

Cottage-Familienvilla in begehrter Lage des 18. Bezirks



KI-generierter Einrichtungsvorschlag

Objektnummer: 2783

Eine Immobilie von Marschall Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien,Währing
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	540,00 m²
Zimmer:	10
Terrassen:	2
Kaufpreis:	7.500.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Hamersky

Marschall Immobilien GmbH
Währinger Straße 2-4
1090 Wien

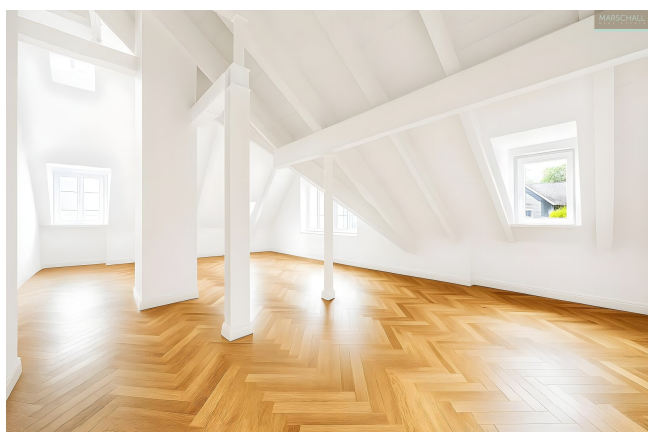
T +43 676 700 79 18
H +436767007918

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

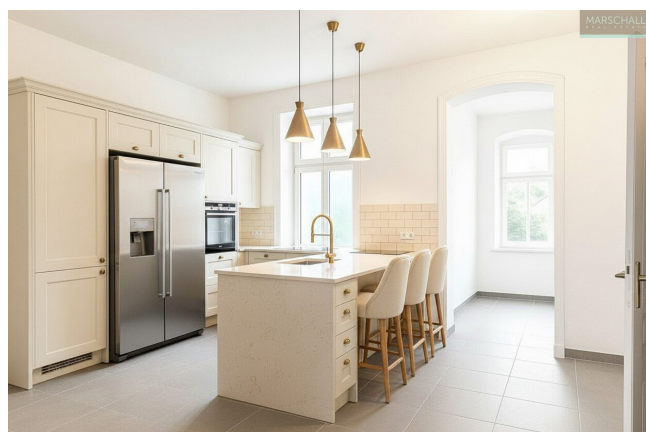




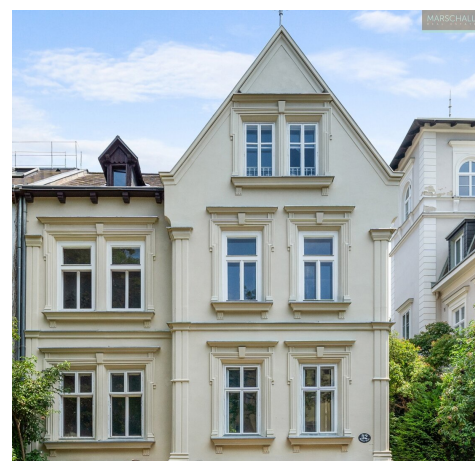
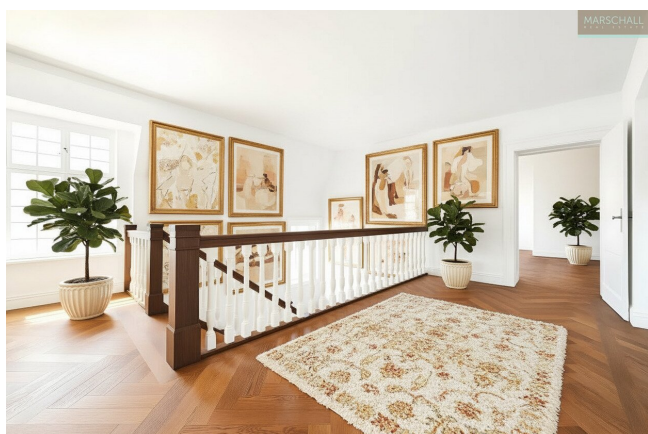
MARSHALL
PROPERTY

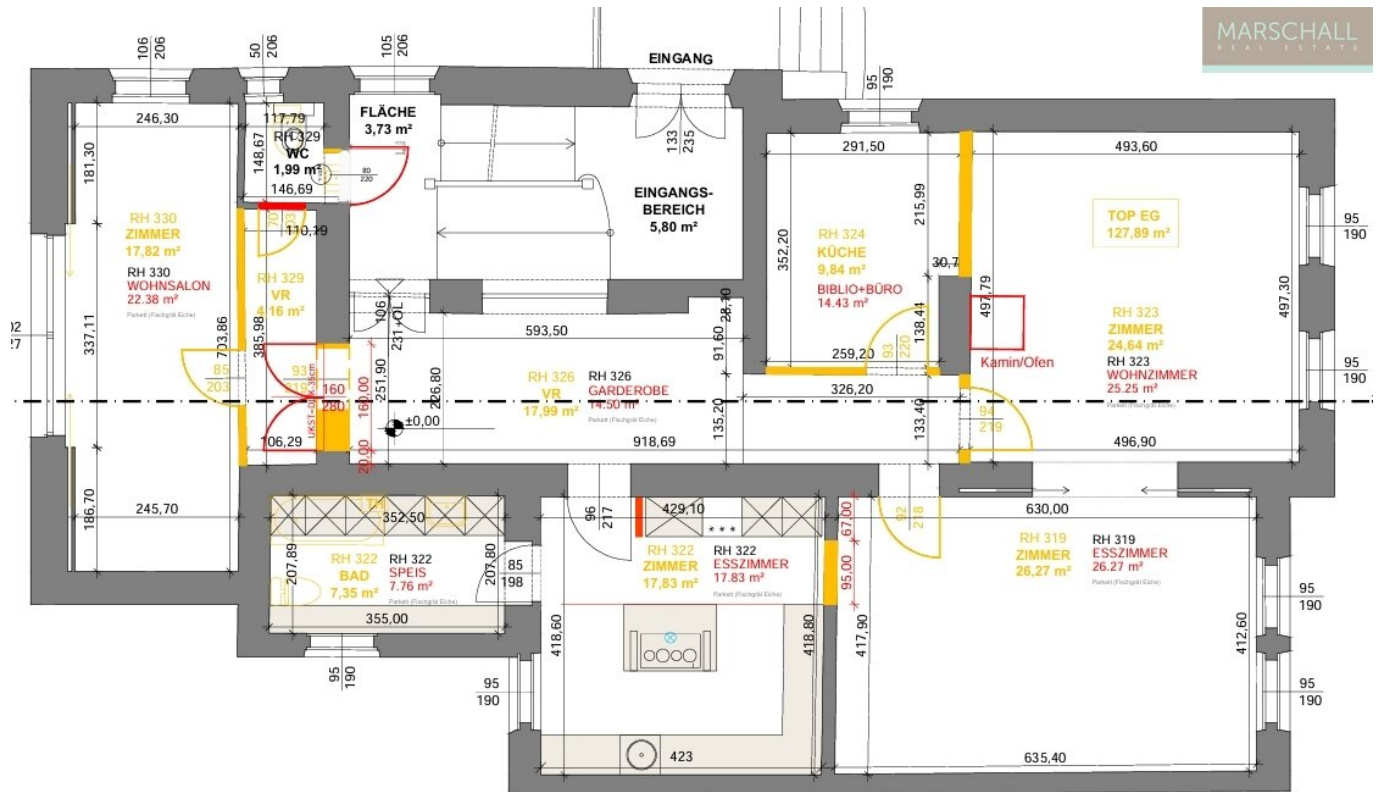


MARSHALL
PROPERTY

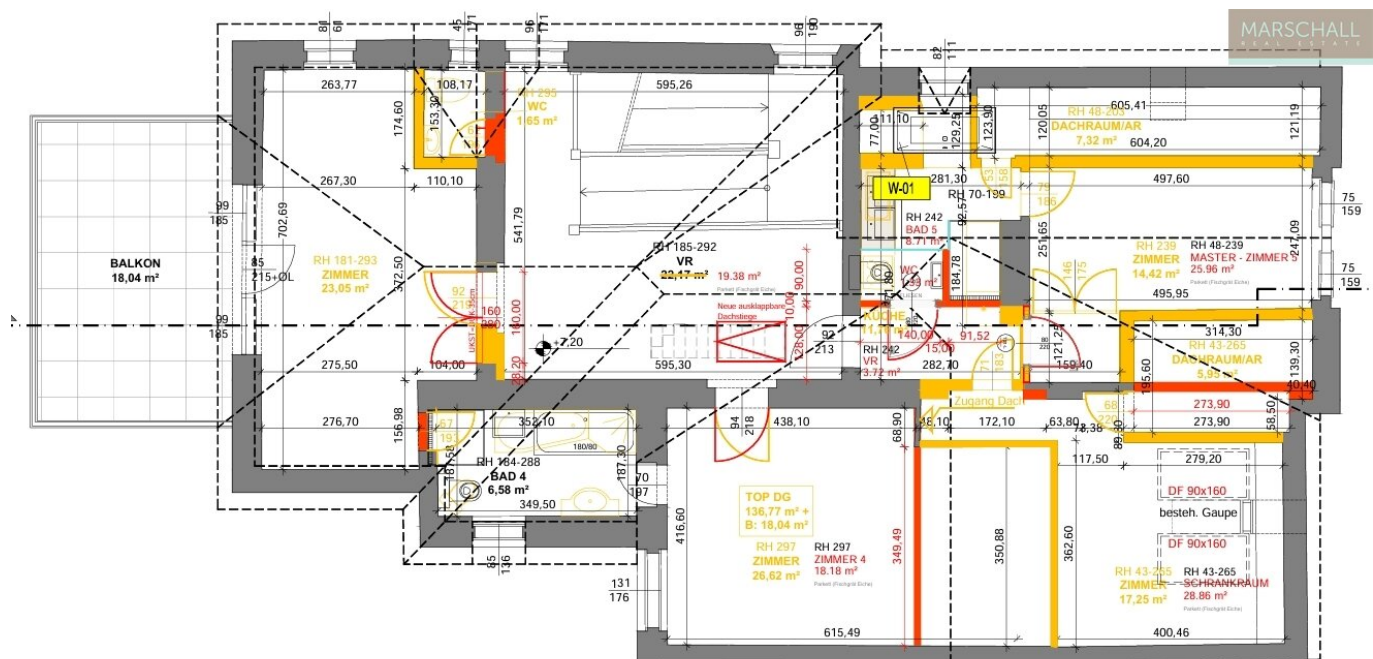


MARSHALL
PROPERTY





HOCHPARTERRE 1:100



DACHGESCHOSS 1:100

Objektbeschreibung

Allgemeines

In einer der exklusivsten und begehrtesten Wohnlagen Wiens, im Herzen des 18. Bezirks, steht eine außergewöhnliche Cottage-Villa zum Verkauf. Dieses traumhafte Anwesen vereint klassischen Charme mit modernem Wohnkomfort und bietet ein perfektes Zuhause für anspruchsvolle Familien.

Objektbeschreibung

Mit viel Liebe zum Detail wird diese charaktervolle Villa derzeit umfassend generalsaniert. Die Fertigstellung ist für Anfang 2026 geplant. Der große Vorteil: Derzeit besteht noch die Möglichkeit, individuelle Wünsche und Vorstellungen in die Planung und Gestaltung einzubringen – so entsteht Ihr persönliches Traumhaus ganz nach Maß.

Wohnfläche & Aufteilung

Die Liegenschaft erstreckt sich über drei großzügige Etagen sowie ein vielseitig nutzbares Souterrain und bietet somit ausreichend Raum für Wohnen, Arbeiten und Entspannen mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 540m²:

- **Hochpaterre ca. 130m²**
Repräsentativer Wohn- und Essbereich mit Zugang zu einer großzügigen Terrasse, Küche (nach Wunsch planbar), Gäste-WC sowie gemütlicher Loungebereich.
- **Obergeschoss ca. 128**
Mehrere Schlafzimmer, Badezimmer, Ankleideraum oder optionales Homeoffice, Terrasse ca. 16m²
- **Dachgeschoss ca. 138m²**
Großzügig gestalteter Masterbereich mit eigenem Badezimmer und viel Platz zum Entspannen und Zurückziehen, Terrasse ca. 16m²
- **Souterrain 100m²**
Separat zugängliche Einliegerwohnung – ideal als Büro, Praxis, Personalwohnung oder als eigener Bereich für heranwachsende Kinder. Zusätzlich ist ein Wellnessbereich mit Gartenzugang möglich.

Besonderheiten

- Hochwertige Ausstattung nach individuellen Wünschen
- Historischer Villencharakter kombiniert mit modernstem Komfort
- Großzügiger, ruhiger Gartenbereich mit viel Privatsphäre
- Separate Einliegerwohnung mit eigenem Eingang
- Exklusive, ruhige Lage mit exzellenter Infrastruktur

- Familienfreundliche Umgebung mit Nähe zu internationalen Schulen und Kindergärten

Lage

Das Objekt befindet sich in einer der gefragtesten Cottage-Gegenden des 18. Bezirks – eine Gegend, die für ihre elegante Atmosphäre, grüne Umgebung und hohe Lebensqualität bekannt ist. Die hervorragende Anbindung an die Innenstadt, sowie die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Top-Schulen, Ärzten und Einkaufsmöglichkeiten machen diese Lage besonders attraktiv.

Sonstiges

Gerne laden wir Sie zu einem persönlichen Besichtigungstermin ein. Überzeugen Sie sich selbst vom einzigartigen Charme, der Großzügigkeit und dem Potenzial dieser exklusiven Immobilie. Der angegebene Preis versteht sich im aktuellen Zustand. Sonderwünsche oder Anpassungen sind nicht im Preis enthalten und müssen gesondert besprochen werden.

Provision: 3 % + 20 % USt

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers/der Eigentümerin und sind unsererseits ohne Gewähr.

Disclaimer: Im Sinne der Offenlegungspflichten weisen wir darauf hin, dass die Fotos und Visualisierungen mit Hilfe von KI generiert und/oder möbliert sowie verschönert wurden.

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 <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap