

## **Villa in Bestlage | Parkblick**



**Objektnummer: 1819/42**

**Eine Immobilie von finallyHOMEreal GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1905
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	700,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	7
<b>WC:</b>	6
<b>Balkone:</b>	2
<b>Garten:</b>	500,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	8.900.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

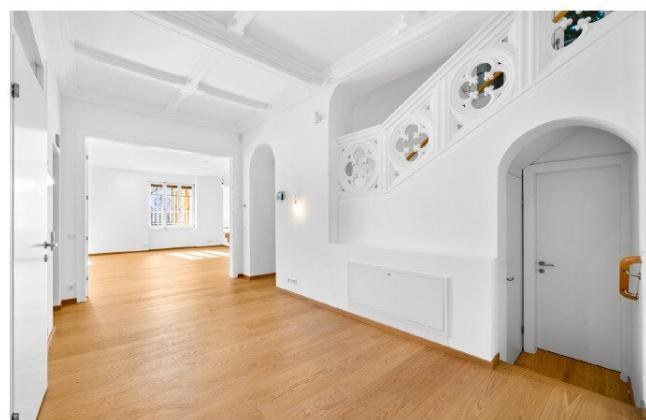
### **Bernhard Friedrich**

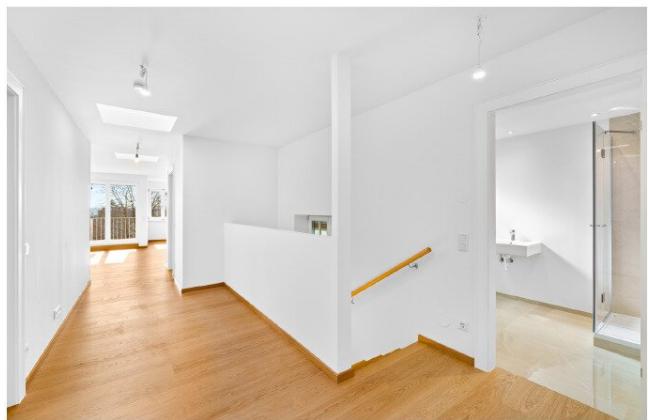
finallyHOMErreal GmbH  
Wipplingerstraße 24-26 / 1a  
1010 Wien

T +43 660 117 9020

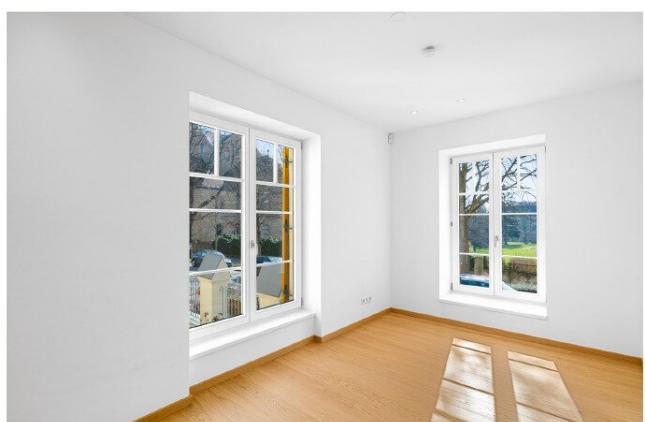
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





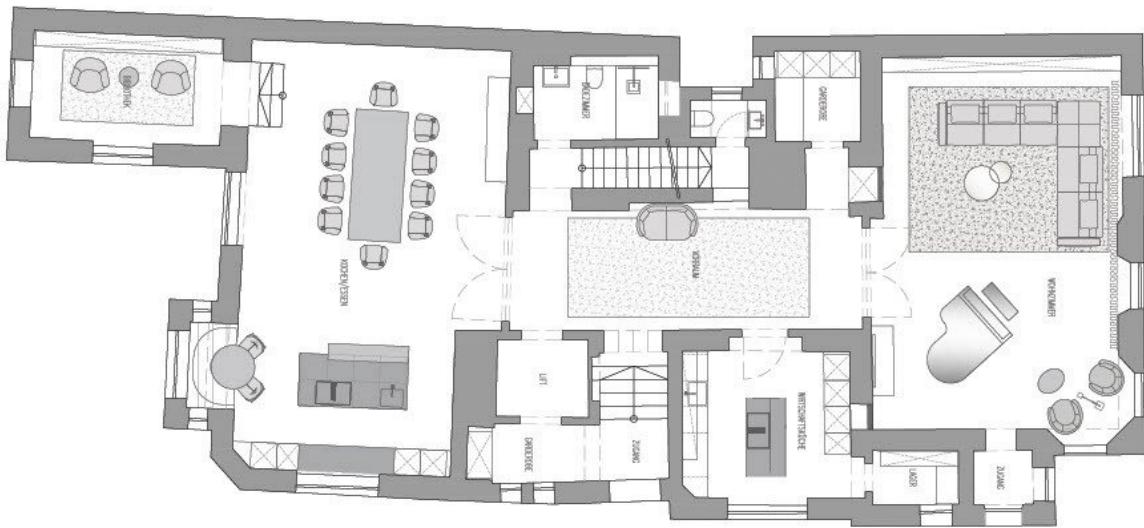






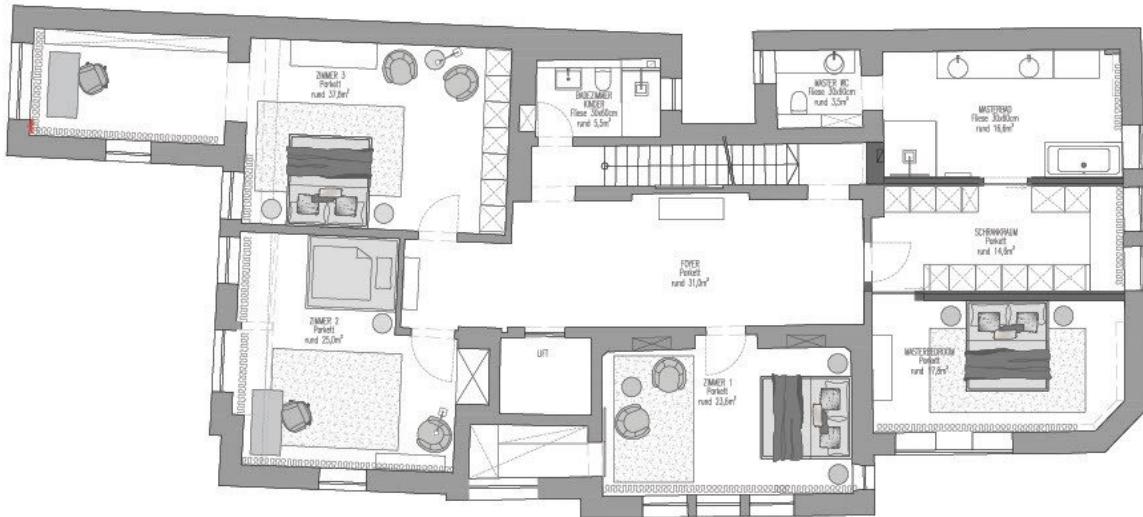
Grundriss | Floor Plan

Erdgeschoss | Ground Floor



**Grundriss | Floor Plan**

**Obergeschoß | Upper Floor**



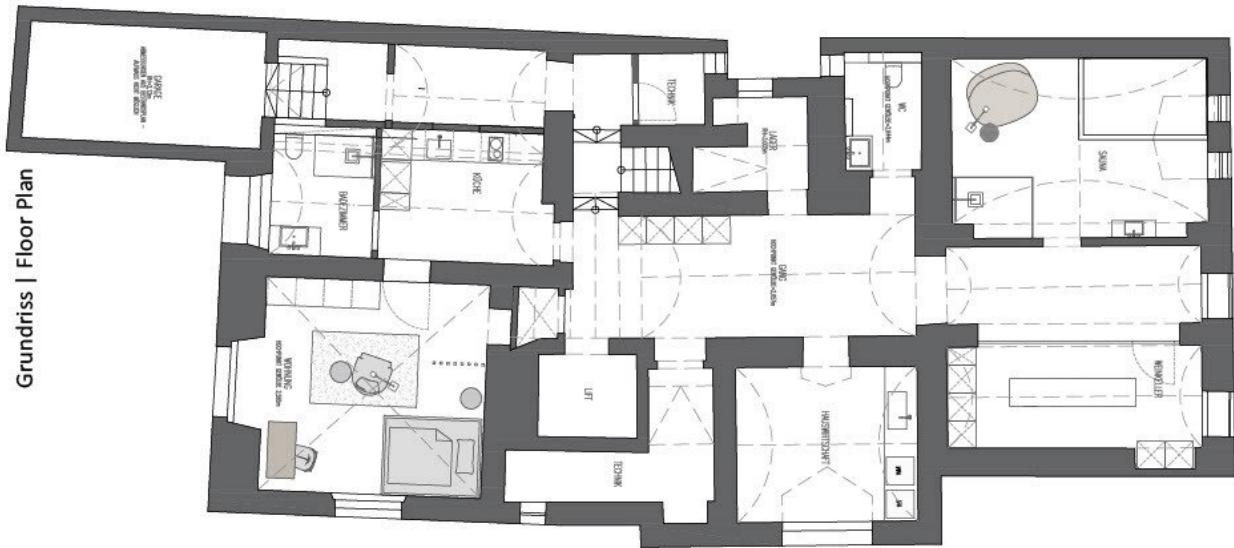
Grundriss | Floor Plan

Dachgeschoß | Top Floor



Grundriss | Floor Plan

Souterrain | Basement



# Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Villa befindet sich in einer der exklusivsten Wohnlagen Wiens. Der ca. 500m<sup>2</sup> große Garten erstreckt sich nördlich des Anwesens, während man südseitig einen herrlichen Blick in einen prachtvollen Park genießt.

Das Haus wurde 2025 aufwendig saniert und umfasst insgesamt vier Geschosse mit 6-8 Zimmern, die bequem über eine Treppe oder den Lift erreichbar sind.

## **Erdgeschoss – ca. 202 m<sup>2</sup>**

Ein großzügiger Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück dieser Etage. Die Anschlüsse für eine elegante Showküche sind bereits vorbereitet und ermöglichen eine offene, repräsentative Wohnatmosphäre.

## **1. Obergeschoss – ca. 182 m<sup>2</sup>**

Hier stehen drei helle Schlafzimmer sowie zwei moderne Badezimmer zur Verfügung. Mehrere Balkone erweitern den Wohnraum nach außen und bieten traumhafte Ausblicke.

## **Dachgeschoss – ca. 137 m<sup>2</sup>**

Das oberste Geschoss verfügt über drei weitere Zimmer und einen Balkon – ideal als Rückzugsort, Büro- oder Atelierbereich.

## **Souterrain – ca. 179 m<sup>2</sup>**

Über den direkten Zugang zur Garage gelangt man in das vielseitig nutzbare Souterrain. Eine Einliegerwohnung ist bereits integriert, und Anschlüsse für eine Küche wurden vorbereitet. Ein großzügiger Nassbereich bietet ausreichend Platz für den Einbau einer Sauna oder eines Dampfbads. Zusätzlich lädt ein stilvoller Weinkeller mit Gewölbe zum Genießen und Entspannen ein.

Für Detailinformationen oder einen Besichtigungstermin stehe ich jederzeit zur Verfügung!

**Bernhard FRIEDRICH, MSc**

+43 660 117 9020 | [bf@finallyhome.at](mailto:bf@finallyhome.at)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir

übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap