COTTAGE-VILLA – NUR NICHT IM COTTAGE-VIERTEL!

Objektnummer: 4954

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Dr. Hanswenzel-Gasse
Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1909
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	255,00 m²
Zimmer:	7
Balkone:	2
Terrassen:	1
Garten:	500,00 m²
Keller:	93,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 127,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,74
Kaufpreis:	1.290.000,00 €
Betriebskosten:	131,42 €

Ihr Ansprechpartner

Feza Velicangil

LANDAA Immobilien GmbH
Kärntner Ring 10/10B
1010 Wien

T +43 1 890 90 41
H +43 676 335 61 20

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.

LANDAA

LANDAA

LANDAA

LANDIA

LANDAA

LANDAA

LANDAA

LANDAA

LANDAA

LANDAA

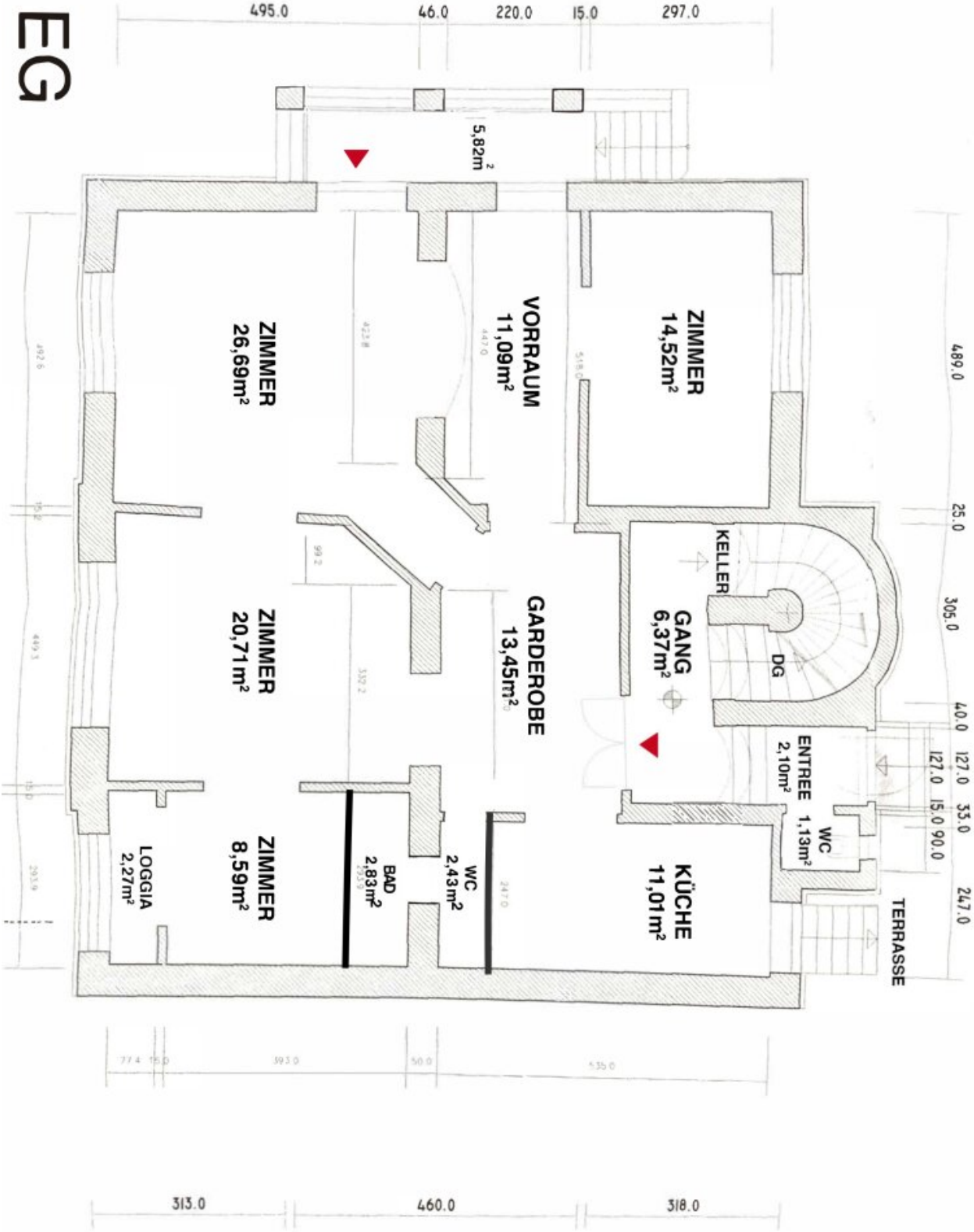
LANDAA

LANDAA

LANDAA

LANDAU

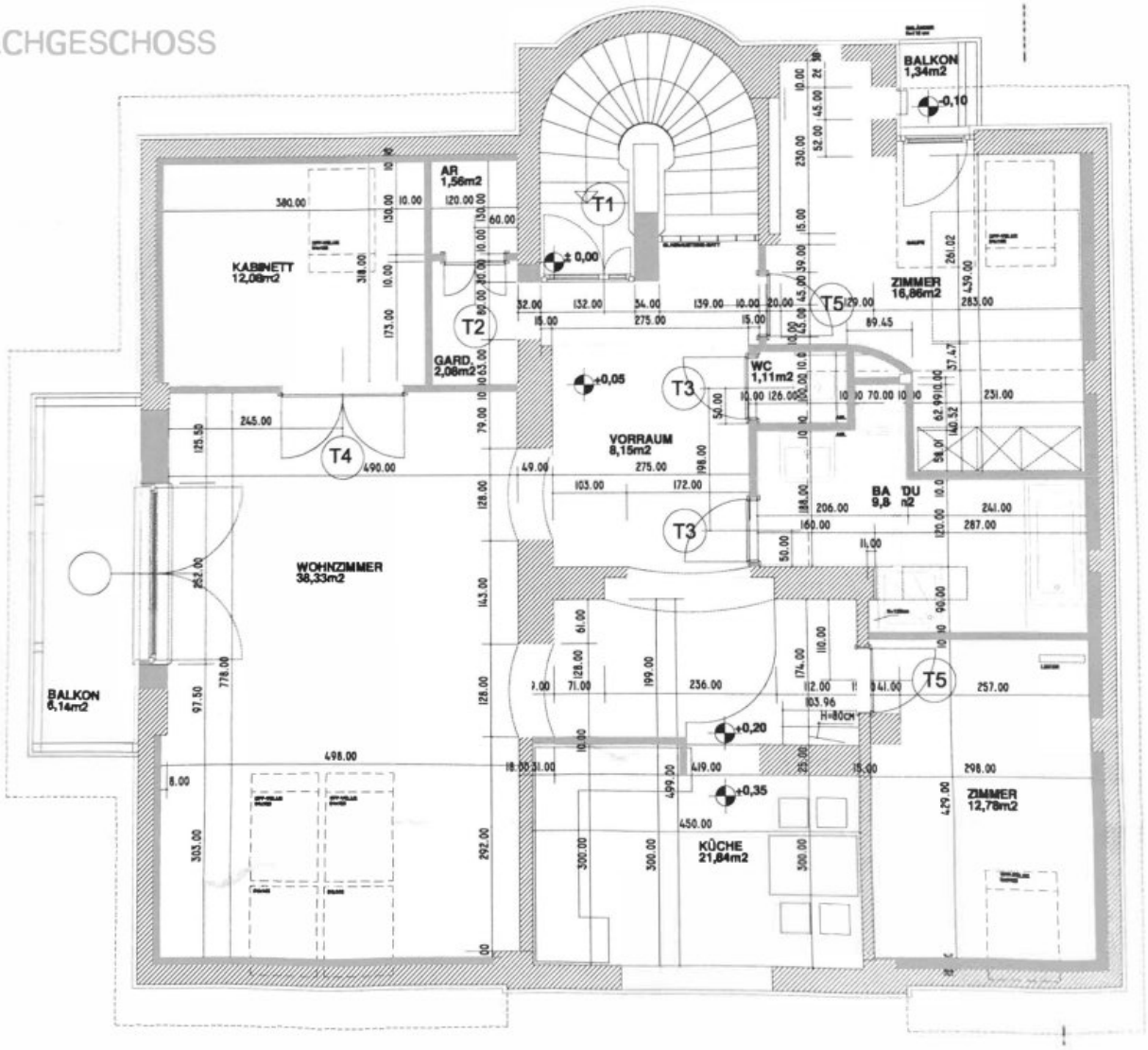
EG


ZIMMER
14,52m²
VORRAUM
11,09m²
5,82m²
ZIMMER
26,69m²
GARDEROBE
13,45m²
GANG
6,37m²
KELLER
DG
ZIMMER
20,71m²
ENTREE
2,10m²
WC
1,13m²
KÜCHE
11,01m²
TERRASSE
WC
2,43m²
BAD
2,83m²
ZIMMER
8,59m²
LOGGIA
2,27m²
495.0
46.0
220.0
15.0
297.0
489.0
25.0
305.0
40.0
127.0
33.0
247.0
313.0
460.0
318.0

LANDAA

DACHGESCHOSS

LANDAA

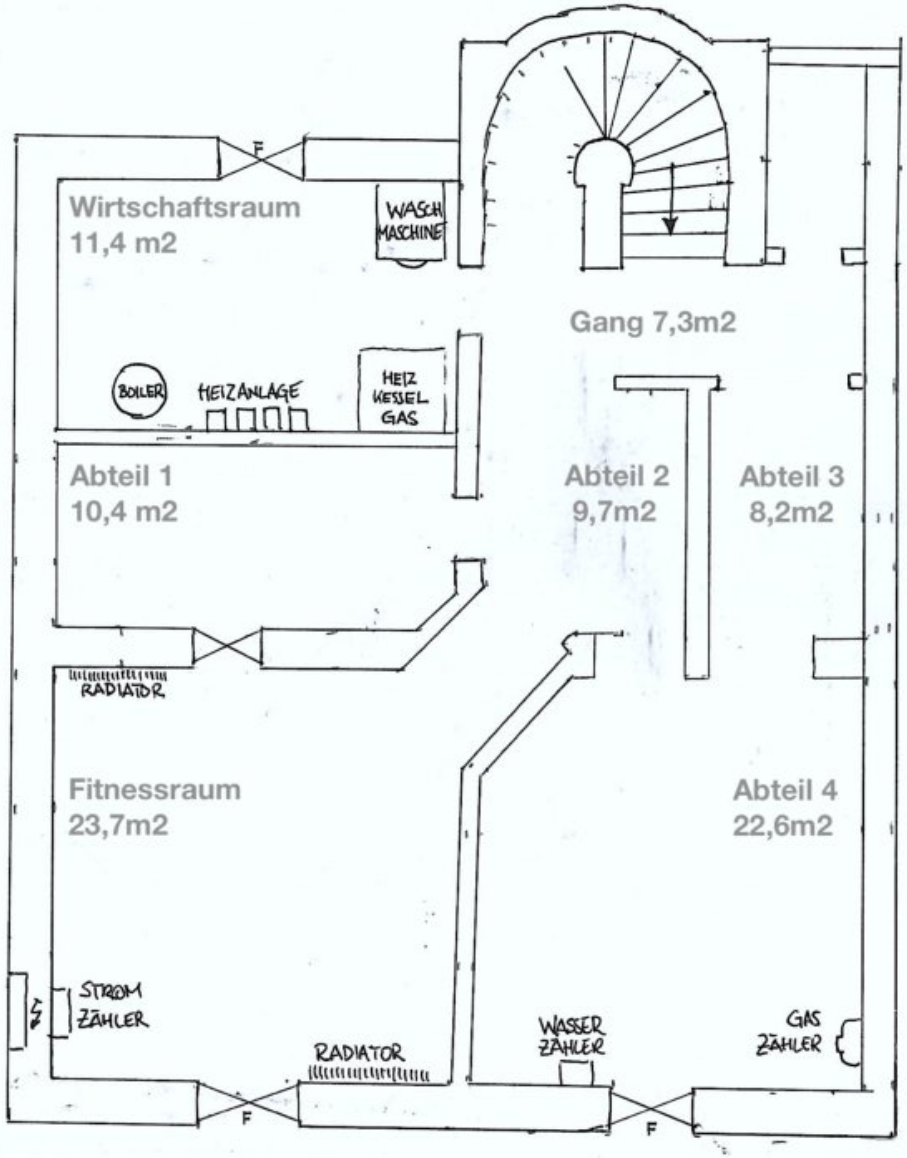


DACHGESCHOSS
MASSTAB 1:5
DATUM DEZ.9

02

KELLER
93,3 m2

LANDAA



Objektbeschreibung

Ein Stil, der aus dem Rahmen fällt – genau das macht dieses Haus zu einem echten Highlight.

JUGENDSTIL-VILLA MIT CHARME UND GESCHICHTE

In der Dr.-Hanswenzel-Gasse im 23. Bezirk Wiens steht diese außergewöhnliche Jugendstil-Villa, die 1909 erbaut und zuletzt 2020 umfassend renoviert wurde. Auf einer Wohnfläche von 255 Quadratmetern, ergänzt durch 93 Quadratmeter Kellerräume, vereint sie historische Eleganz mit modernem Wohnkomfort. Das großzügige Grundstück umfasst 692 Quadratmeter, davon rund 500 Quadratmeter Gartenfläche mit altem Baumbestand, die für eine grüne und ruhige Wohnatmosphäre sorgen.

Die Villa ist in zwei eigenständige Wohneinheiten unterteilt, die über separate Eingänge erreichbar sind. Dadurch eignet sie sich ideal für Mehrgenerationenwohnen oder eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Die repräsentative Fassade ist mit Jugendstil- und neoklassizistischen Elementen verziert und unterstreicht den besonderen Charakter des Hauses.

Das Dachgeschoss bietet ein beeindruckendes Wohnambiente **mit großzügigen Raumhöhen von bis zu fünf Metern**. Eine Galerie, großflächige Dachfenster und offene Wohnbereiche schaffen ein lichtdurchflutetes und modernes Raumgefühl. Die Etage umfasst ein zentrales Vorzimmer, vier separate Räume, darunter ein Schlafzimmer mit Balkon, eine offene Küche mit Essbereich für bis zu sechs Personen sowie ein exklusiv gestaltetes Badezimmer. **Vom 38 Quadratmeter großen Wohnzimmer gelangt man auf eine 7,5 Quadratmeter große Veranda, die mit original erhaltenen Holzstuck- und Zierelementen begeistert. Hochwertige Materialien wie Nero-Marquina-Marmor, Bisazza-Glasfliesen und Holztäfelungen aus amerikanischem Nussbaum verleihen den Räumen eine edle Atmosphäre. Die Böden sind mit hochwertigem Eichen-Vollholzparkett ausgestattet.**

Das Erdgeschoss präsentiert sich in klassischem Altbau-Stil mit großzügigen, lichtdurchfluteten Räumen. Die fünf Zimmer sind mit Stuckdecken und Flügeltüren versehen, die Deckenhöhe beträgt 3,30 Meter. **Ein neues Badezimmer mit moderner Walk-in-Dusche**

sowie eine Küche mit direktem Zugang zur Terrasse ergänzen das Wohnangebot. Durch die erhöhte Bauweise ist diese Etage von außen nicht einsehbar und bietet somit ein hohes Maß an Privatsphäre.

Der Keller verfügt über eine Gesamtfläche von über 90 Quadratmetern und bietet **vielseitige Nutzungsmöglichkeiten**. Neben einem Wirtschafts- und Heizraum stehen vier separate Räume zur Verfügung. **Einer davon ist beheizbar und eignet sich ideal als Fitness-, Wellness- oder Hobbyraum.**

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 <250m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <6.500m
Höhere Schule <5.750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m

Post <1.750m
Polizei <1.750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <3.250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap