

**Zeitlose Architektenvilla mit Potential nahe dem
Schönrunner Schlosspark**



Objektnummer: 1748/125

Eine Immobilie von EUV Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1960
Wohnfläche:	229,00 m ²
Gesamtfläche:	253,00 m ²
Zimmer:	10
Bäder:	5
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	231,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,50
Kaufpreis:	1.560.000,00 €
Infos zu Preis:	

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

Provisionsangabe:

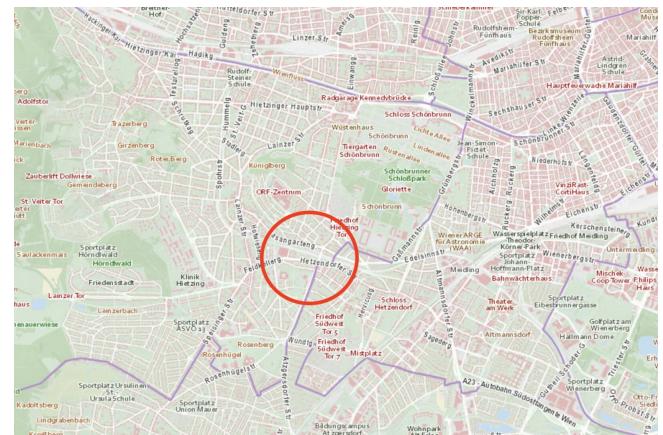
3.0 % zzgl. gesetzl. MwSt.

Ihr Ansprechpartner

Engel & Völkers Wien MMC

EUV Immobilien GmbH
Kärntner Ring 4 / 2
1010 Wien

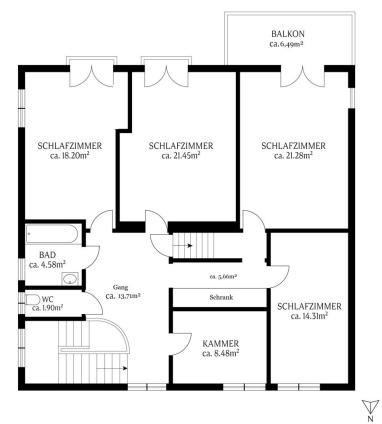
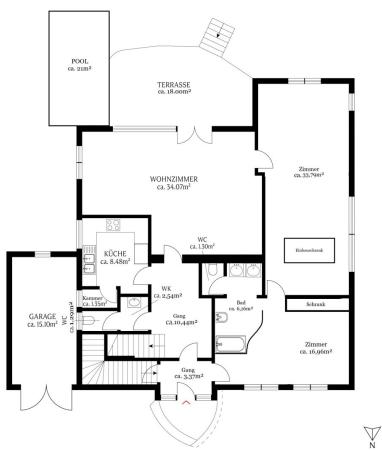
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

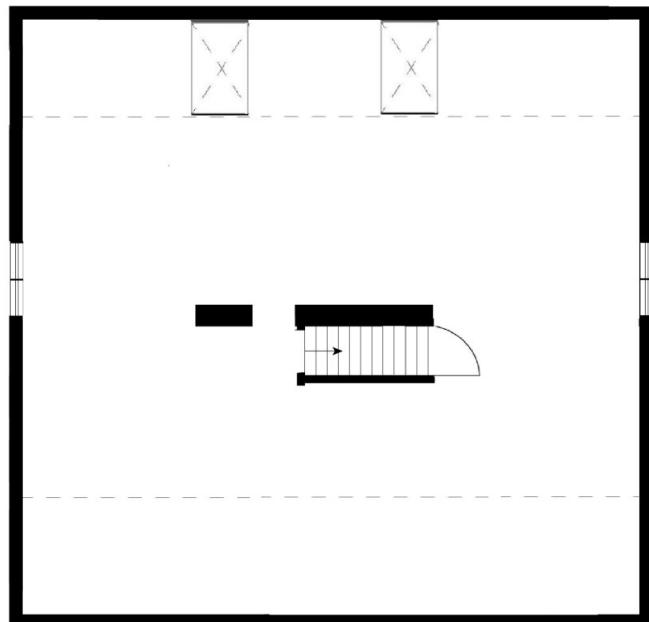




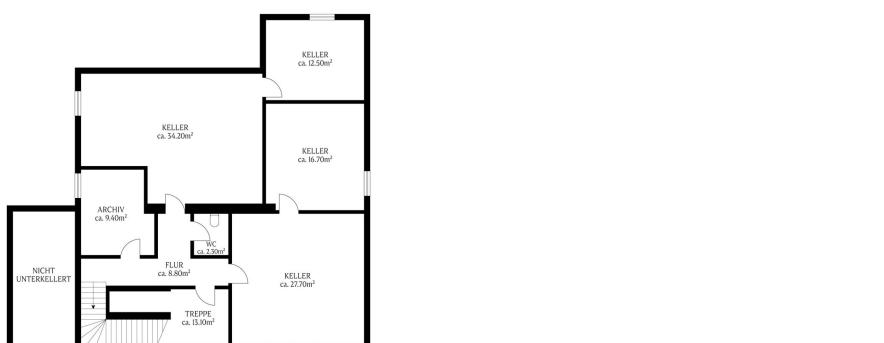








N



N

Objektbeschreibung

Eingebettet in eine gepflegte Wohngegend unweit des Schönbrunner Schlossparks präsentiert sich diese freistehende Architektenvilla in einer ruhigen Einbahnstraße. Die exklusive Liegenschaft hat viele Jahre als Wohnsitz eines Bundesministers gedient, wurde liebevoll gepflegt und bietet nun eine hervorragende Basis für eine Adaptierung an moderne Ansprüche und persönliche Vorlieben. Beste Voraussetzungen sind bereits gegeben: Hohe Räume - sinnvoll aufgeteilt - und schöne Parkettböden erinnern an den Glanz vergangener Zeiten und lassen kaum darauf schließen, dass das Haus aus den 60er Jahren entstammt. Zehn Zimmer verteilen sich auf zwei Ebenen, wobei im Erdgeschoss die Möglichkeit besteht, einen Teil separat zu nutzen, welcher vom Haupteingang aus getrennt begehbar ist. Hier könnten ein Bürobereich, Praxisräume oder eine Einliegerwohnung untergebracht sein. Auf dieser Ebene befindet sich außerdem gartenseitig das Wohnzimmer mit Essbereich. Der danebenliegende geschlossene Küchenraum fordert geradezu dazu auf, geöffnet und verbunden zu werden, um so eine weitläufige Wohn- und Esslandschaft zu schaffen, die durch die große, südseitig ausgerichtete Fensterfront direkt in den schönen Garten blickt. Über Flügeltüren gelangt man hinaus auf die Terrasse, welche zu einem entspannten Brunch in der Sonne oder geselligen Grillabenden einlädt. Eine Fülle an zentral begehbar Zimmern bietet das Obergeschoß, in das eine großzügige Galerietreppe führt. Die hauptsächlich zum Garten ausgerichteten Zimmer - teils mit direktem Zugang zum Balkon, teils mit bodentiefen Fenstern in französischer Ausführung - eröffnen den Blick in das unverbaute Grün und schaffen einen wunderbaren, privaten Rückzugsort. Zahlreiche intelligent platzierte Einbauschränke bieten Stauraum, der sich unauffällig in das Gesamtkonzept einfügt und Platz für die wesentlichen Dinge schafft. Über eine kleine Stiege gelangt man weiter hinauf in den großen und hellen Dachboden, der noch ungenutztes Potential bietet und mit einem großen Keller im Untergeschoss ergänzt wird. Erfrischen könnte man sich ganzjährig im Pool, welcher von einem gläsernen Überbau umrahmt wird und einer Auffrischung bedarf, seine reizvolle Wirkung aber nicht verloren hat. Der Garten ist eben und schön eingewachsen. Das Grundstück könnte zudem durch Zukauf eines daneben liegenden Gartengrundstücks auf ca. 1.300 m² Gesamtfläche erweitert werden. Diese Liegenschaft ist ein Rohdiamant, der darauf wartet, mit einer klaren Vision zu einem repräsentativen Zuhause in Hietzing veredelt zu werden.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap