

**EINMALIGE HISTORISCHE STADTVILLA MIT  
PARKÄHNLICHEM GARTEN IM HERZEN DÖBLINGS ZU  
VERKAUFEN - HAUSGARTEN VOM ARCHITEKTEN ESCH**



Decus

**Objektnummer: 1144743**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Nusswaldgasse
Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1866
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	300,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	7,50
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	<b>G</b> 250,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>E</b> 2,85
Kaufpreis:	2.655.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Paulina Joven**

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12  
1010 Wien

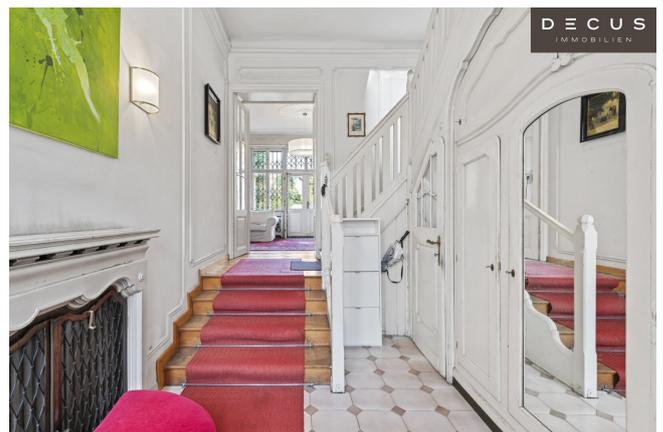
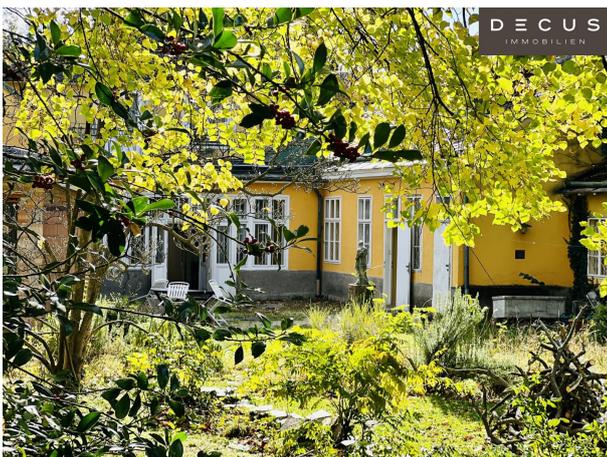
T +43 660 74 55 917

H +43 660 74 55 917  
F +43 1 35 600 10

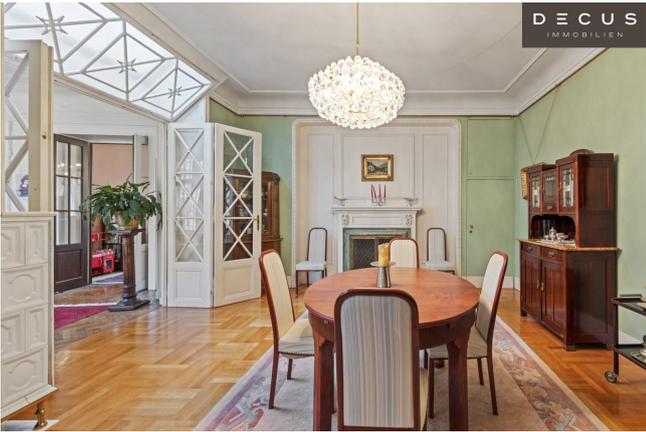
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



Termin zur



DECUS  
IMMOBILIEN



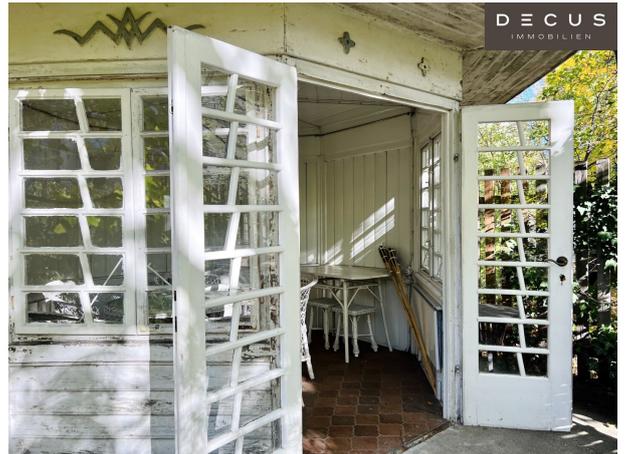
DECUS  
IMMOBILIEN

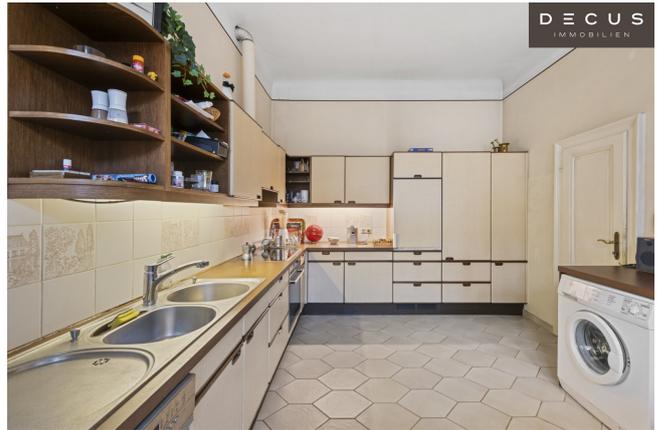
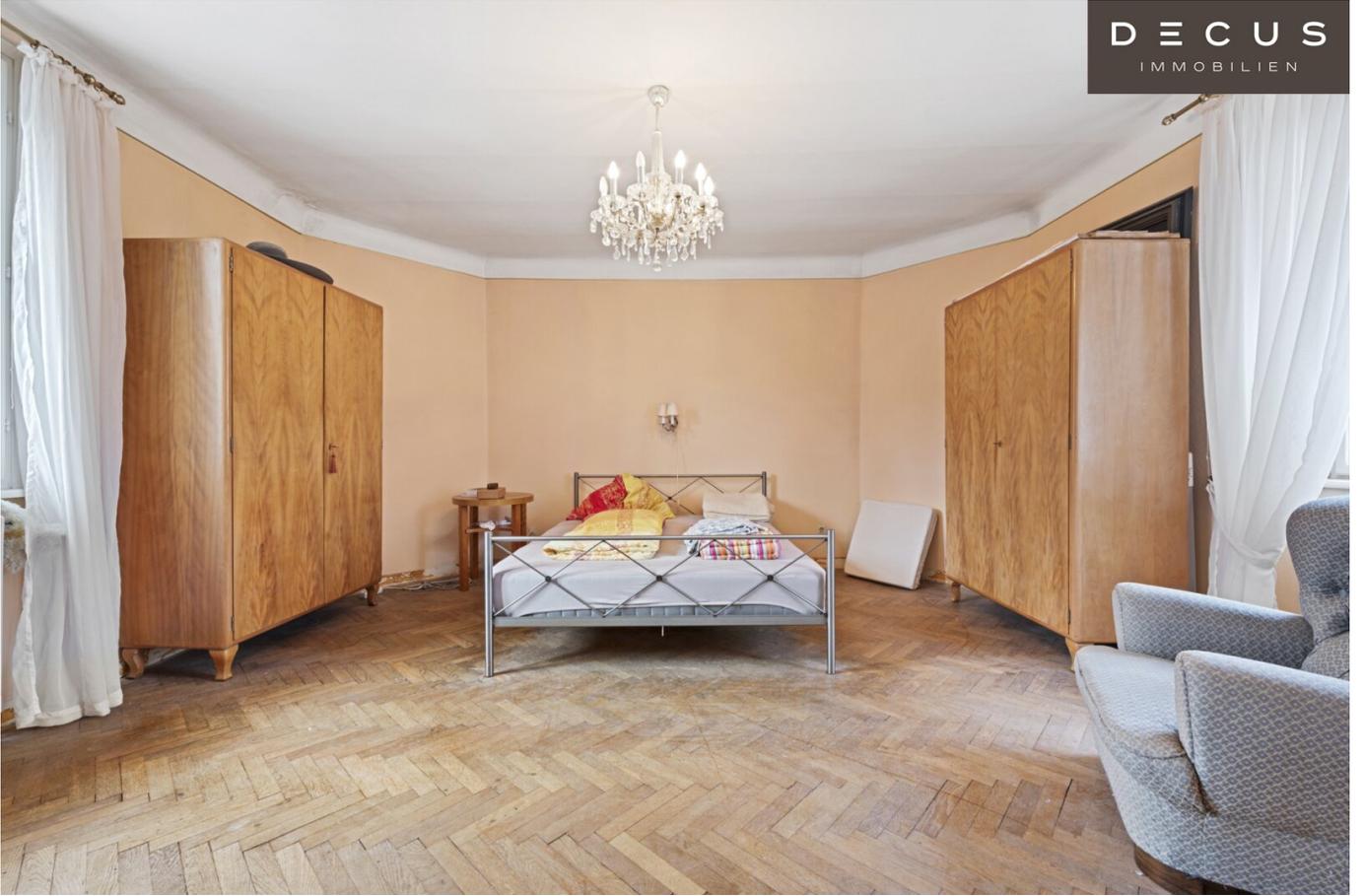


DECUS  
IMMOBILIEN









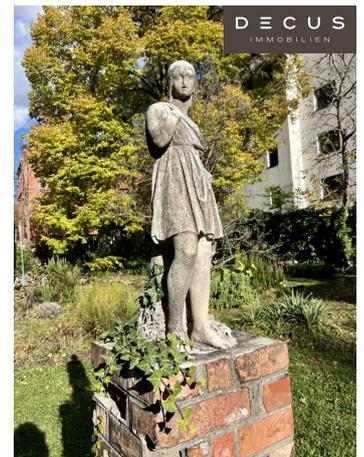
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



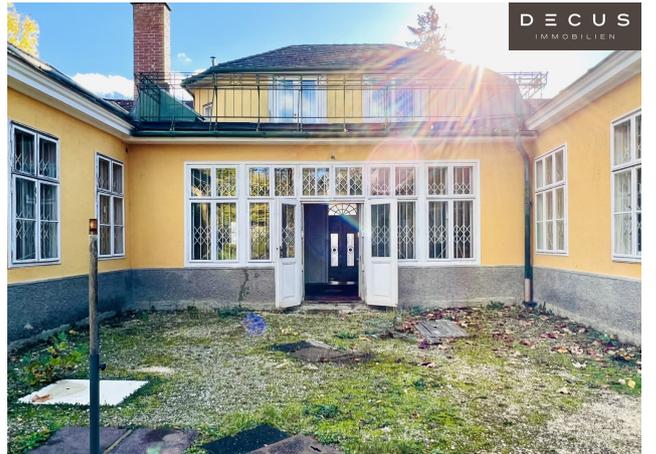
DECUS  
IMMOBILIEN



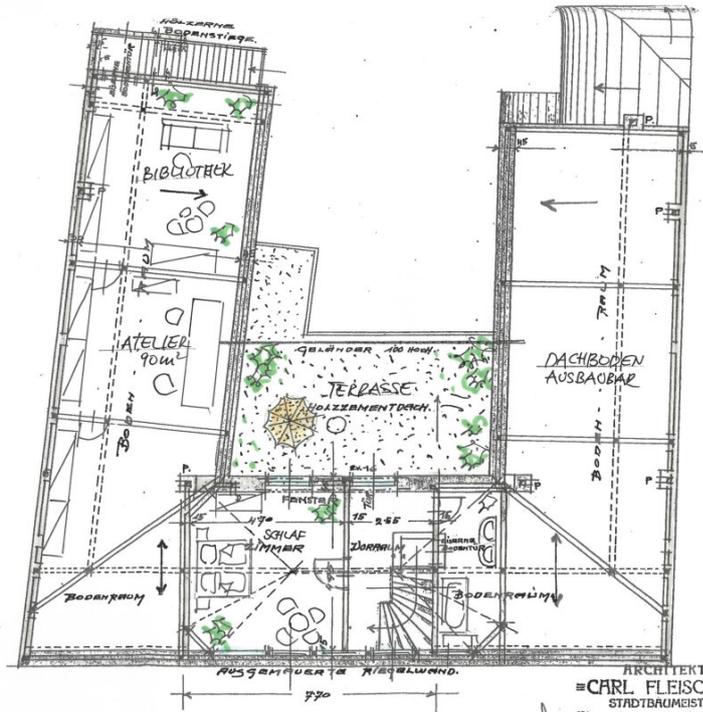
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN







Caro Fokan

ARCHIT. = CARL FLEISCHER =  
STADTBÄUMEISTER  
Wien, XIX. Barawitzstr. 1.  
TELEPHON 14072

# Objektbeschreibung

## **Villa in 1190 - Verkauf eines historischen Gebäudes mit einem vom Architekten Esch angelegten Hausgarten!**

Zum Verkauf gelangt ein ganz besonderes Objekt im Herzen des beliebten und noblen 19. Wiener Gemeindebezirk, in besonders zentraler Lage, nahe der Döblinger Hauptstraße.

Das Haus mit Historie ist eine der seltenen Stadtvillen mit besonders großzügigem, parkähnlichem Garten und findet sich häufig in einschlägiger Literatur, Publikationen und Bildbänden wieder. Geplant wurde der Garten der Stadtvilla, vom österreichischen Landschaftsarchitekten Albert Esch, einem der bekanntesten Landschaftsgestalter der Wiener Moderne.

Besonders reizvoll ist das gepflegte und gut erhaltene Teehaus im Garten. Ein für die zweite Hälfte des 19. Jahrhunderts typischer Gartenpavillon, das sog. Salettl. Dieses stammt von der Wiener Holzkonstruktionsstätte Friedrich Deiml.

Die Stadtvilla ist eine biedermeierliche Dreiflügelanlage mit der Fassade aus 1860.

Dieses Schmuckstück ist ein wahrer Rohdiamant. Da sich das Haus im Wesentlichen noch im Urzustand befindet, bietet es damit alles was die Herzen wahrer Liebhaber des klassischen Wiener Altbaus höher schlagen lässt.

### **Vorhandene Altbauelemente**

Einzigartiger Eingangsbereich mit Wandvertäfelung und Garderobenverbau sowie offenem Kamin.

Flügeltüren, Original Fischgrät Parkett, Kamine, Stuck, Rosetten, aufwändige Vertäfelungen.

Im Salon und Eingangsbereich befinden sich Oberlichtfenster, welche für ein besonders angenehmes Lichtspiel sorgen.

### **Raumaufteilung**

Das Haus besticht mit einer wunderbar großzügigen und offenen Raumgestaltung. Das offene Raumgefühl wird durch die vielen, vor allem gartenseitigen Fenster, noch unterstützt.

Teilkeller, Erdgeschoss, 1. Stock, Rohdachboden

### **Potenzial**

Über nahezu das gesamte Haus erstreckt sich ein wunderbar großzügiger Dachboden mit Ausbaupotenzial, welcher zuletzt als Büro genutzt wurde. Der Dachboden könnte mit dem Wohnraum verbunden oder über einen separaten gartenseitigen Eingang erschlossen werden. Ein Teil des rechten gartenseitigen Flügels befindet sich derzeit in einem Rohbauzustand, hier könnte eine Küche, ein weiteres Bad und ein Schlafzimmer mit wunderschönem Gartenblick geplant werden. Außerdem befindet sich im 1. Stock eine weitläufige ungenutzte Terrasse mit Blick über den gesamten Garten.

Das Haus könnte auch in zwei oder drei Einheiten aufgeteilt werden.

### **Parkplatzmöglichkeit**

Eine Doppelgarage wird mitverkauft.

Außerdem befindet sich direkt neben dem Haus eine Zufahrt zum Grundstück, auch in der großzügigen Einfahrt kann ein PKW abgestellt werden.

### **Haustechnik**

Die Haustechnik befindet sich im Keller und Werkstatt des Hauses.

Beheizt wird mittels Gaskessel und drei Nachtspeicheröfen.

Zusätzlich ist noch ein Kaminanschluss vorhanden.

### **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Paulina Joven** unter der Mobilnummer **+43 660 74 55 917** und per E-Mail unter **joven@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

### **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu

keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <250m

Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap