

Oskar Kokoschka-Villa am Wilhelminenberg



Objektnummer: 583265

Eine Immobilie von Elisabeth Rohr Real Estate e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1904
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	351,23 m²
Nutzfläche:	478,58 m²
Zimmer:	10,50
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	3
Keller:	109,35 m²
Heizwärmebedarf:	F 234,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,27
Kaufpreis:	3.350.000,00 €
Infos zu Preis:	

ohne Einrichtung

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Elisabeth Rohr-de

Elisabeth Rohr Re
Mariahilfer Strasse
1060 Wien

T +43 699 158536
H +436991585366

Gerne stehe ich Ih
Verfügung.



min zur











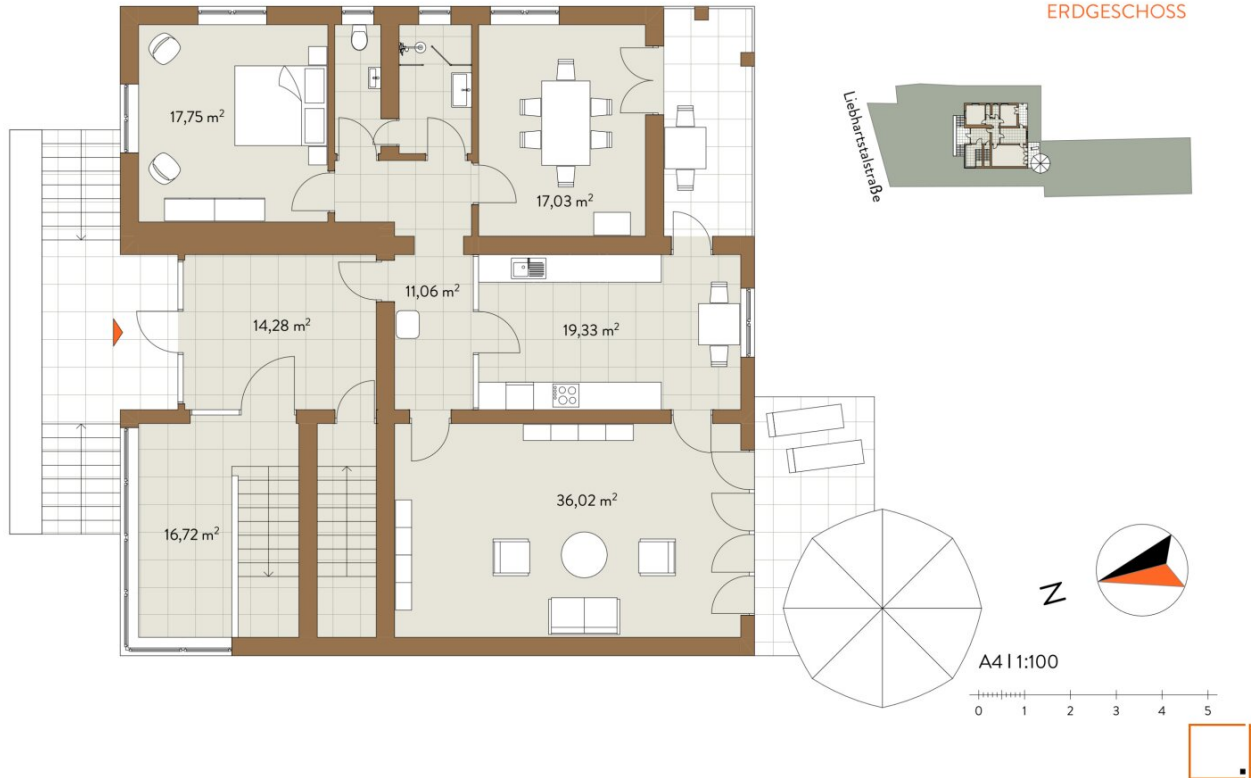








ERDGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS



A4 | 1:100



2. OBERGESCHOSS



A4 | 1:100



KELLERGECHOSS



A4 | 1:100



Objektbeschreibung

Die beste Luft von Wien - Familienrefugium am Wilhelminenberg

Eingebettet in Altbaumbestand, mit Ausblicken in jede Himmelsrichtung und Räumen, die sich mit dem Licht verändern - das ist die Villa Kokoschka - gestaltet von Johannes Spalt

Oskar Kokoschka kaufte vor rund 100 Jahren die um 1900 errichtete Villa auf dem Gallitzinberg, die seitdem in Familienbesitz ist.

Kokoschkas Verbundenheit zu Wien entstand schon während seiner Schulzeit, die er in der K.&k. Staatsrealschule Währing und in der Kunstgewerbeschule, der heutigen Universität für Angewandte Kunst verbrachte.

Durch seine Einkünfte als junger, aufstrebender Künstler verfügte er in den 1920er-Jahren über genügend Geld, um für seine Familie eine Villa auf dem Wilhelminenberg zu erwerben.

Dort, wo die Luft in Wien am besten ist, wollte er die Familie vereint wissen, da sein Vater an einer Lungenerkrankung litt. Aus den Jahren 1925 bis 1935 sind im Werksverzeichnis der Fondation Kokoschka fünf Arbeiten erhalten, auf denen der Künstler den Blick auf das Liebhartstal festgehalten hat.

Doch man muss kein Kokoschka-Liebhaber sein, um sich in diese herrliche Villa auf den ersten Blick zu verlieben.

Noch zu Lebzeiten von Oskar Kokoschka Ende der 1970er-Jahre wurden die beiden oberen Geschosse der Villa durch den bekannten Architekten Johannes Spalt einem radikalen Wandel unterzogen.

Die davor eher bescheiden anmutende, einfache Jahrhundertwendevilla mit einem schmalen Dach wurde zu einem Architekturdenkmal umgebaut, das in bester Tradition zum Bauhaus-Stil steht, mit deren Vertretern Kokoschka seit deren Gründung tief verbunden war.

Spalt, Schüler von Clemens Holzmeister und späterer Rektor der Universität für angewandte Kunst stockte die Villa auf und baute sie aus. Das Ergebnis ist ein Gesamtkunstwerk.

Die völlig eigenständige Gartenwohnung ist wurde erst vor wenigen Jahren aufwändig generalsaniert, hat eine Terrasse und einen Ausgang in den Garten. Auch hier wurde an nichts gespart, so ist zB die Küche von Steininger

DIE INNENRÄUME DES JOHANNES SPALT-ENSEMBLES:

Die Innenraumgestaltung der oberen Geschosse wurde von einem ebenso bekannten Kollegen von Johannes Spalt übernommen, von Architekt Franz Kiener. Der Ausstattung der Wohnräume in der Villa Kokoschka ist in der Werkschau über Franz Kiener eine Doppelseite gewidmet (herausgegeben von der Zentralvereinigung der ArchitektInnen - Seiten 92-93).

Im Wohnbereich wurden Bücherregale aus Blankstahlträgern mit weißen Fächern entworfen, mittig ein Steintisch aus Carrara-Marmor platziert. Zudem findet man eine Sitzgruppe aus mit weißem Leder bezogenen Hoffmann-Stühlen. Im Speisezimmer befindet sich ein Glastisch mit originalen Hoffmann-Stühlen. Über dem Tisch befindet sich ein Otto-Wagner-Luster aus Messing mit Glaskörpern. Für die Büste von Oskar Kokoschka, die im Foyer im ersten Obergeschoß thront, wurde ein Ständer aus Acrylglas entworfen.

Die radikale Veränderung und Erweiterung, verleiht dem dreigeschossigen Wohnhaus einen einzigartigen Charakter, der einen gleich beim Betreten des Hauses in seinen Bann zieht.

Der Charakter des Hauses entsteht durch die klaren, geometrischen Formen und der Verwendung von großen, unterteilten Fensterflächen und viel Holz.

Das neu geschaffene Dachgeschoß ohne Schrägen ist ein Meisterwerk und hat eine fast japanische Anmutung: Eine rundumlaufende Terrasse schafft eine perfekte Verbindung von innen und außen und bietet Weitblicke zur Wiener Skyline und zum Schloss Wilhelminenberg.

Die reine Wohnfläche des Hauses beträgt rund 350 m² und verteilt sich auf eine Erdgeschoßwohnung mit knapp 120 m² sowie eine darüber liegende große Wohneinheit auf 2 Ebenen mit einer rundumlaufenden Terrasse im Dachgeschoß.

Die Villa, mit der Doppeladresse Liebhartstalstraße/Starchantgasse liegt inmitten eines 1240 m² großen Grundstücks und besteht aus 3 Geschossen, zudem ist es zur Gänze unterkellert.

DIE RAUMAUFTEILUNG

Wohnung Erdgeschoß:

• Halle	8,20 m ² (zur Hälfte gerechnet)
• Vorraum	5,44 m ²
• Wohnküche	17,41 m ²
• WC	2,20 m ²
• Bad	4,65 m ²
• Gang	4,80 m ²
• Schlafzimmer	26,35 m ²
• Schlafzimmer/Esszimmer	14,28 m ²
• Wohnzimmer	34,26 m ²

GESAMT 117,59 m² zuzüglich einer Terrasse (nicht bewertet)

Wohnfläche Obergeschoss und Dachgeschoß:

Obergeschoss:

• Entrée EG zur Hälfte	8,20 m ²
• Stiegenaufgang	
• Vorraum	7,09 m ²
• Küche	9,88 m ²
• Wohnraum	34,26 m ²
• Bibliothek	23,80 m ²
• Schlafzimmer	22,14 m ²
• Balkon	3,00 m ²
• Badezimmer mit WC	4,60 m ²
• Esszimmer	26,25 m ²
• Aufgang zum DG	

GESAMT 139,22 m²

Dachgeschoß:

• Vorraum	22,30 m ²
• Schlafzimmer	20,04 m ²
• Schrankraum	13,00 m ²
• WC	1,20 m ²
• Bad	8,72 m ²
• Office	9,12 m ²
• Schlafzimmer	20,04 m ²

GESAMT **94,42 m²**

REINE WOHNFLÄCHE: **351,23 m²**

TERRASSE (Gewichtung 33%) **23,43 m²**

KELLER (Gewichtung 20%) **21,87 m²**

GARAGE (Gewichtung 50%) **9,00 m²**

Ohne Umbauten verfügt das Haus derzeit über 6 Schlafzimmer, ein siebtes kann durch einen Umbau einer zusätzliche Tür geschaffen werden.

Die rundumlaufende, den Wohnräumen vorgelagerte Terrasse hat rund 71 m² und wird zu einem Drittel bewertet. Sie ermöglicht wunderbare Austritte und Ausblicke in jede Himmelsrichtung. Der Garten rahmt das Haus ein.

KELLER:

Die Liegenschaft ist fast zur Gänze unterkellert, der Keller hat ein Ausmaß von 109,37 m². Hier sind auch eine Sauna und eine Dusche zu finden. Zwei Räume beherbergen Öltanks, die alternativ zur vorhandenen Gasetagenheizung zur Aufbereitung von Heizung und Warmwasser dienen.

GARAGE:

Die Garage schließt direkt an die Straße an und hat ca. 18 m².

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese außergewöhnliche Immobilie persönlich zeigen zu dürfen und vereinbaren gerne einen Besichtigungstermin.

Elisabeth Rohr

und das Team von Elisabeth Rohr Real Estate

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap