Herrschaftliche Cottage Villa in prominentester Lage mit hohem Entwicklungspotenzial

Objektnummer: 5570

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien,Döbling
Baujahr:	1893
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	773,00 m²
Nutzfläche:	879,00 m²
Zimmer:	25
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	6
Kaufpreis:	4.200.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

MSc Paul Elsbacher

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

T 0043 664 5677298
H 0043 664 5677298

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

HASENAUERSTRASSE 38

1190 WIEN

OBJEKTNUMMER 1287

GRUNDRISS TIEFGESCHOSS

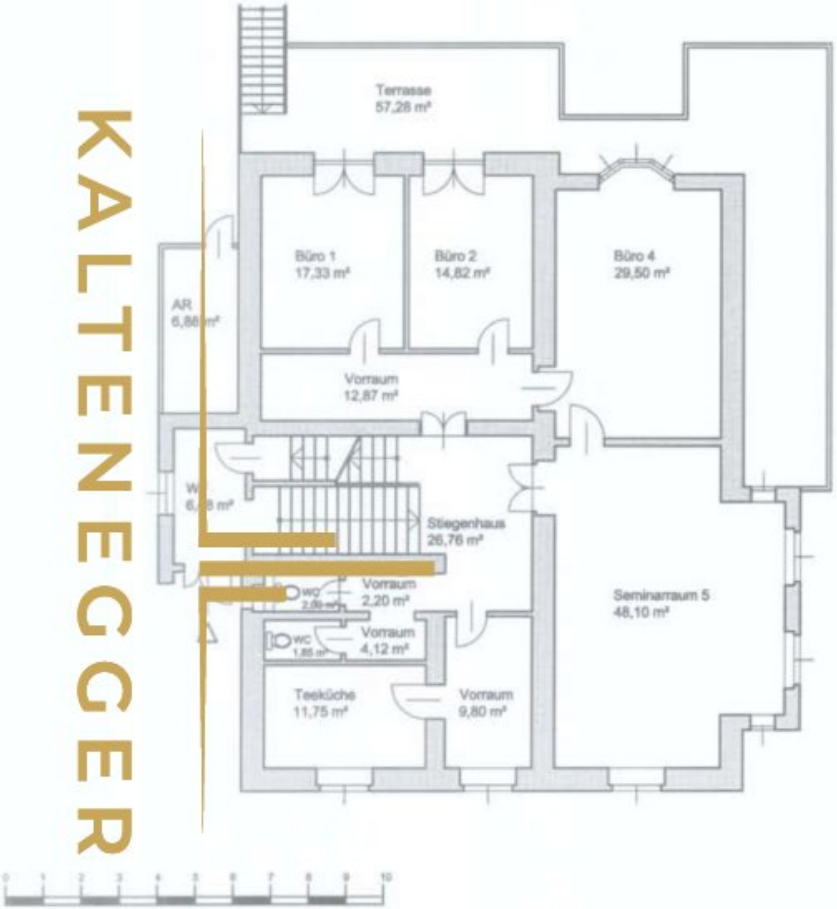
Änderungen vorbehalten

Naturmaße nehmen

Datum: 06.04.2004

gez.: SO

freigegeben:



KALTENEGGER

HASENAUERSTRASSE 38

1190 WIEN

OBJEKTNUMMER 1287

GRUNDRISS EG

Änderungen vorbehalten

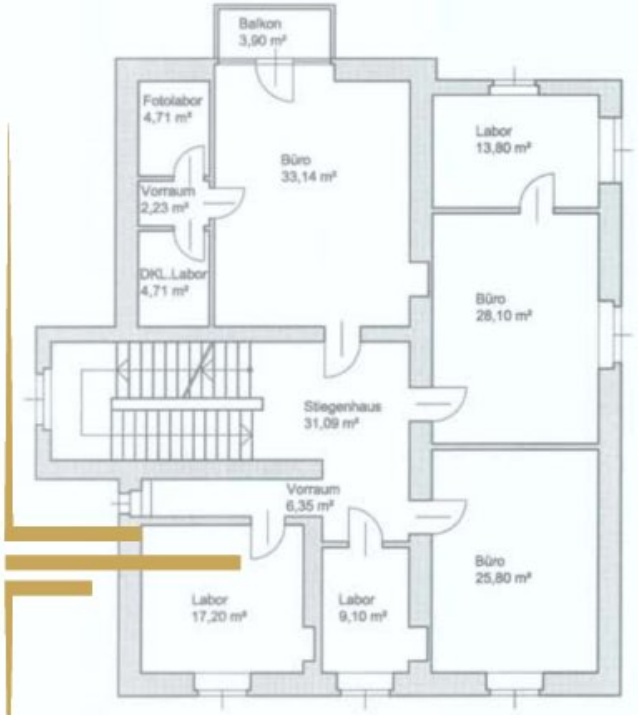
Naturmaße nehmen

Datum: 06.04.2004

gez.: SO

freigegeben:

KALTENEGGER



0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

GENERALI GRUPPE

IMMOBILIEN AIV GENERALI GROUP

HASENAUERSTRASSE 38

1190 WIEN

OBJEKTNUMMER 1287

GRUNDRISS 1.OG

Änderungen vorbehalten

Naturmaße nehmen

Datum: 06.04.2004

gez.: SO freigegeben:

KALTENEGGER

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

HASENAUERSTRASSE 38

1190 WIEN

OBJEKTNUMMER 1287

GRUNDRISS 2.OG

Änderungen vorbehalten

Naturmaße nehmen

Datum: 06.04.2004

gez.: SO

freigegeben:

KALTENEGGER

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

GENERALI GRUPPE

IMMOBILIEN ALTV GENERALI GROUP

HASENAUERSTRASSE 38

1190 WIEN

OBJEKTNUMMER 1287

GRUNDRISS DG

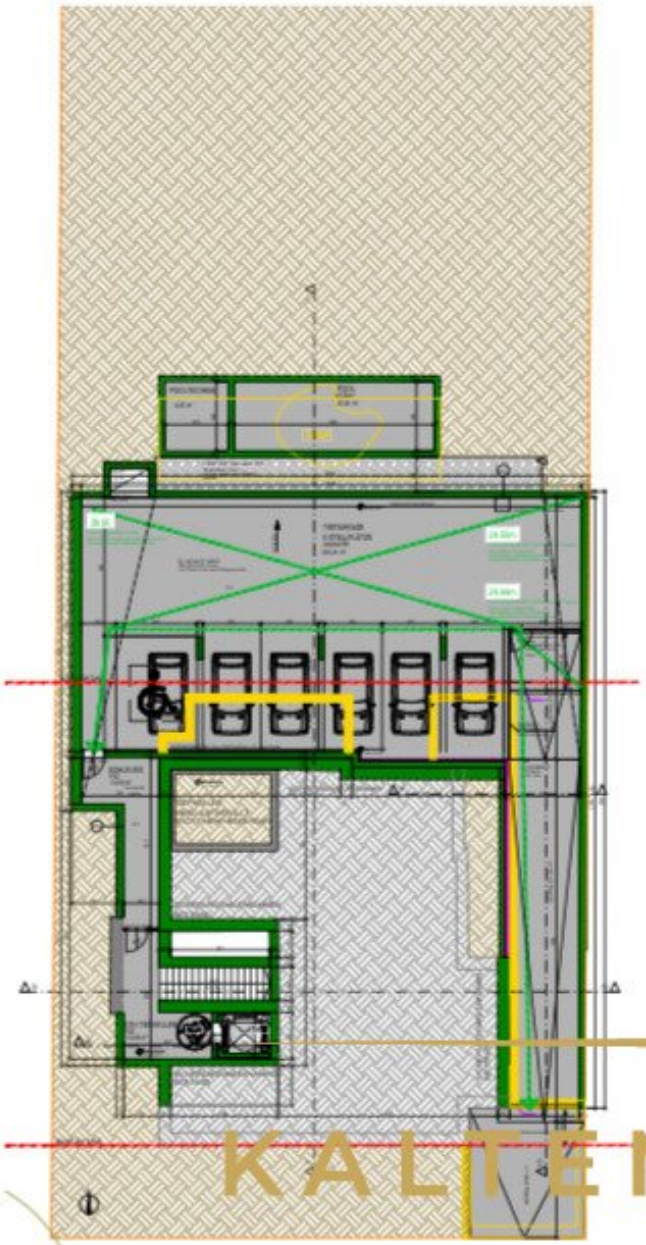
Änderungen vorbehalten

Naturmaße nehmen

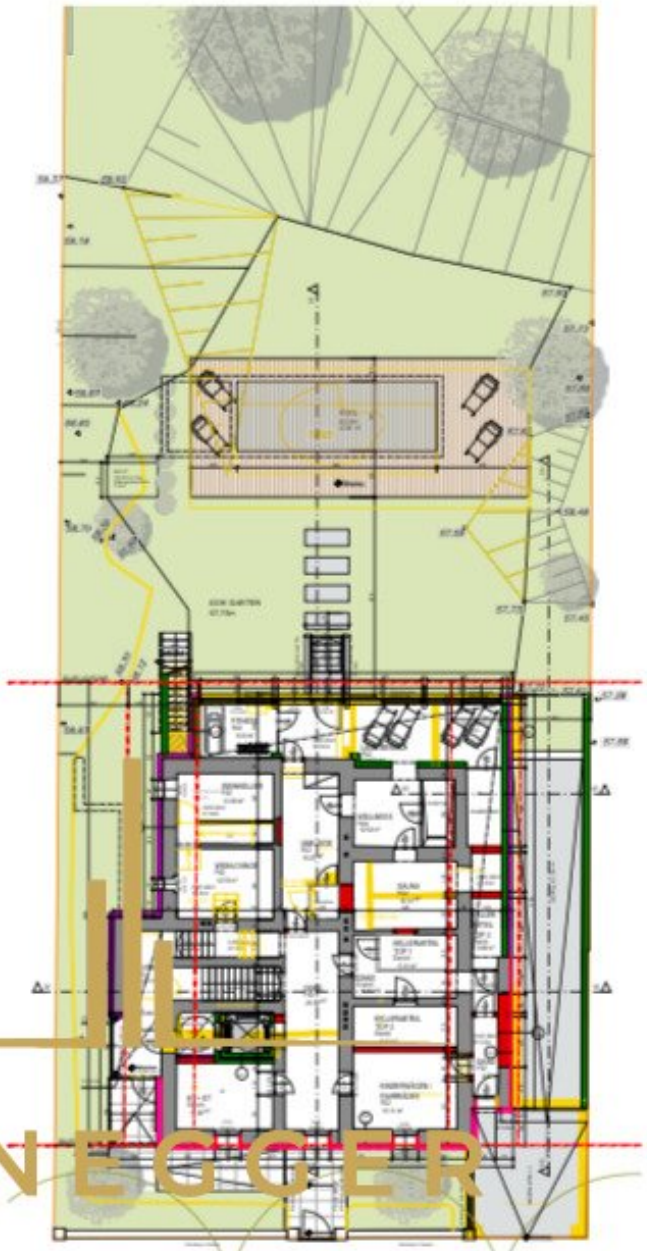
Datum: 06.04.2004

gez.: SO

freigegeben:



GRUNDRISS TIEFGARAGE M 1:100



GRUNDRISS TIEFGESCHOSS (Bezeichnung II. Konsensplan) M 1:100

KALTENEGGER

Objektbeschreibung

In absoluter Bestlage des Wiener Cottageviertels gelangt eine außergewöhnliche historische Villa aus den Jahren 1893/94 zum Verkauf, deren Provenienz ebenso beeindruckt wie ihre architektonische Präsenz. Die ehemalige Villa A. Bopp, errichtet durch die Baukanzlei des Wiener Cottage Vereins, vereint repräsentative Jahrhundertwende-Architektur, eine bewegte Geschichte bedeutender Wiener Unternehmerfamilien und seltenes Entwicklungspotenzial. Bauherr war Assecuranz-Direktor August Bopp, die Errichtung erfolgte durch die renommierte Baukanzlei des Wiener Cottage Vereins unter Baudirektor Carl von Borkowski, nach Entwürfen von Hermann Müller und ausgeführt von Victor Fiala.

Auf einem großzügigen Grundstück von rund **1.321 m²** eröffnet diese Liegenschaft die seltene Gelegenheit, ein Stück Wiener Villenkultur neu zu interpretieren. Für das Gebäude liegt bereits ein **rechtskräftig baubewilligtes Projekt** zur Realisierung von **drei exklusiven Eigentumsresidenzen oder einer großzügigen Einfamilienvilla mit sechs Garagenplätzen** vor.

Die historische Substanz, die prominente Adresse in der **Hasenauerstraße** sowie die außergewöhnliche Größe von rund **879 m² Gesamtnutzfläche** machen dieses Objekt zu einer einmaligen Gelegenheit für anspruchsvolle Eigennutzer, Sammler historischer Immobilien und visionäre Investoren.

Eine seltene Adresse. Eine außergewöhnliche Geschichte. Ein Haus mit Zukunft.

Bereits zur Zeit ihrer Entstehung verkörperte die Villa einen gehobenen Anspruch an repräsentatives Wohnen. Die klassische Raumstruktur eines herrschaftlichen Einfamilienhauses jener Epoche ist bis heute in ihrer Grundsubstanz nachvollziehbar: großzügige Gesellschafts- und Wohnräume im Parterre, private Zimmer und Terrassen in den Obergeschossen sowie Wirtschaftsbereiche im Souterrain.

Besonders eindrucksvoll ist der westseitige Haupteingang mit vorgelagertem Stiegenhaus, ergänzt durch eine Sandsteinplastik des Heiligen Florian, des Schutzpatrons vor Feuer – ein seltenes und charmantes historisches Detail, das dem Haus zusätzliche Identität verleiht.

Die Villa erstreckt sich über **fünf Ebenen – vom großzügigen Tiefgeschoss über das repräsentative Erdgeschoss und zwei Obergeschosse bis hin zum Dachgeschoss –** und bietet eine beeindruckende Gesamtnutzfläche von rund **879 m² inklusive Terrassen und Garage**, beziehungsweise rund **773 m² Innennutzfläche**. Bereits beim Betreten entfaltet sich die klassische Grandezza eines historischen Wiener Villenanwesens: ein repräsentatives Stiegenhaus, großzügige Raumhöhen und lichtdurchflutete Zimmerfolgen prägen das Haus. Das **Erdgeschoss mit rund 194 m²** umfasst weitläufige Salon- und Empfangsbereiche sowie eine eindrucksvolle, rund **57 m² große Terrasse** mit Gartenbezug. Im **ersten Obergeschoss mit ca. 176 m²** befinden sich weitere großzügige Zimmer und Salons, ergänzt durch

Balkonflächen. Das **zweite Obergeschoss mit rund 152 m²** setzt diese großzügige Raumstruktur mit weiteren **Wohn- oder Schlafräumen** von etwa **12 bis 39 m²** fort und wird durch zusätzliche Balkon- und Terrassenflächen ergänzt. Das **Dachgeschoss mit ca. 41 m²** bietet zusätzliche Ausbau- oder Rückzugsflächen. Im **Tiefgeschoss mit rund 209 m²** befinden sich derzeit zahlreiche Neben-, Lager-, und ehemalige Büroräume sowie eine **Garage** mit etwa **24 m²**, wodurch sich zusätzliche Nutzungs- und Ausbaupotenziale ergeben. Aktuell wird die Villa noch als Lager genutzt und wird **bis Mitte Juni vollständig geräumt**, sodass die Liegenschaft sodann in leerem Zustand für eine stilvolle Revitalisierung oder Umsetzung des bereits bewilligten Projekts zur Verfügung steht. Die bestehende Grundstruktur, die repräsentativen Raumgrößen und die historische Substanz schaffen eine außergewöhnliche Grundlage, um dieses architektonische Juwel zu einer der eindrucksvollsten Residenzen des Wiener Cottageviertels zu entwickeln.

Historische Provenienz

Im Laufe ihrer Geschichte war die Villa Heimat bedeutender Wiener Persönlichkeiten und Unternehmerfamilien. Unter anderem befand sich die Liegenschaft im Besitz der Familie **Adler**, Inhaber der bekannten Wiener Firma *Winter & Adler*, sowie später der Familie **Prinzhorn**, deren gastliches Haus in den 1920er Jahren als gesellschaftlicher Treffpunkt des Cottageviertels galt.

Insbesondere unter **Elsa und Ernst Prinzhorn** entwickelte sich die Villa zu einem Ort kulturellen und gesellschaftlichen Lebens. Musikabende, Hausbälle und Tanzveranstaltungen prägten das Haus ebenso wie private Salons und gesellschaftliche Empfänge. Zeitzeugen berichten von einem Haus, das für viele junge Menschen des Cottageviertels beinahe ein zweites Zuhause war.

1918 wurde die Villa durch **Architekt Franz Matuschek und Stadtbaumeister Max Kaiser** umfassend erweitert und an die Bedürfnisse eines großbürgerlichen Haushalts angepasst. In dieser Phase entstanden zusätzliche repräsentative Räume wie Salon, Speisezimmer, Halle, Musikzimmer sowie Terrassen- und Balkonzubauten, wodurch das Haus seine heutige großzügige Struktur erhielt.

Auch der Garten trägt bis heute die Handschrift des historischen Cottage-Stils. Einzelne ursprüngliche Elemente, darunter ein alter Baumbestand mit teils jahrzehntealten Exemplaren, verleihen der Liegenschaft eine außergewöhnlich gewachsene Atmosphäre.

Die Villa wurde zuletzt von der Universität für Bodenkultur Wien als Forschungsstandort genutzt.

Aufteilung

Tiefgeschoss **208,6 m2** + Garage **23,7 m2**

Erdgeschoss **194,4 m2** + Terrasse **57,3 m2**

1. Obergeschoss **176,2 m2** + Balkon **3,9 m2**

2. Obergeschoss **152,3 m2** + Balkon **3,9 m2** und Terrasse **17,5 m2**

Dachgeschoss **41,3 m2**

Nutzfläche exkl. Garage und Terrassen 772,9 m2

Nutzfläche inkl.Garage und Terrassen 879,1 m2

Lagekriterien

Wohnlage - hochwertig

Nähe zum Stadt- bzw. Ortszentrum - sehr gut

Erreichbarkeit öffentlich - sehr gut

Erreichbarkeit individual - sehr gut

Parksituation öffentlich - sehr gut

Infrastruktur - hochwertig

Nahversorgung - sehr gut

Immissionsbelastung - sehr gut

Standortimage - hochwertig

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.