

Exklusive Villa mit Garten und Parkblick



Objektnummer: 1819/42

Eine Immobilie von finallyHOMEreal GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Bernhard Friedrich

finallyHOMEReal GmbH
Wipplingerstraße 24-26 / 1a
1010 Wien

T +43 660 117 9020

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











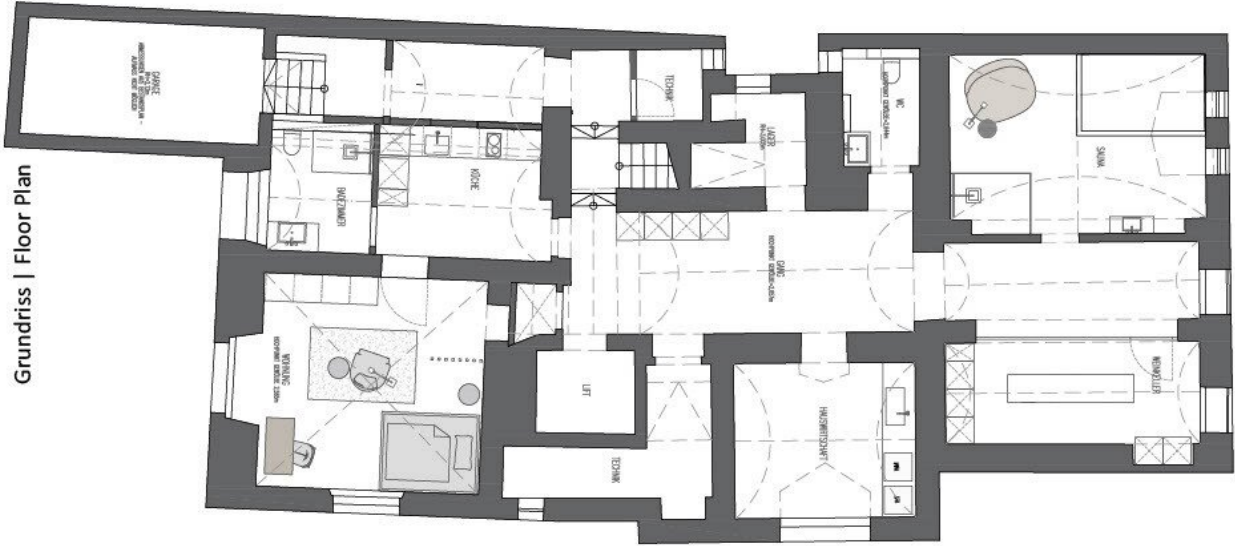
Grundriss | Floor Plan

Dachgeschoss | Top Floor



Souterrain | Basement

Grundriss | Floor Plan



Objektbeschreibung

In einer der renommiertesten Wohngegenden Wiens präsentiert sich diese eindrucksvolle Villa als seltene Kombination aus Großzügigkeit, Privatsphäre und repräsentativem Wohnkomfort. Das Anwesen überzeugt mit einem etwa 500 m² großen Garten auf der Nordseite, während auf der Südseite ein unverbaubarer Blick in einen Park für ein außergewöhnliches Wohngefühl sorgt.

Die Liegenschaft wurde im Jahr 2025 umfassend modernisiert und technisch wie optisch auf einen zeitgemäßen Standard gebracht. Auf vier Ebenen eröffnet sich ein großzügiges Raumangebot mit flexibel nutzbaren sechs bis acht Zimmern. Sämtliche Geschosse sind sowohl über das Stiegenhaus als auch komfortabel per Lift erschlossen.

Wohnebene / Erdgeschoss – ca. 202 m²

Großzügigkeit und Offenheit prägen diese Ebene: Der weitläufige Wohn- und Essbereich schafft den idealen Rahmen für stilvolles Wohnen und gesellschaftliche Anlässe. Die infrastrukturellen Voraussetzungen für die Umsetzung einer offenen Designküche sind bereits vorhanden und ermöglichen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Schlafebene / 1. Obergeschoss – ca. 182 m²

Drei geräumige Schlafzimmer bieten ein angenehmes Wohngefühl und werden durch zwei modern ausgestattete Badezimmer ergänzt. Mehrere Balkone schaffen zusätzliche Freiräume und verbinden den Innenbereich harmonisch mit der Natur.

Dachgeschoss – ca. 137 m²

Das oberste Geschoss bietet vielseitig nutzbare Räumlichkeiten mit Zugang zu einem Balkon. Ob als privater Rückzugsbereich, Arbeitsumgebung oder kreativer Raum – hier eröffnen sich zahlreiche Nutzungsperspektiven.

Souterrain – ca. 179 m²

Diese Ebene beeindruckt mit funktionaler Vielseitigkeit und direkter Verbindung zur Garage. Eine separate Wohneinheit ist bereits integriert, ergänzende Küchenanschlüsse wurden vorbereitet. Ein großzügiger Wellnessbereich oder Weinkeller lässt sich hier ideal realisieren – die räumlichen Voraussetzungen für Sauna oder Dampfbad sind gegeben.

Gerne übermittle ich Ihnen weitere Informationen oder stehe für die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung.

Bernhard FRIEDRICH, MSc

+43 660 117 9020 | 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