

## **Stilvolle Rarität: Altbauresidenz mit Edelstahlpool, Privatpark und Spa-Bereich**



**Objektnummer: 1748/61**

**Eine Immobilie von EUV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1912
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	174,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	116,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,28
<b>Kaufpreis:</b>	1.390.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

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

### Provisionsangabe:

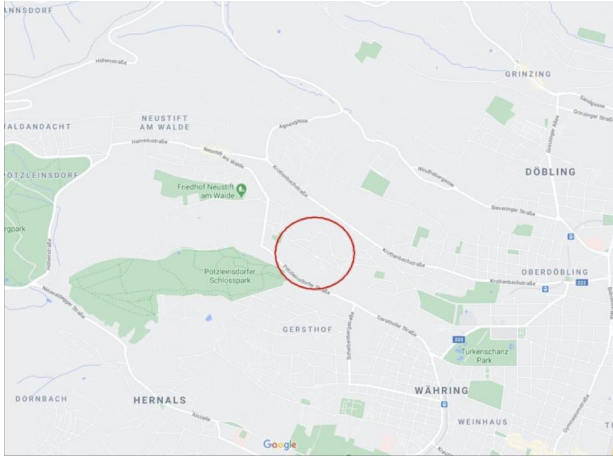
3.0 % zzgl. gesetzl. MwSt.

## 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.















## Objektbeschreibung

Aus der ehemaligen Kinderklinik Glanzing ist eine einzigartige, denkmalgeschützte Wohnanlage entstanden, die mit ihrer spürbaren Exklusivität und unverwechselbaren Aura anspruchsvolle Menschen begeistert. Wie ein Schloss thront sie majestätisch im weitläufigen Park am Döblinger Hügel. Geplant wurde das Gebäude im Jahr 1912 von den Baumeistern Carl Baudstiber und Eduard Thumb. Mit ihrem Rustikasockel, der Figureschmuck an Rundbogenloggien, dem Walmdach, dem Turmoktagon und dem beeindruckenden Eingangsportikus ist die Anlage ein wahres architektonisches Meisterwerk. Besonders hervorzuheben ist das außergewöhnliche Rittersaal-Foyer, das den historischen Charakter dieser Anlage eindrucksvoll unterstreicht. Diese elegante Wohnung im Haupthaus, gelegen im 1. Liftstock, verbindet stilvolles Wohnen mit exklusivem Komfort in einer der besten Lagen Wiens. Sie bietet großzügigen Raum für individuelles Wohnen und anspruchsvolle Lebensgestaltung. Der historische Charme der Anlage wird durch moderne Ausstattungsdetails ergänzt, die ein exklusives Wohngefühl schaffen. Die Wohnung beeindruckt mit einer lichtdurchfluteten Wohnfläche, die sich durch hohe Decken und hochwertige Parkettböden auszeichnet. Der ca. 65 m<sup>2</sup> große Wohnsalon schafft mit seiner eleganten Atmosphäre einen perfekten Einklang von Tradition und Moderne. Drei weitere großzügige Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, eines davon mit einer Loggia, die als Außenfläche genutzt werden kann. Das Master-Schlafzimmer verfügt über eine weitläufige, begehbare Garderobe, die keine Wünsche offenlässt. Die geräumige Küche bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich. Zwei stilvolle Badezimmer, ein Gäste-WC sowie ein praktischer Abstellraum runden das komfortable Wohnkonzept ab. Privatsphäre und Ruhe sind garantiert: Die Wohnung ist nahezu uneinsehbar und besticht dennoch mit einem offenen, sonnendurchfluteten Ambiente. Der hauseigene Wellnessbereich mit einem großzügigen Edelstahl-Pool (15 x 5 Meter), einer Sauna, einem Dampfbad und einem Ruheraum mit Blick zum Himmel lädt zum Entspannen und Wohlfühlen ein. Die ca. 16.000 m<sup>2</sup> große, private Parkanlage bietet eine grüne Oase der Erholung. Ein eigener Garagenplatz im Haus sowie zwei großzügige Kellerräume bieten zusätzlichen Komfort. Diese Immobilie ist ein Lebensraum, der höchsten Ansprüchen gerecht wird. Hier verbindet sich ein außergewöhnliches Wohngefühl mit einem einzigartigen historischen Ambiente – ein perfektes Zuhause für alle, die das Besondere suchen.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap