

## **VILLA OLBRICHT & Garten-Cottage | Ein Juwel im Wienerwald**



**Objektnummer: 4852**

**Eine Immobilie von Neutor Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Villa                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                   |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3400 Weidling                |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1899                         |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                     |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                       |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 393,66 m²                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 14                           |
| <b>Bäder:</b>                        | 3                            |
| <b>WC:</b>                           | 4                            |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                            |
| <b>Garten:</b>                       | 1.699,00 m²                  |
| <b>Keller:</b>                       | 150,00 m²                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>E</b> 165,10 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 2,10                |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 2.495.000,00 €               |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**DI Constantin Mayer**

Neutor Real GmbH  
Neutorgasse 13 EG  
1010 Wien

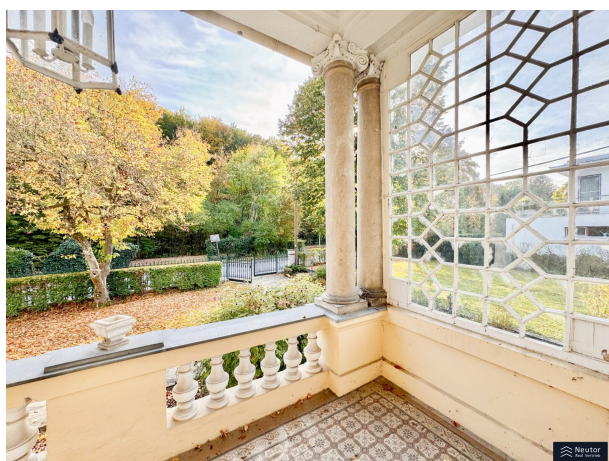
































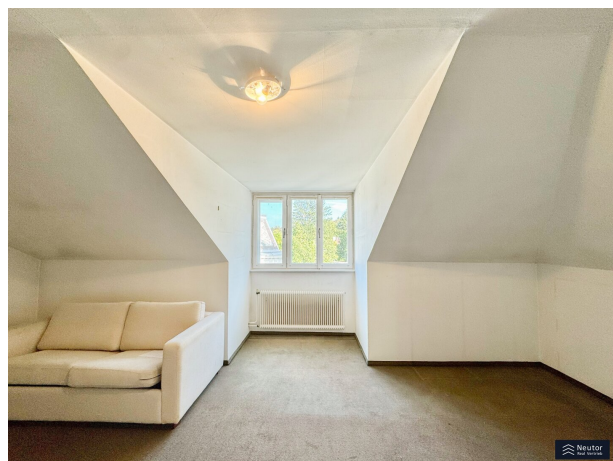












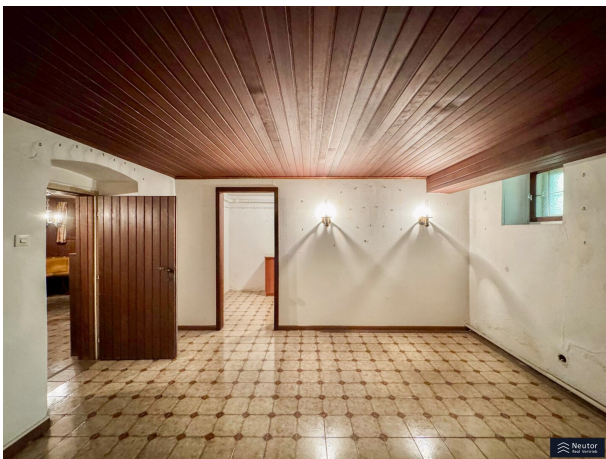












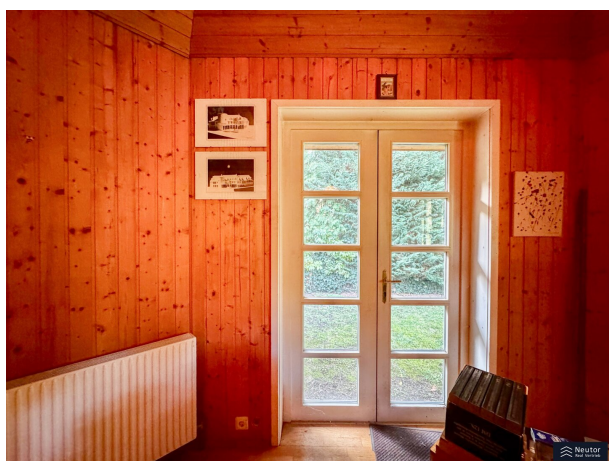












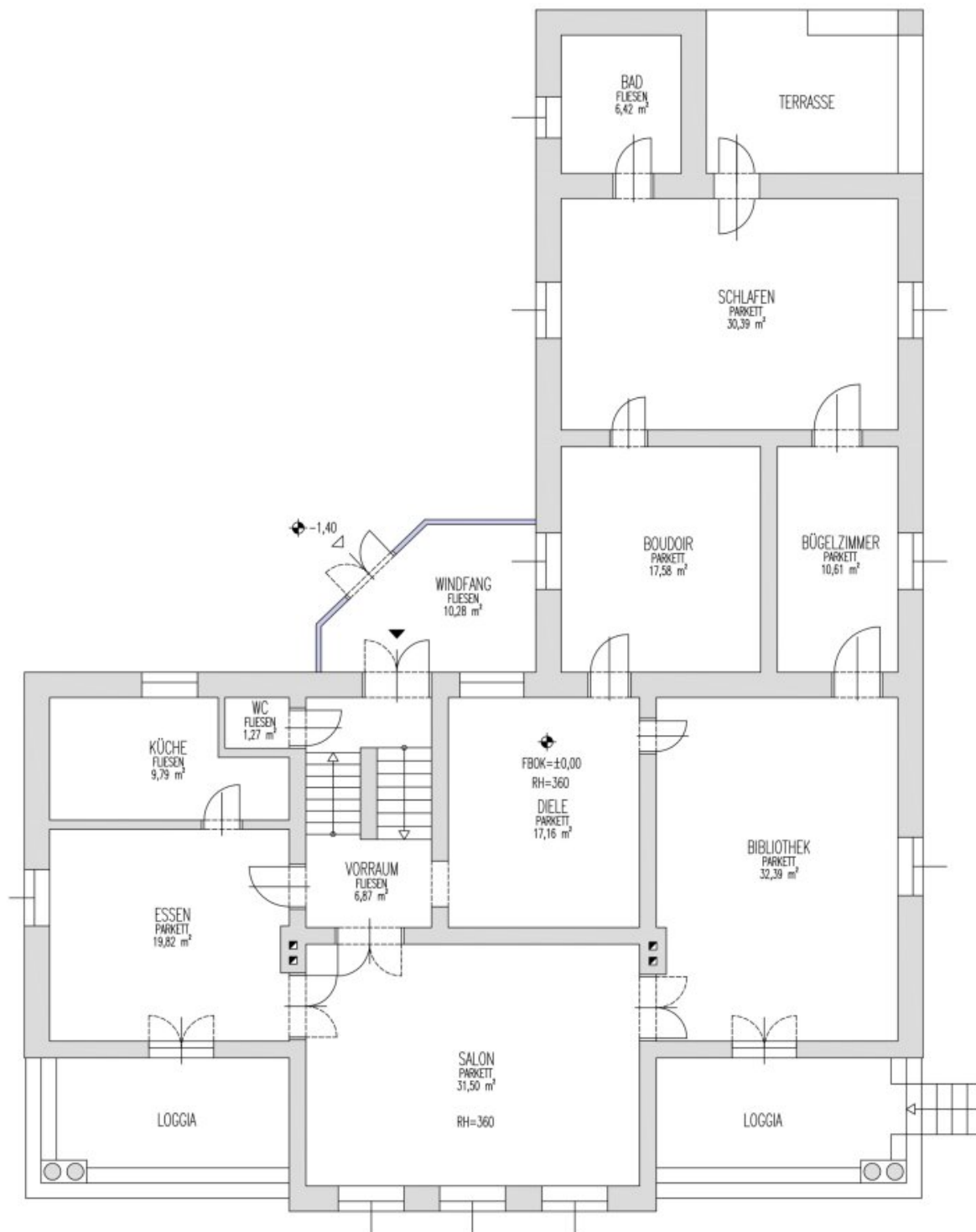






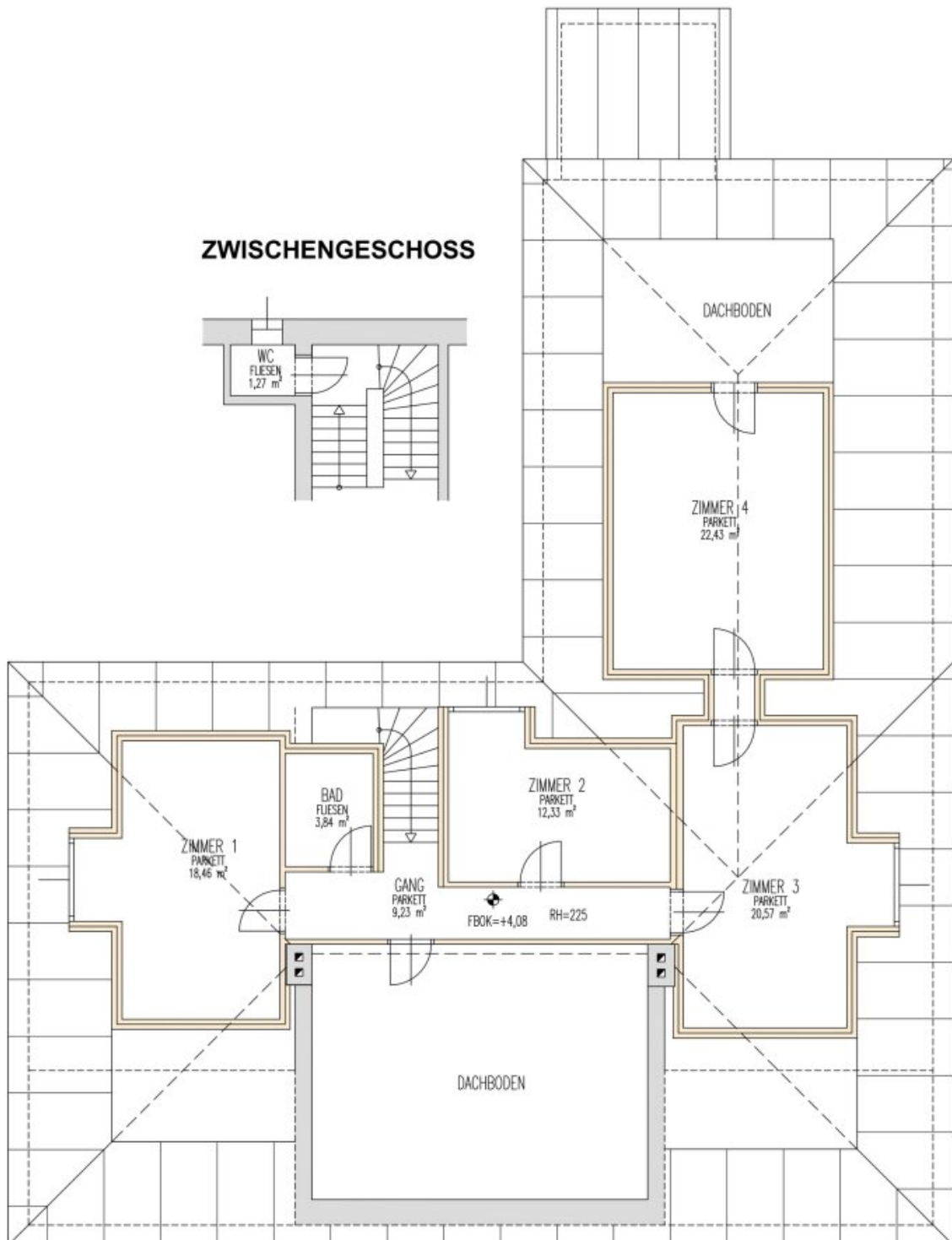




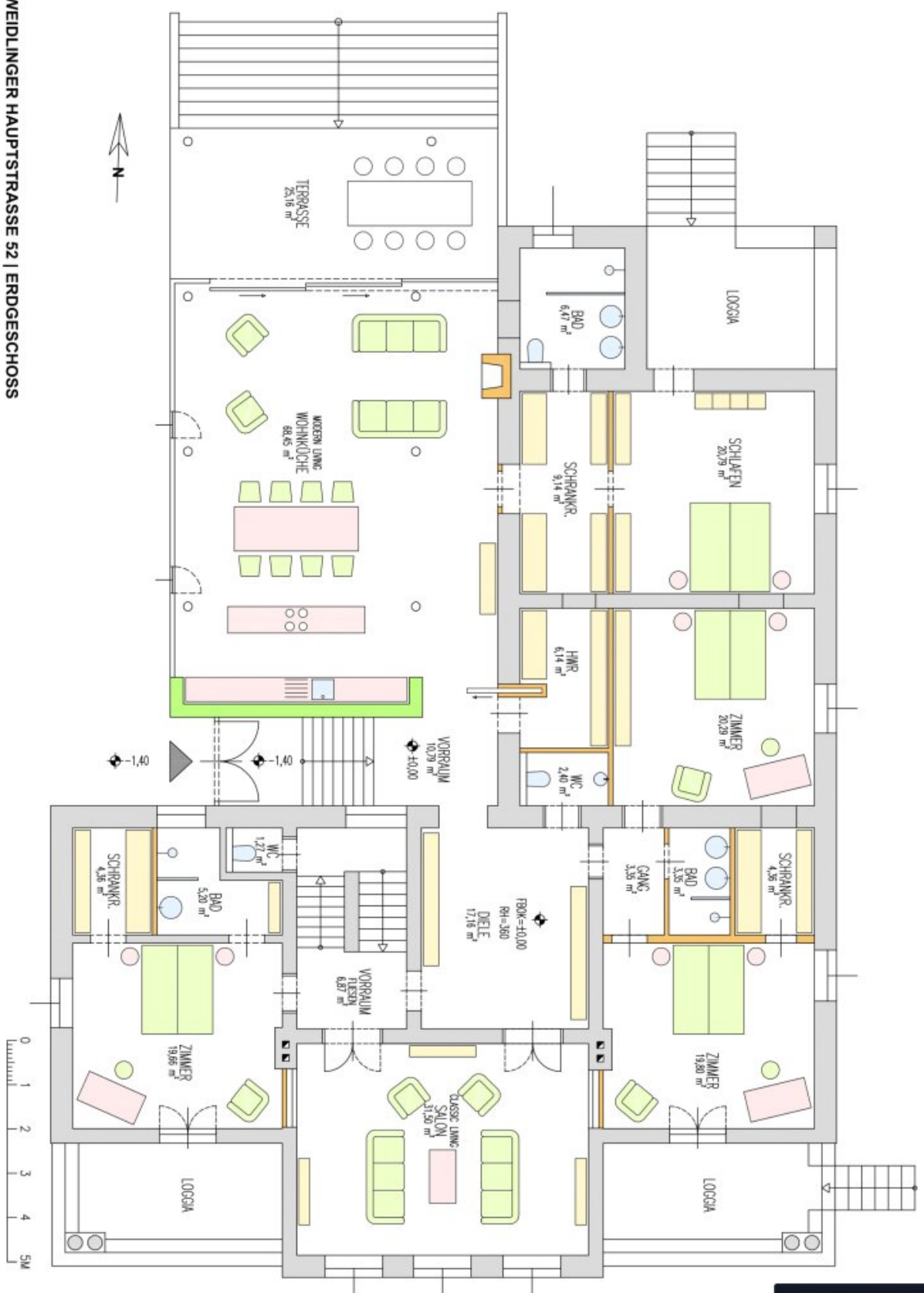




## ZWISCHENGESCHOSS



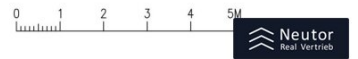




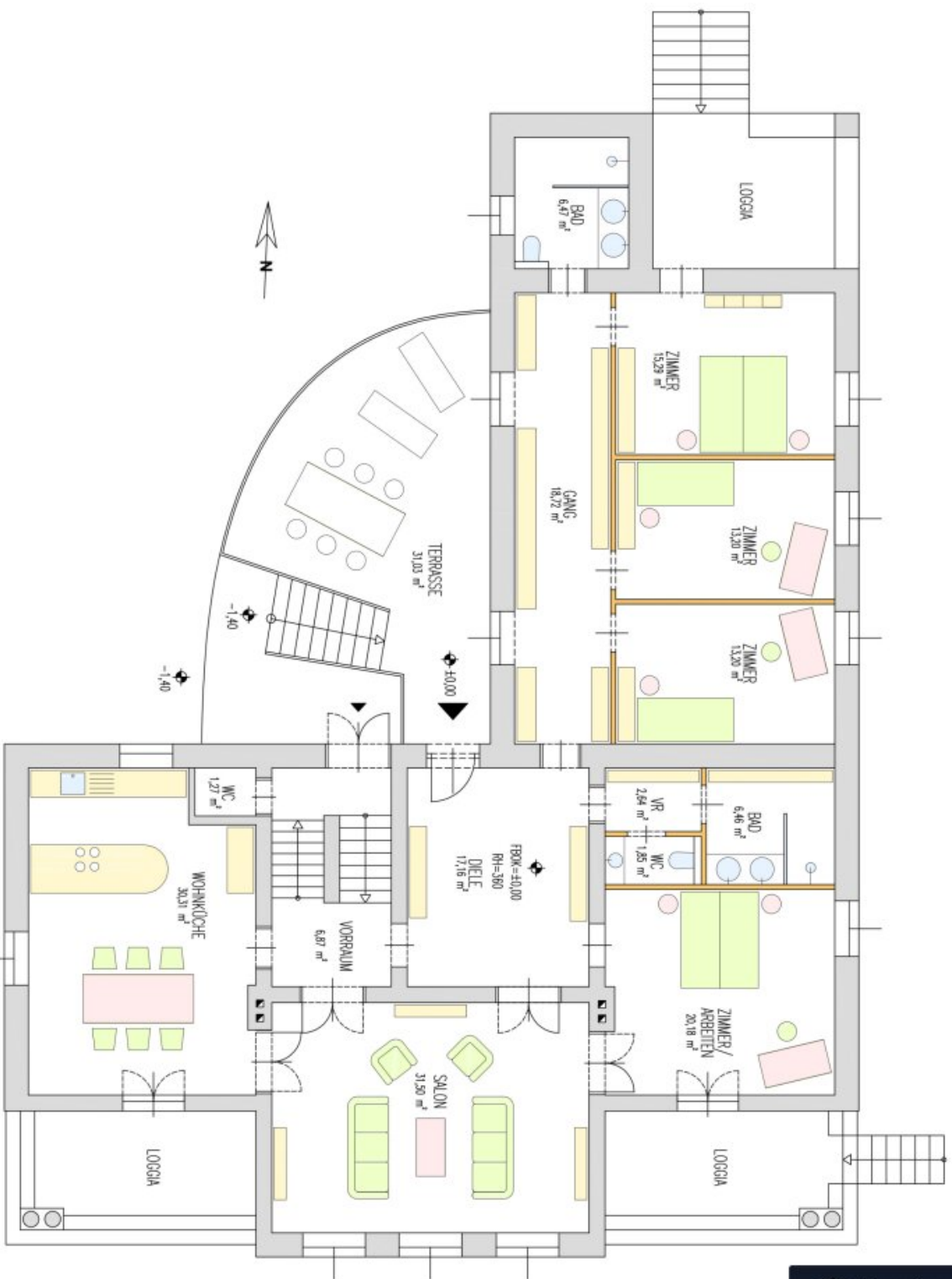




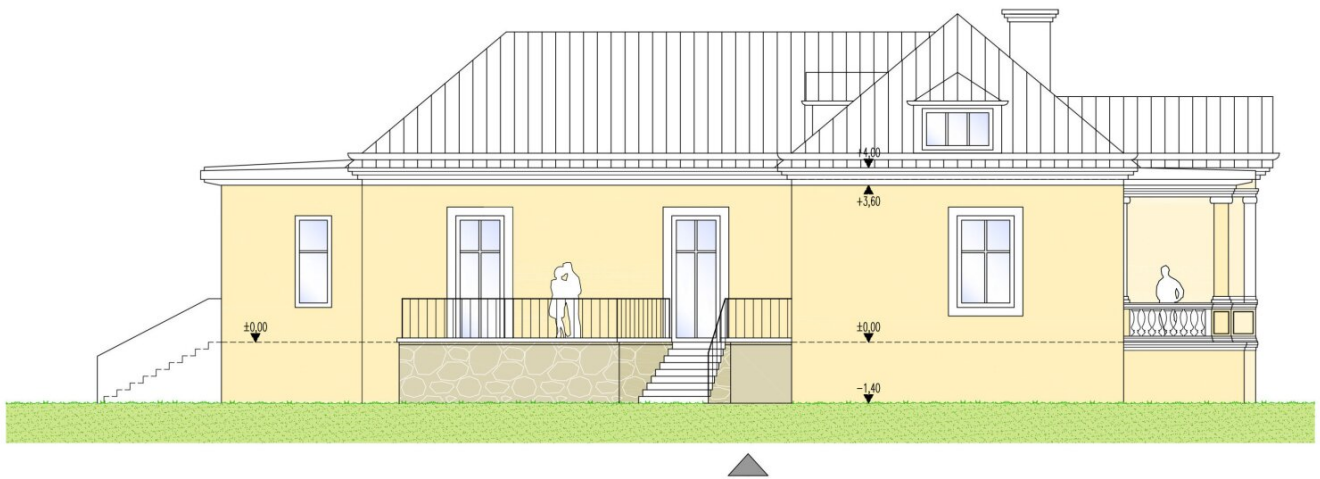
WEIDLINGER HAUPTSTRASSE 52 | ANSICHT WEST











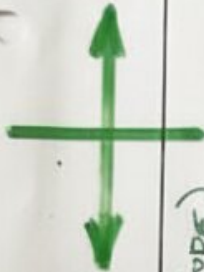
WEIDLINGER HAUPTSTR. 52 | ANSICHT WEST - OHNE ZUBAU



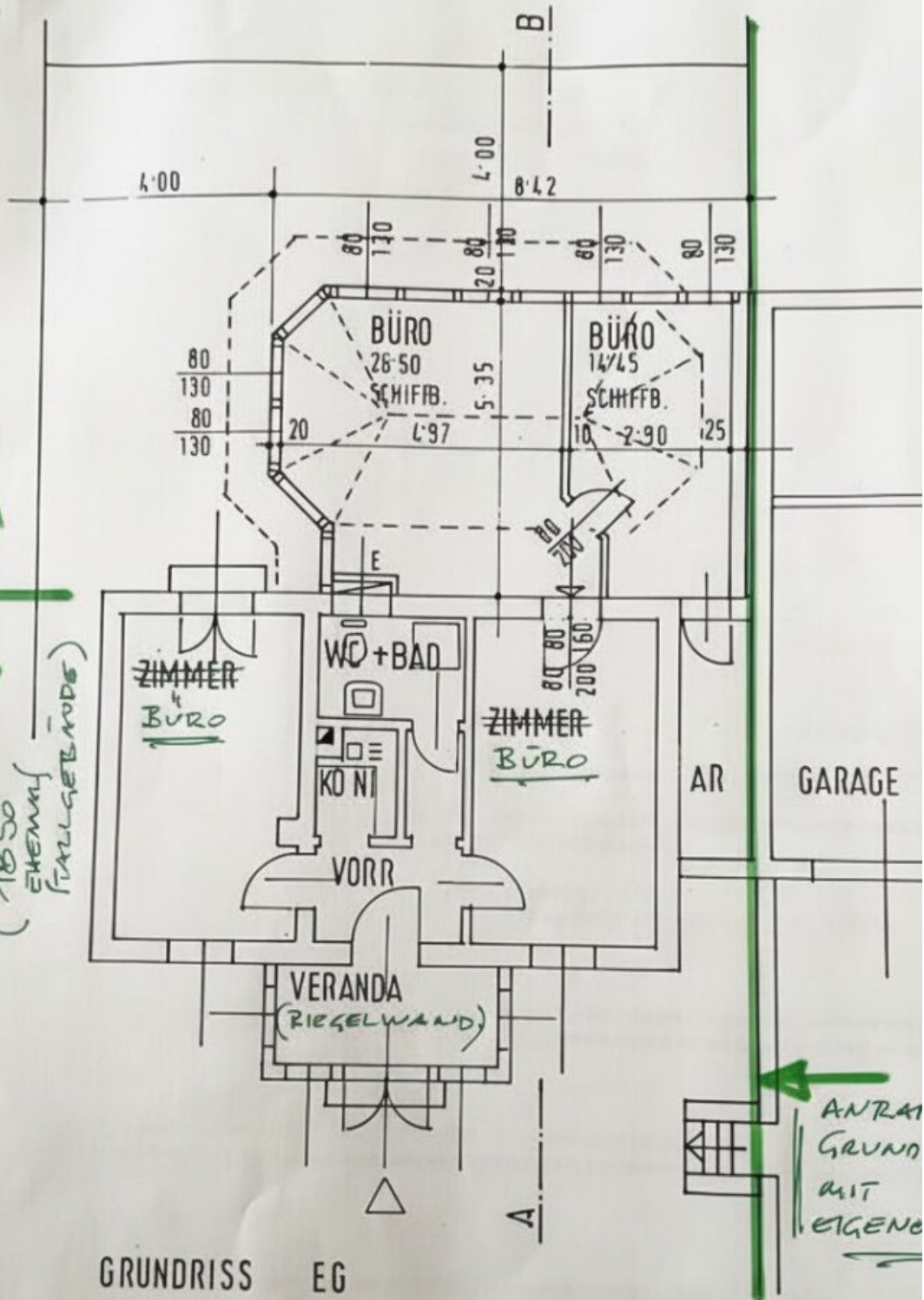
WALLMANN | A  Neutor  
Real Estate



BEFANG - MASSIVM  
(1850  
EHEMALIGES  
FALLGEBÄUDE)



BEFANG - MASSIVM  
(1850  
EHEMALIGES  
FALLGEBÄUDE)



GRUNDRISS EG



PROF. ARCH. REINER SIMAK  
STRATL. BES. U. GEB. ZH. TECHNIKE  
ALLO. WEID. GEB. KACHESCHN. D. GSA  
3400 WEIDLING, HAUPTSTR. 72  
TELEFON 02



Neutor  
Real Vertrieb



## Objektbeschreibung

### VILLA OLBRICHT

#### Wienerwaldidylle mit Prestige und Anmut

In bester Weidlinger Lage befindet sich dieses denkmalgeschützte Familienjuwel aus dem Zeitalter des Historismus – bestehend aus zwei Baukörpern und einem großzügigen, vor neugierigen Blicken geschützten Garten. Über drei Ebenen mit Keller verteilen sich insgesamt 14 Zimmer und mehrere Terrassen auf einer Wohnfläche von rund 393 m<sup>2</sup> zuzüglich Garten. Eine seltene Gelegenheit, Geschichte zu besitzen.

#### Beschreibung

Der Traum vom Eigenheim erwartet Sie in diesem Ensemble aus einer atemberaubenden, teilweise sanierungsbedürftige Sommervilla mit angrenzendem Garten-Cottage des renommierten Baumeisters Olbricht – in einer der begehrtesten Lagen Klosterneuburgs.

Das Doppelgrundstück präsentiert sich elegant und dezent von der Straße aus, während sich dahinter ein Refugium der Ruhe und Privatsphäre eröffnet. Zwei Parkplätze vor dem Haus sowie ein vollständig verglaster Eingangsbereich führen Sie in die Villa. Zeitlos, mit Bedacht gepflegt, erwartet Sie hier ein wahres Schmuckstück aus dem Jahr 1899.

Edler Echtholzparkett zieht sich durch die gesamte Belle Etage. Hohe Doppelflügeltüren eröffnen spannende Blickachsen und verleihen den Räumen ein herrschaftliches Flair. Das Herzstück bildet der zentral gelegene Wohnsalon mit angrenzendem Speisezimmer und Bibliothek, von denen die beiden bezaubernden Loggien den Blick ins Grüne freigeben.

Die Küche überzeugt durch ihre zeitlose Komplettausstattung und bietet einen reizvollen Grünblick in den hinteren Garten. Ein weiteres Highlight ist das rückwärtige Hauptschlafzimmer mit Badezimmer en suite und direktem Zugang zur gartenseitigen Loggia sowie in den parkähnlichen Garten.

Im nachträglich ausgebauten Dachgeschoss befinden sich drei vollwertige Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche sowie ein zusätzlicher, noch nicht ausgebauter Raum. Das Blechdach der Villa befindet sich in gutem Zustand; einzelne Fenster im Dachgeschoss und auf der Wetterseite bedürfen einer Sanierung.



Der großzügige Keller verfügt über für eine Sauna mit Dusch- und Ruhebereich, eine Waschküche, eine gemütliche Jagdstube mit offenem Kamin, einen Hobbyraum sowie mehrere Lagerräume. Das Highlight ist der liebevoll gestaltete Weinkeller – ideal zum Verkosten edler Tropfen.

Das angrenzende Garten-Cottage diente einst als Büro und Rückzugsort. Auf einer Ebene erwarten Sie vier Zimmer, eine Küchennische und ein Badezimmer – perfekt für ein neu durchdachtes Wohnkonzept. Ob Poolhaus, Wellnessbereich oder Gästehaus – dieses charmante Cottage bietet zahlreiche Möglichkeiten. Eine angrenzende Garage rundet das Angebot ab.

Tauchen Sie ein in diesen idyllischen Privatbesitz – eine harmonische Kombination aus herrschaftlicher Villa und lieblich gelegenem Garten-Cottage. Die weitläufige Gartenanlage schafft Raum für Privatsphäre und Entspannung gleichermaßen.

**Ein Juwel des 20. Jahrhunderts, das darauf wartet, mit Ihren Ideen und Vorstellungen weiterzuleben. Zwei Architekturstudien von WALLMANN ARCHITEKTEN dürfen wir als Gedankenanstoß unverbindlich zur Verfügung stellen.**

#### **Eckdaten Villa Olbricht**

- **Wohnfläche:** ca. 270 m<sup>2</sup>
- **3 Loggien:** ca. 30,00 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 10, ein Zimmer mit en suite Badezimmer
- **Küche:** separate Einbauküche, hochwertig ausgestattet und voll funktionstüchtig
- **Badezimmer:** 2 (1 en suite mit Dusche, Wanne & WC)
- **WC:** 3 (2 separat mit Handwaschbecken)
- **Voll unterkellert**

- **Garage:** 1
- **Ausstattung:** Hochwertiger Parkettboden, Stuck, Doppelflügeltüren, tolle Raumhöhen
- **Heiz-/Kühlsystem:** Gaszentralheizung
- **Sauna:** ja
- **Thermische Teilsanierung:** Anfang der 1990er Jahre
- **Zustand:** gut; teilweise sanierungsbedürftig
- **Letzte Sanierungen:** Die Elektroinstallation wurde in den 1990er Jahren, Wasserinstallationen Ende der 1960er Jahre erneuert

#### **Eckdaten Garten-Cottage**

- **Wohnfläche:** ca. 123 m<sup>2</sup>
- **Garten:** separater Gartenbereich vor dem Cottage
- **Zimmer:** 4
- **Küche:** separate kleine Einbauküche
- **Badezimmer:** 1
- **WC:** 1
- **Keller:** nicht unterkellert



- **Dachstuhl:** Möglichkeit zum Ausbau
- **Zustand:** sanierungsbedürftig
- **Heizung:** eigener Heizungskreislauf mittels Gas-Kombitherme

## Highlights

- **Einzigartiges Ensemble im Stil der Wienerwald Sommerfrische**
- **2 eigenständige Wohneinheiten** (Villa Olbricht & Garten-Cottage)
- **Zufahrt:** Gepflasterte Auffahrt zur Garage
- **Traumhafter, gepflegter Garten:** mit genügend Platz für die ganze Familie
- **Herrschaftlicher Salon:** Lichtdurchflutet mit Zugang zu den Loggien
- **Bibliothek:** mit Zugang zur Loggia
- **Masterbereich:** Mit en-suite Badezimmer und direktem Zugang in den Garten
- **Dachgeschoß:** Ausgebaut um 1968 mit 3 Schlafzimmern
- **Weinkeller & Sauna**
- **Nachhaltigkeit:** hauseigener Brunnen

## Kosten

- **Kaufpreis:** € 2.495.000,00
- **Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. USt.
- **Betriebskosten:** Pro Monat ca. € 200,00 inkl. USt.

## Lage und Infrastruktur

In einer sehr beliebten Lage im Norden von Wien, nahe Döbling gelegen, hat diese Lage das Prädikat lebenswert verdient. Mit dem Auto erreichen Sie in wenigen Minuten den nächsten Nahversorger Hofer oder das Zentrum von Klosterneuburg mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten. Die Volksschule sowie den Kindergarten erreichen Sie in ca. 10 min fußläufig. Für die Kulinarik ist ebenfalls gesorgt und in unmittelbarer Nähe befinden sich Restaurants und Heurige, die zum Verweilen einladen. Die Bushaltestelle der Linie 401 befindet sich direkt vor dem Grundstück, welche eine Verbindung zum Bahnhof Klosterneuburg (S40) bietet. Das Stadtzentrum von Wien erreichen Sie in rund 20 Minuten mit dem Auto. Unweit der Liegenschaft erreichen Sie den Naturpark Eichenhain, der sich für ausgedehnte Spaziergänge oder Wanderungen anbietet.

## Historie

Entlang des Weidlingbaches entstanden im Zeitalter des Historismus einzigartige Sommervillen. Wien war nah und die Franz Josephsbahn hat hier eine eigene Haltestelle. Die Kombination aus ruhig dahinfließender Donau und belaubten Berghängen schufen das gewünschte Wohnklima jener Zeit: ruhig, elegant, schattig und etwas verträumt.

Der Ausdruck dieses neuen Lebensgefühls wurde nach dem Vorbild adeliger Villen, diesem



hochwertig gestalteten Landhaus zu Grunde gelegt. Dieses elegante, hinter Bäumen diskret situierte Haus errichtete der ursprünglich aus Mähren stammende Franz Olbricht im Jahr 1899 für sich selbst.

Olbricht & Dehms Bauten waren meist streng klassizistisch orientiert. Der Giebel, die Proportionen, die Details und das mythologische Giebelfeld zeigen eine Nähe zu Hansen, während die Vorbilder der beiden südseitigen Loggien in Otto Wagners erster Villa zu finden sind.

**Für weiterführende Informationen sowie zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins, steht Ihnen Herr DI Constantin Mayer unter [cm@neutorreal.at](mailto:cm@neutorreal.at) oder unter [+43 670 1978 445](tel:+436701978445) gerne zur Verfügung.**

+++ Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnnutzflächen sind circa Angaben und können sich geringfügig ändern. Massgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag. Darstellungen sind nicht maßstabsgetreu, unbedingt Naturmaß nehmen. +++

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <6.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <6.000m

#### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m

Post <3.000m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <5.000m  
U-Bahn <6.500m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap