

## **Zeitlose Eleganz & Rarität im Herzen von Wien**



**Objektnummer: 1748/56**

**Eine Immobilie von EUV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1897
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	350,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	11
<b>Bäder:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	6
<b>Heizwärmebedarf:</b>	99,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,76
<b>Kaufpreis:</b>	11.500.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Au

### Provisionsangabe:

3.0 % zzgl. gesetzl. MwSt.

## Ihr Ansprechpartner

### Engel & Völkers Wien MMC

EUV Immobilien GmbH  
Kärntner Ring 4 / 2  
1010 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

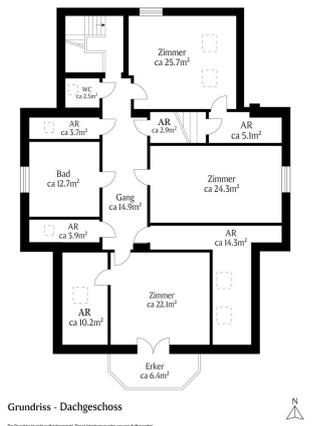
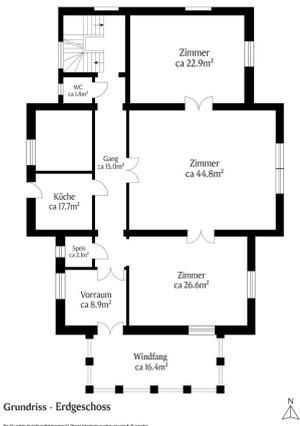
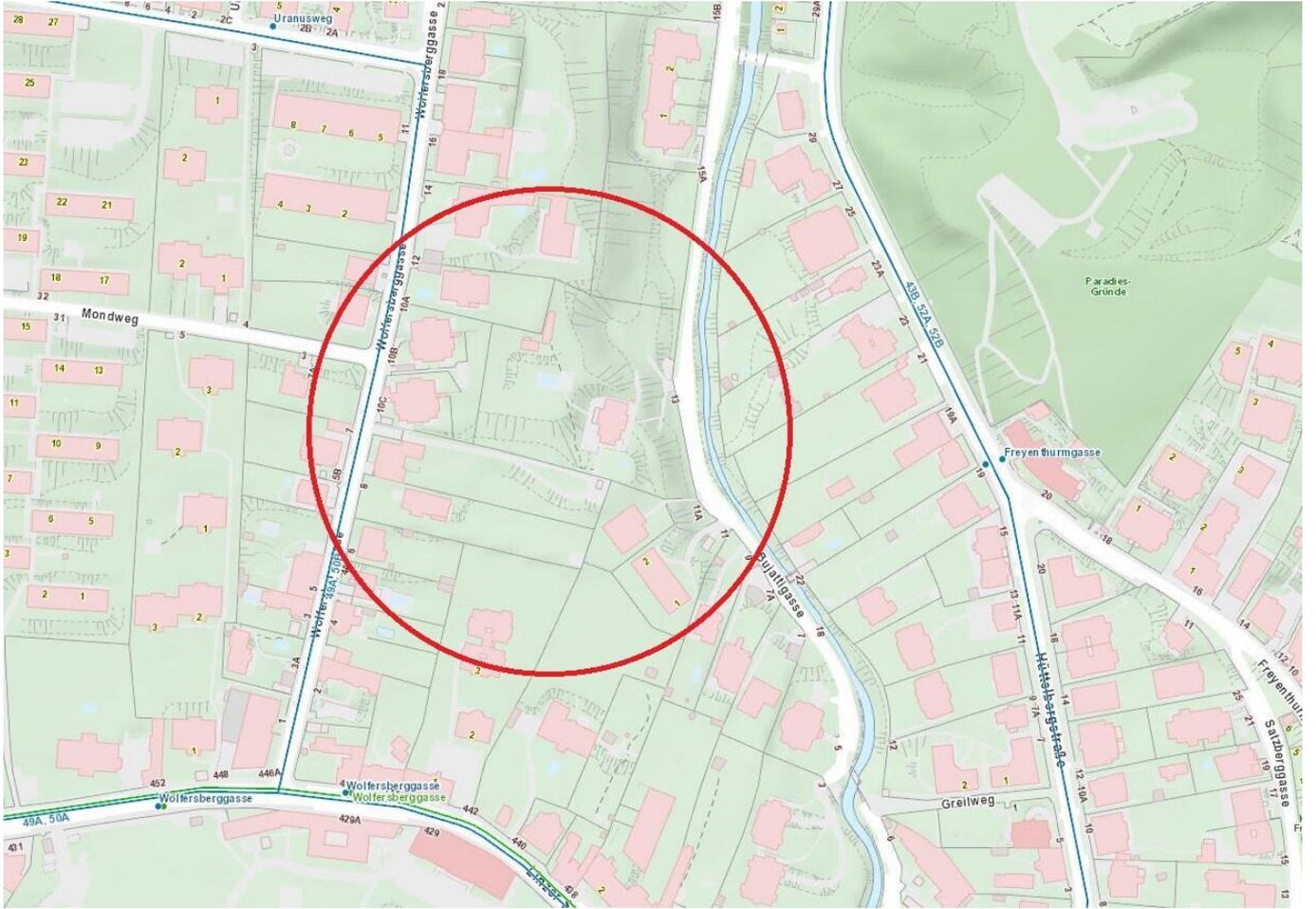


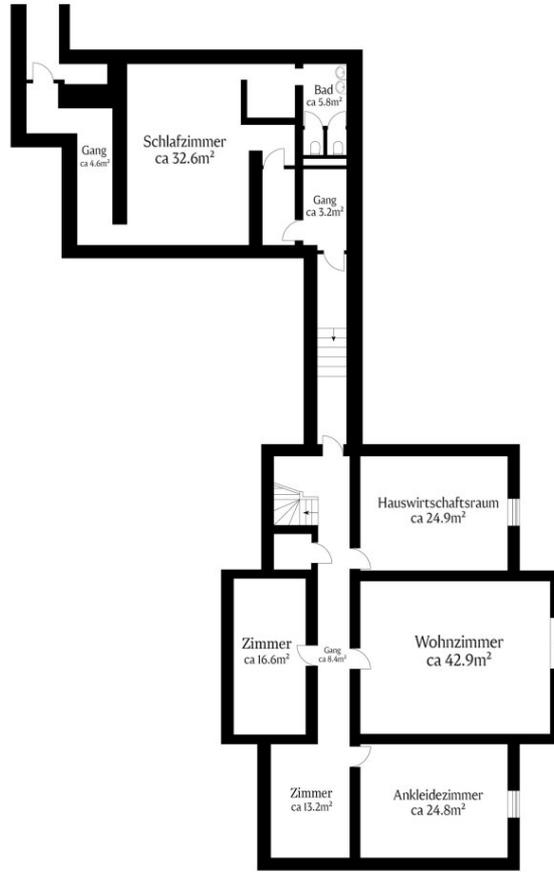








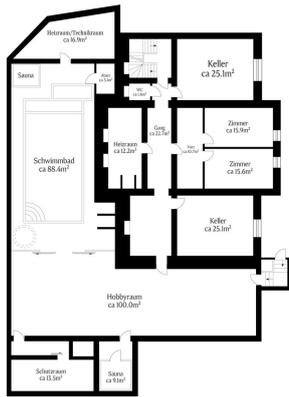




### Grundriss - Keller, Safe- Und Schutzraum



Der Grundriss ist nicht maßstabgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.



### Grundriss - Keller



Der Grundriss ist nicht maßstabgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

## Objektbeschreibung

Diese Villa repräsentiert Luxus und Eleganz, eine Hommage an den exquisiten Geschmack und den Sinn für Qualität. Ein Leben in dieser High-End-Villa ist mehr als ein Aufenthalt – es ist ein Erlebnis, das die Sinne belebt und den Geist beflügelt. Das Anwesen erstreckt sich über großzügige ca. 8.604 m<sup>2</sup> puren Raffinements. Mit einem außergewöhnlichen Blick auf die wunderschöne Natur ist diese Villa nicht nur eine Residenz, sondern ein Statement des unvergleichlichen Stils. Die Residenz bietet eine Wohnfläche von ca. 350 m<sup>2</sup> mit großzügigen Gemeinschaftsbereichen, die Unterhaltung im großen Maßstab ermöglichen. Die weitläufigen Schlafbereiche mit Badezimmern bieten intime Rückzugsorte an. Ein romantischer Wintergarten, ein Erker sowie eine eigene Kapelle sind weitere Highlights der Villa. Von einem großzügigen Wellnessbereich mit Sauna über einen Fitnessraum bis hin zu einem indoor Swimmingpool – hier können Sie Ihren Leidenschaften nachgehen.

Die Villa ist mit hochwertigen Materialien und Möbeln ausgestattet, die den klassischen Stil des Hauses unterstreichen. Hohe Decken, Stuckverzierungen und antike Möbel verleihen dem Interieur einen luxuriösen Charme. Die großen Fenster lassen viel Licht in die Räume und bieten einen herrlichen Blick auf den umliegenden Park. Hier wird die Schönheit der Natur mit sensibel gestalteter Architektur zu einem harmonischen Ganzen vereint: Der großzügige Außenpool integriert sich sorgsam in eine exquisit designte Gartenlandschaft und lädt zu erfrischenden Momenten der Entspannung ein – während Sie den atemberaubenden Blick in die Ferne schweifen lassen. Ein Rückzugsort, der für Erholung und Erhebung sorgt. Mit keinem Detail, das dem Zufall überlassen wurde. Die Garage sowie Stellplätze bieten den Unterstand von bis zu 4 Ihrer Fahrzeuge. Das Anwesen umfasst 3 Grundstücke, eines davon wurde bereits für den Bau eines weiteren Hauses mit einer erzielbaren Nutzfläche von ca. 340 m<sup>2</sup> umgewidmet.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <2.500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <5.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <2.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
U-Bahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap