

**Ein Anwesen – viele Möglichkeiten: Kernsanierte  
Jahrhundertwendevilla mit Indoorpool für luxuriöses  
Wohnen und Arbeiten**



Luftbild

**Objektnummer: 95353**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                      |
|--------------------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Villa         |
| <b>Land:</b>                         | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1140 Wien            |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1886                 |
| <b>Zustand:</b>                      | Voll_saniert         |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau               |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 353,00 m²            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 9                    |
| <b>Bäder:</b>                        | 5                    |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                    |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 84,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,16               |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 1.980.000,00 €       |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Verde Lenz

Rudi Dräxler Immobilienreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

T +43 1 577 44 34









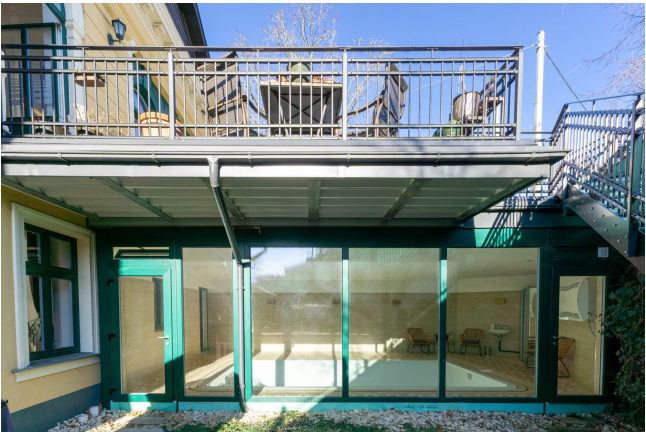






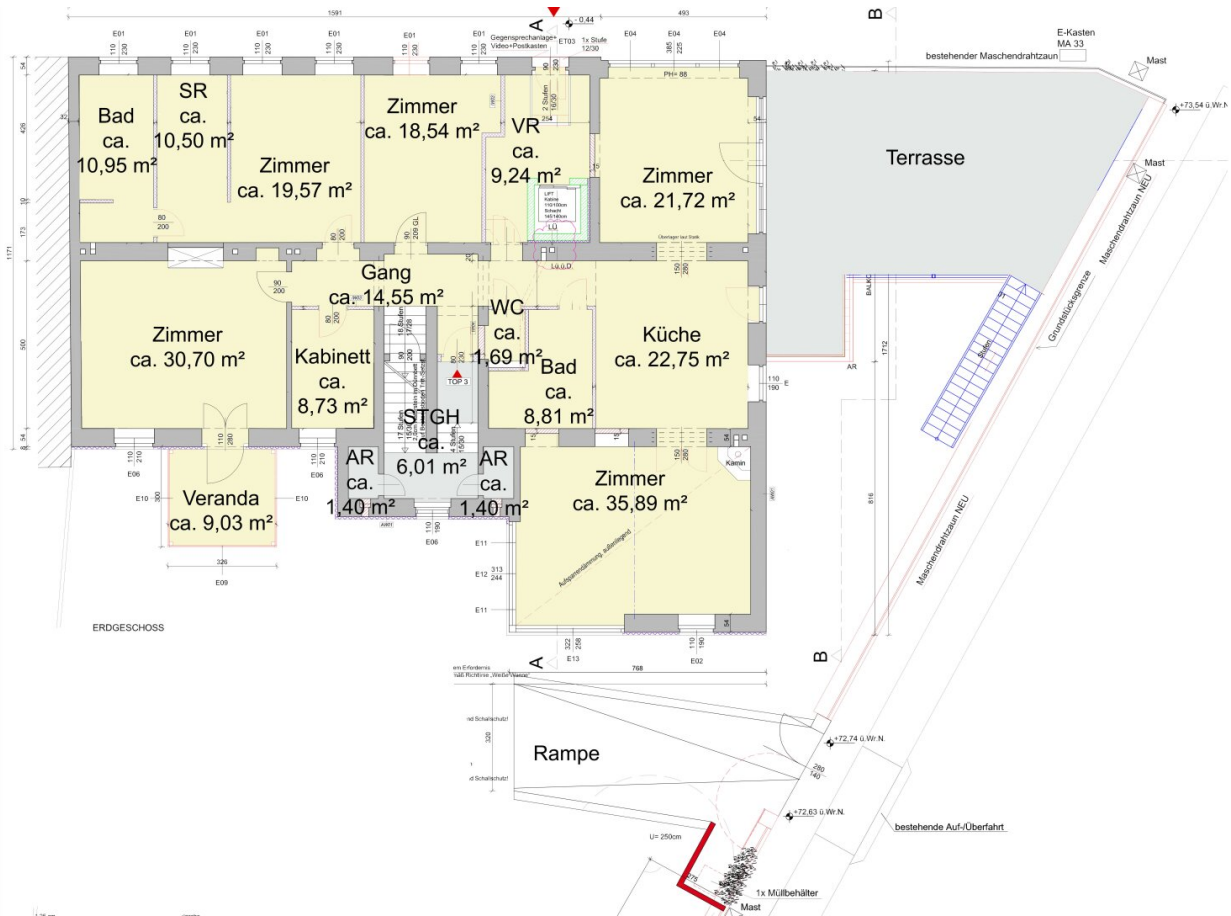














## Objektbeschreibung

Diese repräsentative Stadtvilla aus ca. 1886 verbindet den eleganten Charakter der Jahrhundertwende mit modernstem Wohnkomfort. Das ursprünglich als Kaffeehaus errichtete Gebäude wurde 2015 umfassend kernsaniert und technisch wie architektonisch auf höchsten Standard gebracht. Historische Elemente wie Raumhöhen bis 3,60 m, klassisches Parkett und stilgerechte Kastenfenster wurden bewahrt und harmonisch mit zeitgemäßer Haustechnik kombiniert. Die Liegenschaft befindet sich in der Wiener Schutzzone.

Die Villa erstreckt sich über zwei Ebenen mit drei eigenständigen Wohneinheiten und ist über ein elegantes Stiegenhaus sowie einen Personenlift erschlossen. Fußbodenheizung, erneuerte Leitungen und Sicherheitstüren in allen Einheiten sorgen für Komfort und Sicherheit.

### **Erdgeschoß – Repräsentatives Wohnen**

Die großzügige Hauptwohnung bietet einen offenen Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit Kamin und 2,80 m hohen Doppelflügeltüren. Mehrere Ausgänge führen auf die Terrasse und in den Garten. Der private Bereich umfasst einen exklusiven Masterbedroom mit Ankleide und Bad sowie weitere flexibel nutzbare Zimmer.

### **Gartengeschoß – Separate Einheiten & Wellness**

Zwei separat zugängliche Einheiten (ca. 69 m<sup>2</sup> und 62 m<sup>2</sup>) eignen sich ideal für Vermietung, Büro oder Mehrgenerationenwohnen. Ergänzt wird diese Ebene durch einen Wellnessbereich mit Indoor-Pool, vorbereitetem Saunaraum und direkten Gartenausgängen.

### **Garten & Technik**

Der sonnige, liebevoll gestaltete Garten mit Stellplätzen, Veranda und Terrasse bietet maximale Privatsphäre. Auch das Dach wurde 2022 erneuert und ist PV-vorbereitet.

### **Highlights auf einen Blick**

- Kernsaniert, letzte Sanierungen 2015 & 2022
- 3 Wohneinheiten (ca. 222 m<sup>2</sup> / 69 m<sup>2</sup> / 62 m<sup>2</sup>)
- Raumhöhen bis 3,60 m, Fischgrät- & Sternparkett
- Lift, Indoor-Pool, Wellnessbereich

- Wunderschöner Garten & Terrasse

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <8.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <3.000m  
U-Bahn <3.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap