

**Zeitlose Eleganz in historischem Ambiente! Exklusive  
Wohnungen in prunkvoller Stadtvilla!**



**3SI** MAKLER

**Objektnummer: 19870**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

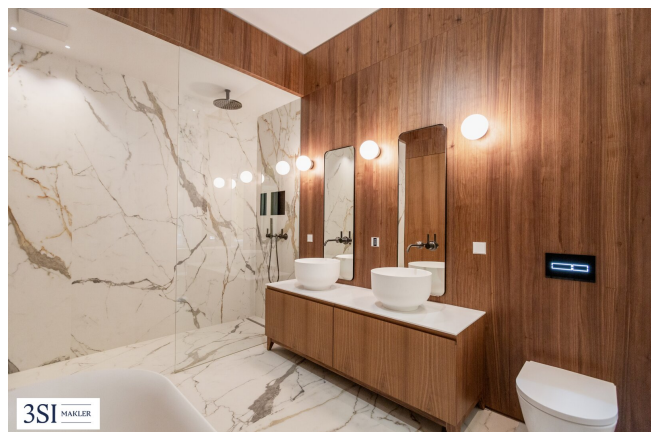
Adresse	Wattmanngasse 25
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	202,35 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	341,96 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	112,44 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 123,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,20
Kaufpreis:	3.379.000,00 €
Betriebskosten:	465,40 €
Sonstige Kosten:	87,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Georg Mels-Collredo**





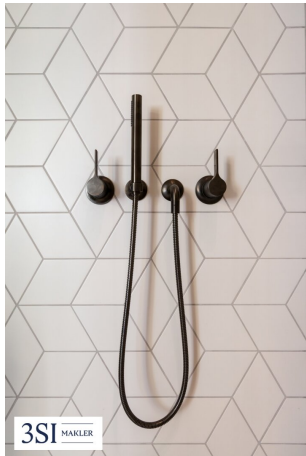




3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER











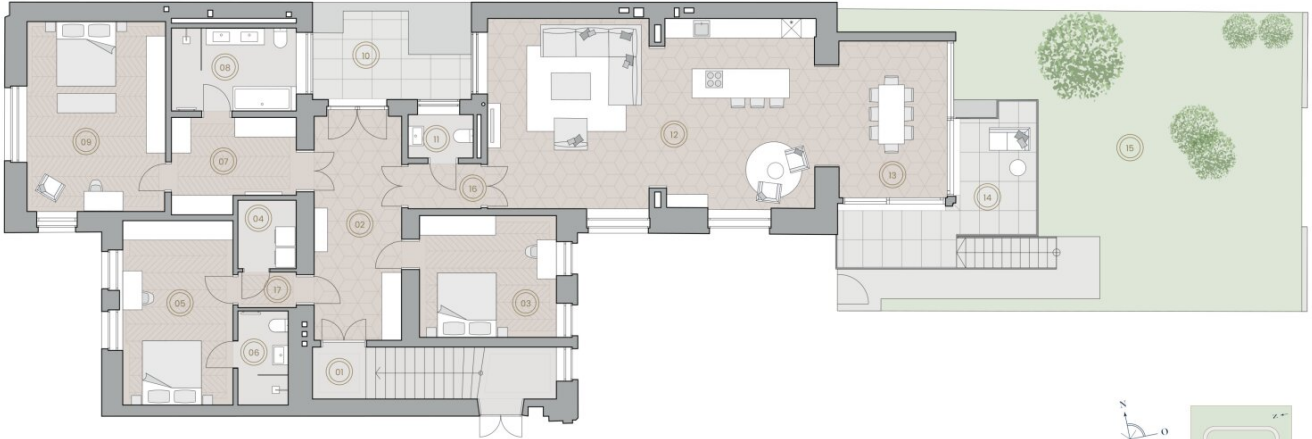




## Wattmanngasse 25 - Top 2

Gartengeschöß

202,35 m<sup>2</sup> Wohnfläche • 112,44 m<sup>2</sup> Garten • 16,97 m<sup>2</sup> Balkon • 8,26 m<sup>2</sup> Terrasse



Eckdaten

A3 | M 1:100 0 1 2 3 4 m

01 Entree: 6,85 m <sup>2</sup>	05 Zimmer: 19,32 m <sup>2</sup>	09 Master Bedroom: 25,70 m <sup>2</sup>	13 Wintergarten: 18,61 m <sup>2</sup>	17 Gang: 1,98 m <sup>2</sup>
02 Vorraum: 19,60 m <sup>2</sup>	06 Bad: 4,50 m <sup>2</sup>	10 Terrasse: 10,20 m <sup>2</sup>	14 Balkon: 16,97 m <sup>2</sup>	18 Garten: 112,44 m <sup>2</sup>
03 Zimmer: 15,82 m <sup>2</sup>	07 Schrankraum: 10,38 m <sup>2</sup>	11 WC: 2,70 m <sup>2</sup>	16 Garten: 112,44 m <sup>2</sup>	19 Gang: 3,35 m <sup>2</sup>
04 10 m <sup>2</sup>	08 Master-Bad: 9,84 m <sup>2</sup>	12 Wohn-/Essküche: 59,90 m <sup>2</sup>		

## Objektbeschreibung

### Gehobene Wohnkultur im Herzen von Hietzing

- 3 exklusive Eigentumswohnungen
- Multifunktionale Souterrainwohnung
- Wohnflächen von ca. 181m<sup>2</sup> bis 235m<sup>2</sup>
- Attraktive Balkone, Terrassen und idyllische Gärten
- traumhafter, parkähnlicher Innenhof
- Beeindruckende Stadtvilla
- Exquisite/erstklassige Ausstattung
- 9 Tiefgaragenplätze
- Ausgezeichnete Lage im Herzen von Hietzing

### Herrschaftlich wohnen am Schlosspark

In der malerischen Kulisse der Wattmann-gasse verbirgt sich ein Ort, an dem die Zeit stillzustehen scheint. Erbaut um die Jahrhundertwende, prägen gotische und klassizistische Elemente den historischen Stilaltbau in der Wattmann-gasse 25. Das helle Schönbrunner Gelb und die weiß gestrichenen Faschen fügen sich zu einer prächtigen Fassade der Wiener

Gründerzeit. Das 4-geschoßige Haus wurde mit Bedacht auf die Bausubstanz saniert und verzaubert mit geschwungenen Holzfenstern und Dachgiebeln im Alt-Wien-Stil. Den Auftakt der traditionellen Villa bildet das repräsentative Entrée. Der Eingangsbereich glänzt mit prachtvollem Stuck und goldenen Art-nouveau-Elementen. Die mit Ornamenten verzierten Fensterflächen im Stiegenhaus bieten einen herrlichen Blick in den wunderschönen, geschichtsträchtigen Garten des Ensembles. Darüber hinaus sorgt ein Aufzug für Barriere freien Komfort.

## **Prachtvolles Gartenparadies genießen**

Der weitläufige Garten der Villa bietet nicht nur Erholung, sondern auch ein einzigartiges Stück Geschichte. Verborgene Ecken mit einem stillen Teich laden zum Verweilen und Entspannen ein. Die jahrhundertealten Bäume strahlen eine Ruhe aus, die jeden Besucher umfängt. Der wunderschöne Garten ist ein seltener Rückzugsort und Erholungsraum für alle Bewohner der Villa. Die Ausblicke auf die prächtige Gartenanlage, die den Rhythmus der Jahreszeiten widerspiegelt, sind unvergleichlich und verleihen jedem Tag einen Hauch von Magie. Der Garten ist mehr als nur ein Highlight, er ist das Herz und die Seele der Villa. Er vereint Geschichte, Schönheit und Ruhe und bietet den perfekten Ort zum Entspannen, Träumen und Genießen.

Die Jugendstilvilla spiegelt den einzigartigen Charme des noblen Hietzings wider. Erleben Sie stilvolle Eleganz gehobener Wohnkultur in unmittelbarer Nähe vom Schlosspark Schönbrunn.

## **Zeitlose Eleganz in historischem Ambiente**

Die beeindruckende Villa verbindet in drei großzügigen Wohneinheiten den Zauber vergangener Epochen mit dem Luxus und Komfort der Moderne. Jede Räumlichkeit ist eine einzigartige Fusion aus Exklusivität, Bequemlichkeit und historischem Charme, während der malerische Garten eine außergewöhnliche Atmosphäre der Entspannung bietet. Jede Wohnung glänzt durch eine erstklassige Ausstattung, welche den anspruchsvollen Lebensstil seiner Bewohner hervorhebt. Vom edlen Fußboden über topmoderne Küchen und Badarmaturen bis hin zu hochwertigen Materialien wurde jedes Detail bedacht und sorgfältig ausgewählt. Hier steht Komfort an vorderster Stelle. Genießen Sie den außergewöhnlichen Luxus dieser prachtvollen Villa und erfreuen Sie sich an dem einzigartigen Lebensgefühl inmitten einer grünen Oase. Die Nähe zum Schlosspark Schönbrunn und den Annehmlichkeiten von Hietzing bietet Ihnen dabei das Beste aus beiden Welten.

## Umgeben vom Besten

Die noble Wattmanngasse ist geprägt von historischen Bauwerken wie dem 1914 errichteten Schokoladenhaus mit seiner bemerkenswerten Fassadenverkleidung von Ernst Lichtblau und dem ehemaligen Atelier von Egon Schiele, in dem dieser bis zu seinem Tod im Jahr 1918 arbeitete. Der nur wenige Gehminuten entfernte Schlosspark Schönbrunn gilt als idyllischer Ort für Spaziergänge. Der Tiergarten, das Palmenhaus und die Orangerie bieten ein vielfältiges Freizeitangebot. Die Nahversorgung ist ausgezeichnet, mit erstklassigen Restaurants wie Plachutta und Mario Pasta-Grill-Bar in der Nähe, die kulinarische Genüsse bieten.

## Stilvolles Zuhause - Top 2

Das beeindruckende Entrée dieser Luxus-Wohnung begrüßt Gäste mit seinem zusätzlichem Treppenhaus von 6,9m<sup>2</sup> und seiner repräsentativen Eleganz, wobei die großzügige Treppe und hohe Decken die exklusive Atmosphäre der Stadtvilla unterstreichen.

Die Wohnräume öffnen sich sanft zur Veranda und dem daran anschließenden idyllischen Garten, eine nahtlose Symbiose, die Innen- und Außenbereich harmonisch verbindet. Die offene Küche, zentral gelegen und nahe dem repräsentativen Essbereich, ermöglicht gesellige Zusammenkünfte und kulinarische Exzellenz.

Drei großzügige Schlafzimmer gewähren genügend Raum für Ruhe und persönlichen Rückzug. Das zentrale Atrium fängt natürliches Licht ein und schafft eine wärmende Atmosphäre.

Beim Betreten des Wintergartens werden Sie sogleich von der einladenden Atmosphäre verzaubert. Durch die Glasfronten flutet Tageslicht herein, dies lässt Innen- und Außenwelt verschmelzen. Der großzügige Garten gilt als persönliche Oase, indem Sie Ruhe und Entspannung finden. Genießen Sie das Ambiente und die Natur in vollen Zügen und lassen Sie den Alltag hinter sich.

Die traumhafte Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein stilvolles Zuhause, sondern auch eine Oase der Ruhe und des Wohlbefindens. Der offene Wohnbereich sowie die lichtdurchfluteten Räume erzeugen eine einmalige Atmosphäre.

## Ausstattung

- zusätzliches Entree

- Wintergarten
- großzügiger Balkon und wunderschöner Garten
- hochwertiger Tafelboden und Fischgrätparkett
- Stuckelemente und Holzvertäfelung im Alt-Wien Stil in den Wohnräumen
- Fußboden- und Deckenheizung
- Hocheffiziente Klimaanlage
- exklusive Design-Sanitärprodukte
- erstklassige Fliesen und Marmor in den Bädern
- neue Holzkastenfenster mit Isolierverglasung
- Eingangstüre der Widerstandsklasse 3
- Soundsystem und Smart-Home-Steuerung

Neben den drei exklusiven Eigentumswohnungen bietet Ihnen eine 37 m<sup>2</sup> große multifunktionale Einheit im Souterrain zusätzlichen Raum. Ob als kleines Office oder als Wohnung für eine Nanny oder eine Pflegekraft - den zahlreichen Möglichkeiten sind keine Grenzen gesetzt.

## **Nebenkosten**

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der



Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Rechtsanwaltskanzlei Pressl & Feitsch in 1030 Wien, Hetzgasse 45 beauftragt. Die Gesamtkosten für die angeführten Dienstleistungen belaufen sich auf 1,5% zzgl. Umsatzsteuer. Hinzu kommen die Beglaubigungskosten für die Unterschriften.

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 <325m

Apotheke <525m

Klinik <450m

Krankenhaus <1.975m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <475m

Kindergarten <850m

Universität <1.400m

Höhere Schule <2.875m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <400m

Bäckerei <400m

Einkaufszentrum <2.125m

#### **Sonstige**

Geldautomat <475m

Bank <425m

Post <625m

Polizei <575m

#### **Verkehr**

Bus <175m

U-Bahn <775m

Straßenbahn <425m

Bahnhof <800m

Autobahnanschluss <3.175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap