffice oder Gästezimmer, das andere nach Süden ausgerichtet – versprechen einen ruhigen Rückzugsort, das Schlafzimmer mit Ausblick über das Wiental bis hin zum naturnahen Lainzer Tiergarten.

Bad und WC wurden vor etwa fünf Jahren neu verfliest und sind mit hochwertiger Sanitärkeramik ausgestattet. Geschliffene und frisch versiegelte Holzböden in den Wohnräumen, eine moderne Gasterme und überholte technische Installationen zeugen von regelmäßiger und liebevoller Instandhaltung. Ein praktischer Stauraum im Erdgeschoß: der rund 5,7 m<sup>2</sup> großer Lagerraum schafft Platz für alles, was im Alltag nicht ständig gebraucht wird.

Der **besondere Charme dieser Wohnung** entfaltet sich ein halbes Stockwerk darunter: Dort öffnet sich der Zugang zum rund **775 m<sup>2</sup> großen, parkähnlich angelegten Gemeinschaftsgarten**. Ein **Swimmingpool**, ein **gemauertes Gartenhaus**, eine separate **Gartenhütte** und ein **Grillplatz** laden zur Entspannung und geselligen Sommerabenden ein. Der Garten wird exklusiv mit nur zwei weiteren Parteien geteilt, wobei eine klare Vereinbarung die Nutzung und Pflege regelt. Die Villa selbst ist nicht in der Wiener Schutzone gelegen – was zukünftigen Eigentümern mehr Spielraum bei gestalterischen Entscheidungen lässt.

Trotz der idyllischen Lage an der Wiener Stadtgrenze ist die Anbindung ans öffentliche Verkehrsnetz exzellent. Die S-Bahn-Stationen Weidlingau und Hadersdorf sind in wenigen Gehminuten erreichbar, ebenso wie ein Autobus Richtung Hütteldorf und Mauerbach. In Hütteldorf ist man in fünf Minuten, in einer Viertelstunde am Westbahnhof – ideal für Berufspendler oder Stadtliebhaber. Für den täglichen Bedarf und darüber hinaus bietet das nahegelegene Auhofcenter – nur 550 Meter entfernt – eine breite Palette an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärztezentrum, Apotheke und Unterhaltung, darunter ein Kino.

Auch sportlich und kulturell hat die Umgebung viel zu bieten. Zahlreiche Wander- und

Radwege durchziehen den nahegelegenen Wienerwald und laden zu ausgedehnten Ausflügen ein. Der Lainzer Tiergarten, das Naturjuwel Wiens, ist fußläufig oder mit dem Rad erreichbar. Kulturliebhaber schätzen die Nähe zu Schloss Laudon, das regelmäßig Konzerte und Veranstaltungen beherbergt, oder machen einen Ausflug zum historischen Zentrum von Purkersdorf, sehr gerne zum freitäglichen Wochenmarkt.

Die Villa Helgoland bietet somit nicht nur ein stilvolles Zuhause in einer geschichtsträchtigen Immobilie, sondern auch einen Lebensraum für alle, die Ruhe, Natur, Kultur und urbane Nähe in harmonischer Balance suchen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <3.500m  
U-Bahn <4.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap