

## Historische Prachtvilla - eine architektonische Meisterleistung im Herzen des 19. Bezirks



Wohnsalon

**Objektnummer: 2668**

**Eine Immobilie von Marschall Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1863
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	1.821,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	18
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	9
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Kaufpreis:</b>	18.500.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Alexander Hamersky

Marschall Immobilien GmbH  
Währinger Straße 2-4  
1090 Wien

T +43 676 700 79 18

















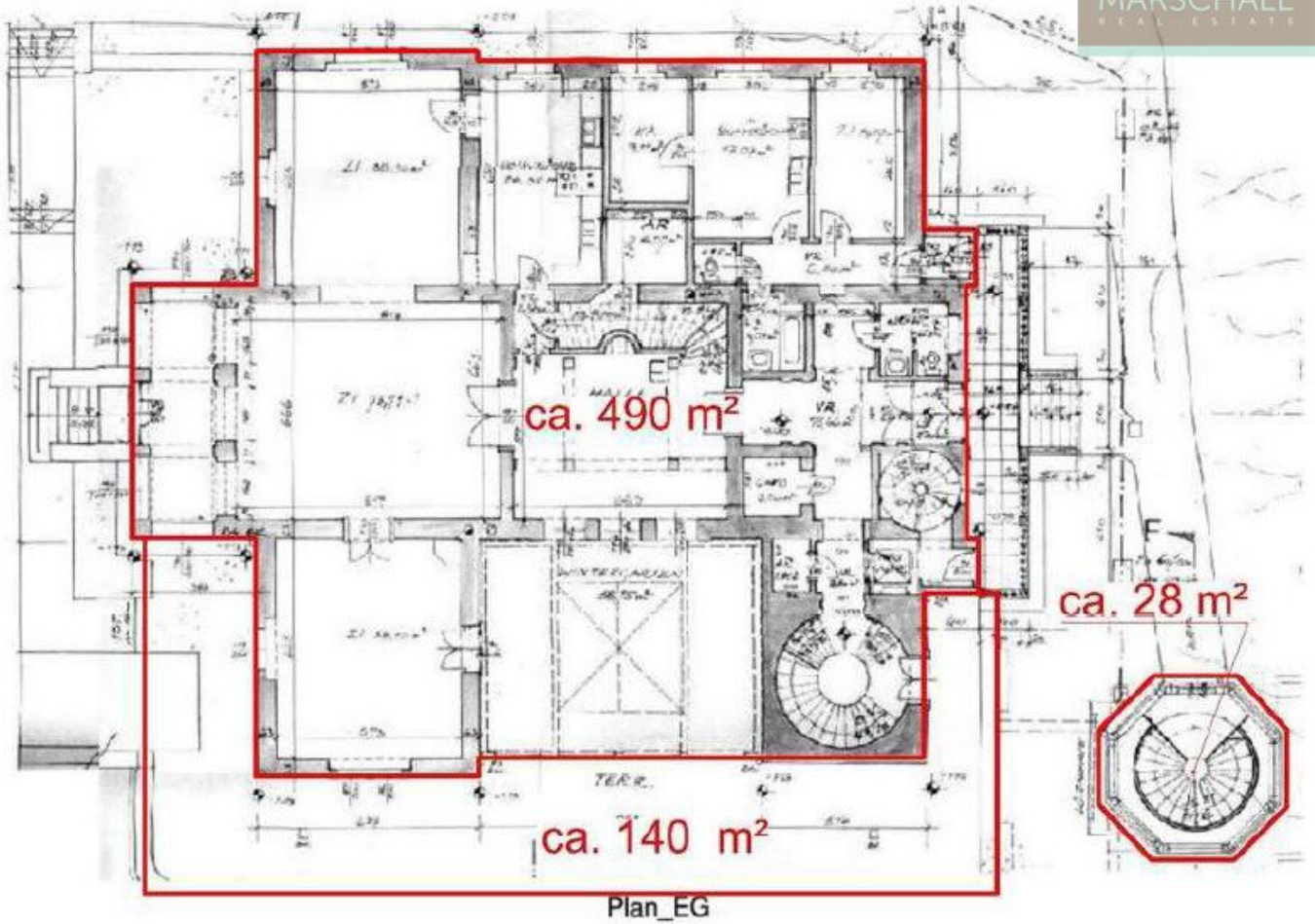




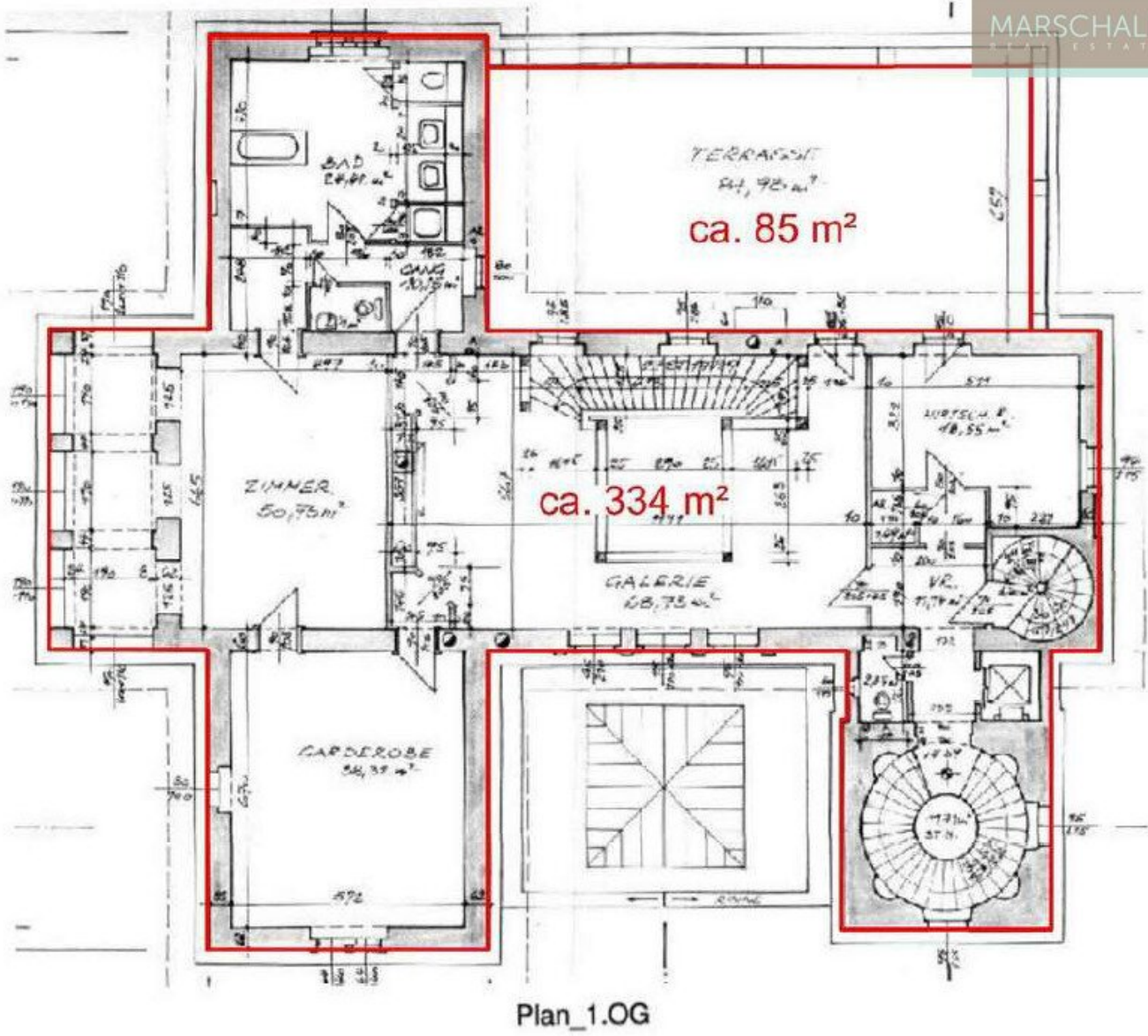


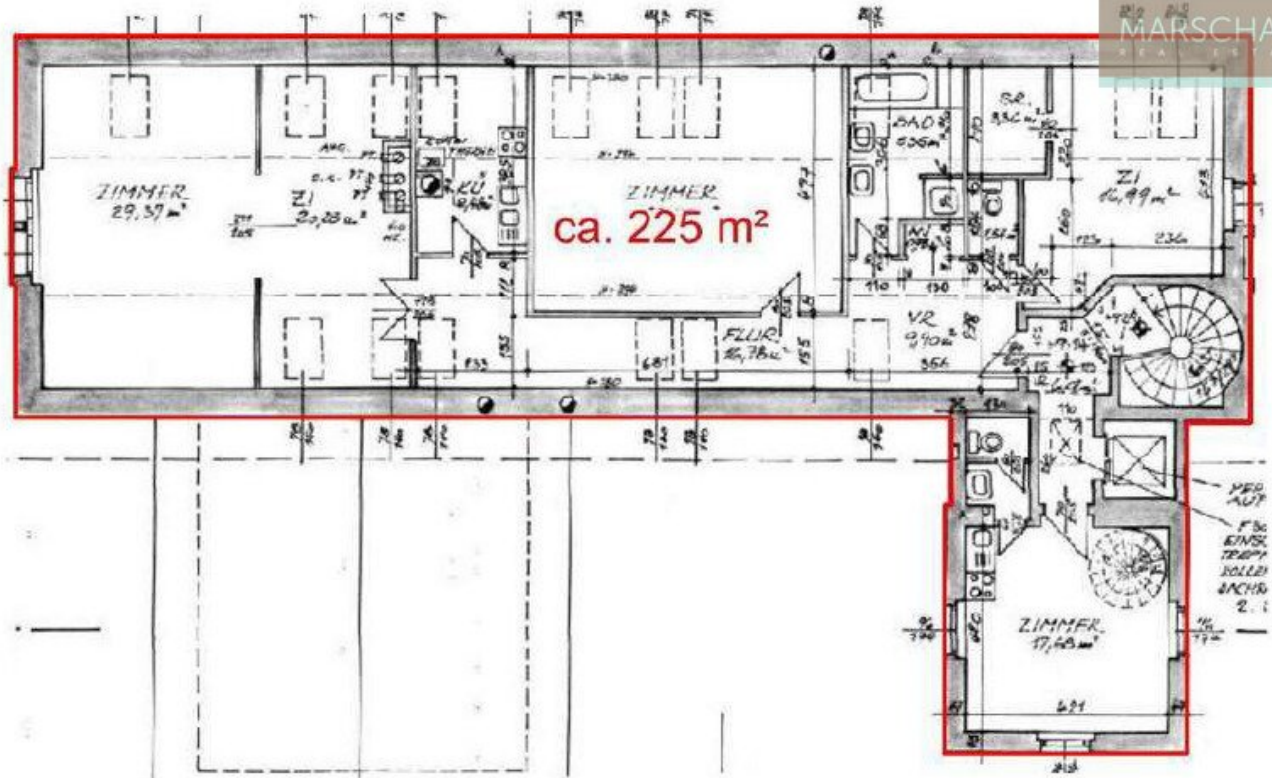












Plan\_2.OG





## Objektbeschreibung

### ALLGEMEIN

Die Architektur von dieser prachtvollen Familienvilla aus dem Jahre 1863 zeugt von meisterhaftem Umgang mit dem Stil der Gründerzeit, wobei frei gruppierte Bauteile, kunstvolle Ornamentmalerei und ein seitlich angebauter Turm das ästhetische Gesamtbild prägen. Ein markantes Merkmal der Villa sind die verschiedenfarbigen Sichtziegel, die geschickt an der Außenseite eingesetzt wurden. Dieser künstlerische Einsatz von Materialien verleiht der Residenz nicht nur eine einzigartige Ästhetik, sondern unterstreicht auch Liebe zum Detail.

### RAUMAUFTeilUNG

Eine großzügige Eingangshalle heißt Besucher mit Eleganz willkommen und verleiht dem Anwesen eine unvergleichliche Atmosphäre. Einladend öffnet sich von hier aus der großzügige Wohnsalon, der sich nahtlos über eine Terrasse in den prächtigen Garten erstreckt. Angrenzend finden Sie ein ansprechendes Arbeitszimmer oder eine Bibliothek sowie einen großzügigen Speisesalon, flankiert von einer ebenso großzügigen Küche. Ein Wintergarten mit Glasdach komplettiert das Ensemble direkt neben der Eingangshalle und bietet einen weiteren Raum für Entspannung und Geselligkeit. Eine imposante Treppe führt Sie in die Privaträume, wo unter anderem ein geräumiger Masterbereich mit Schlafzimmer, Bad und großzügigen Ankleideraum auf Sie wartet. Westseitig befindet sich in dieser Etage eine sehr große Terrasse. Insgesamt umfasst die Villa 18 Zimmer, auch ein innenliegender Personenaufzug führt Sie in alle Geschosse. Das Dachgeschoss wurde ausgebaut und bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten, darunter ein Turmzimmer mit atemberaubendem Ausblick über die Stadt. Im Untergeschoss erwartet Sie ein Indoor-Pool mit Wellnessbereich. Die großzügigen Räumlichkeiten lassen Raum für Ihre persönlichen Ideen und Vorstellungen. Diese herrschaftliche Villa vereint opulentes Design, großzügige Räumlichkeiten und eine Fülle an Gestaltungsmöglichkeiten. Sie bietet eine einzigartige Gelegenheit für exklusives Wohnen und ermöglicht es Ihnen, Ihren Wohntraum in die Realität umzusetzen.

### INFRASTRUKTUR

Die hervorragende Lage bietet eine erstklassige Lebensqualität mit Sport- und Freizeitmöglichkeiten, Restaurants, idyllischen Heurigenlokalen, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, schulischen Einrichtungen und sehr guter öffentlicher Anbindung. Die Straßenbahnlinie 37 bringt Sie direkt in die Innenstadt, auch der Flughafen ist sehr gut erreichbar.

### INFORMATIONEN

Provision: 3 % des Kaufpreises + 20 % USt.



Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Auftraggebers und sind unsererseits ohne Gewähr.

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

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap







## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.