

**Premium-Investition!!! Historische Eleganz trifft modernen Wohnkomfort –Luxusvilla mit Gartenparadies und Pool in bester Lage!**



**Objektnummer: 6040**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	646,95 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	646,95 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	12
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Garten:</b>	650,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,47
<b>Kaufpreis:</b>	9.020.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Nina Jordanov**

Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/8-9  
1010 Wien

T +43 1 3614014  
H +43 660 4427200

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

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine luxuriöse Villa, die drei gesamte Wohn-Etagen umfasst. Das Objekt ist aktuell vermietet und überzeugt als zukunftsorientierte Kapitalanlage mit attraktivem Wertsteigerungspotenzial.

[Diese außergewöhnliche Stilaltbau Villa besticht durch ihre eindrucksvolle Architektur und eine gelungene Symbiose aus historischem Charme und modernem Wohnkomfort. Ursprünglich vom renommierten Architekten Joseph Urban entworfen, wurde das Anwesen in den letzten Jahren umfassend generalsaniert und erstrahlt heute in neuem Glanz.](#)

Die Villa erstreckt sich über vier Ebenen – Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss – und beherbergt **drei exklusive Etagen-Wohnungen** mit großzügigen Raumhöhen zwischen 2,80 m und 4,00 m. Jede Etage bildet eine eigene Wohneinheit, wodurch maximale Privatsphäre und Wohnqualität gewährleistet sind. **Hochwertige Ausstattung, bodentiefe Fenster, Garten, Außen-Pool** und ein moderner Aufzug unterstreichen den gehobenen Anspruch des Hauses.

Besonders hervorzuheben ist die Einheit im Erdgeschoss (TÜR 1), die über einen liebevoll gestalteten **Garten mit Pool sowie einen eigenen Fitnessbereich** verfügt. Die Freiflächen laden zum Verweilen ein und schaffen ein echtes Refugium mitten in der Stadt.

Im Kellergeschoss befinden sich funktionale Technik- und Nebenräume, die eine optimale Organisation des Hauses ermöglichen. Für komfortables Parken stehen zwei Garagenplätze und zwei Carportstellplätze zur Verfügung, die über die ruhige Gatterburggasse erreichbar sind.

Beheizt wird die Villa mittels eines zentralen Gas-Brennwertgeräts, das moderne Effizienz mit bewährter Technik verbindet. Das Wohnungseigentum ist bereits begründet und umfasst **die drei Wohneinheiten sowie 4 Auto-Stellplätze**.

Diese Villa ist ein Ort für Menschen mit Sinn für Ästhetik und Geschichte – ein Unikat, das modernes Leben in einem geschichtsträchtigen Ambiente ermöglicht.

### Highlights im Überblick:

- Drei luxuriöse Einheiten mit außergewöhnlichen Raumhöhen von bis zu 4 Metern
- Moderne Heizanlage mit zentralem Gas-Brennwertgerät

- Klimaanlage
- Privater Aufzug für komfortables Erreichen aller Ebenen
- Keller mit Technik- und Nebenräumen
- Wohnungseigentum bereits begründet

Parkmöglichkeiten:

- Zwei Garagenstellplätze
- Zwei Carportstellplätze

**Freiflächen und Exklusivbereiche: (ausschließlich Top 1 zugeordnet)**

- Großzügiger Garten mit stilvoll angelegten Grünflächen für TOP 1
- Pool für ganzjähriges Badevergnügen für TOP 1
- eigener Fitnessraum für TOP 1

**Diese Luxus-Villa in Top Lage ist mehr als ein Zuhause – sie ist eine erstklassige Kapitalanlage mit Zukunft Die gelungene Verbindung von Altbau-Charme und modernen Annehmlichkeiten schafft ein Wohnerlebnis der besonderen Art.**

**Etagenaufteilung:**

**Wohnung Top 1/ EG**

Wohnung im EG (de facto Hochparterre); großzügige Freiflächen (Garten, Terrasse); inkl. Außenpool (8m x 4m), Wohnküche, 3 Zimmer mit jeweils separatem Bad; Zubehörobjekte im Kellergeschoss, Raumhöhe 4m

- Vorraum – eleganter Eingangsbereich mit hochwertigen Materialien und harmonischem Zugang zu den Wohnbereichen
- Wohnküche – großzügiger Raum für kulinarische Genüsse und geselliges Beisammensein
- Zimmer 1 – heller Masterbedroom mit Ausblick ins Grüne
- Zimmer 2 – vielseitig nutzbares Schlafzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice
- Zimmer 3 – stilvolles Rückzugszimmer mit ruhiger Atmosphäre, ideal als Lese- oder Arbeitsraum
- Bad/WC 1 – modernes Badezimmer mit Tageslicht und hochwertiger Ausstattung
- Bad/WC 2 – mit eleganter Gestaltung für höchsten Komfort
- Bad/WC 3 – weiteres Badezimmer mit klarer Linienführung und exklusiven Armaturen
- Außenpool – Pool mit geschmackvoller Umrahmung, perfekt für entspannte Stunden
- Garten – liebevoll gestalteter Garten mit herrlicher Terrasse als Erweiterung des Wohnraums
- Pool - einzigartiger Luxus- Urlaubsfeeling zuhause!

**Wohnung Top 2/ 1. OG**

Wohnküche, 3 Zimmer mit jeweils separatem Bad; Zubehörobjekte im Kellergeschoss

Raumhöhe: 3,50m Wohnung im OG; Freifläche vorhanden (Terrasse Richtung Innenhof)

- Vorraum – einladender Eingangsbereich mit stilvoller Atmosphäre, ideal als Empfangszone für Bewohner und Gäste
- Vorraum – zusätzlicher Vorbereich, perfekt als Garderobe oder für die diskrete Trennung von Wohn- und Schlafzonen
- AR – praktischer Abstellraum mit optimaler Nutzungsmöglichkeit für Haushaltsgeräte oder Vorräte
- Wohnküche – großzügiger, lichtdurchfluteter Bereich für kulinarische Erlebnisse und gesellige Stunden
- Zimmer 1 – eleganter Masterbedroom mit ruhiger Lage und hochwertigem Tageslichtkonzept Zimmer 2 – vielseitiger Raum, perfekt als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzbar
- Zimmer 3 – behagliches Zimmer mit ruhiger Ausstrahlung, ideal für kreative oder meditative Nutzung
- Bad / WC 1 – stilvoll ausgestattetes Badezimmer mit klarer Linienführung und hochwertigen Materialien
- Bad / WC 2 – mit exklusiver Ausstattung und Wohlfühlcharakter
- Bad / WC 3 – weiteres Designerbad für höchsten Wohnkomfort und optimale Funktionalität Terrasse Richtung Innenhof – geschützte Freifläche mit Blick ins Grüne, ideal für ruhige Stunden im Freien

## **Wohnung Top 3/ DG**

Wohnung im DG; Freiflächen vorhanden (Terrasse Richtung Innenhof, Balkon Richtung Straße)

Wohnküche, 3 Zimmer, 2 Bäder; Zubehörobjekte im Kellergeschoss Raumhöhe: zwischen 2,80m bis 3,70

- Vorraum – repräsentativer Eingangsbereich mit eleganter Gestaltung und angenehmer Atmosphäre
- Zimmer 1 – großzügiger Masterbedroom mit Rückzugsqualität und charmantem Ausblick Zimmer 2 – ideal als Gäste-, Kinder- oder Arbeitszimmer, vielseitig nutzbar mit angenehmer Lichtstimmung
- Zimmer 3 / Wohnküche – offen gestalteter Wohnbereich mit integrierter Küche für kulinarische Höhepunkte und geselliges Wohnen
- Zimmer 4 – ruhiger Raum mit flexiblem Nutzungskonzept, perfekt als Homeoffice, Hobbyzimmer oder zusätzlicher Schlafraum
- Bad / WC 1 – elegant ausgestattetes Badezimmer mit hochwertigen Sanitäreanlagen
- Bad / WC 2 – zusätzliches Designerbad für Komfort und Individualität
- Terrasse – geschützte Freifläche mit hohem Erholungswert, ideal für sonnige Stunden im Freien Balkon – charmanter Außenbereich mit Ausblick ins Umfeld, eine wunderbare Erweiterung des Wohnraums

## **Flächenübersicht:**

- **EG Top 1 NF 234,74**

- **OG Top 2 NF 213,23**
  
- **DG Top 3 NF 198,98**

### **Lage und Infrastruktur:**

Die Infrastruktur rund um die Liegenschaft ist ausgezeichnet: In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Nahversorger, Cafés, Restaurants sowie renommierte Bildungseinrichtungen wie der Clara Frey Campus und weitere. Die medizinische Versorgung ist ebenfalls erstklassig – die Privatkliniken Rudolfinerhaus und Döbling sind fußläufig erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist komfortabel: Die Straßenbahnlinien 37 und 38 sowie die Buslinien 10A, 35A und 39A sind in wenigen Gehminuten erreichbar und bieten eine direkte Verbindung in die Innenstadt. Die U-Bahn-Stationen Heiligenstadt und Spittelau (U4 und U6) sowie die S-Bahn S45 liegen ebenfalls in der Nähe und ermöglichen eine schnelle Verbindung in alle Richtungen.

Darüber hinaus bietet die Umgebung zahlreiche Naherholungsgebiete wie den Wertheimsteinpark, den Setagayapark und die Weinberge des Kahlenbergs – ideal für Spaziergänge, Sport und Entspannung im Grünen. Diese Kombination aus urbaner Lebensqualität und naturnaher Umgebung macht die Lage zu einem echten Juwel für anspruchsvolle Bewohner.

***Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.***

Alle Angaben basieren allein auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Mieter/Vermieter an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird



ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter/Verkäufer hin.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Frau **Nina Jordanov** telefonisch unter [+43 660 442 7200](tel:+436604427200) oder per E-Mail: [nj@novel-real.at](mailto:nj@novel-real.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap