

## **Rarität im Cottageviertel – Stilvolle Altbauvilla in exklusiver Lage**



**Objektnummer: 1748/147**

**Eine Immobilie von EUV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	352,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	12
<b>Bäder:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	267,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,55
<b>Infos zu Preis:</b>	

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

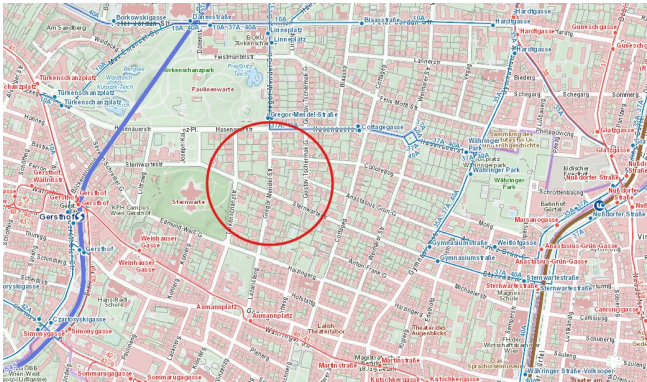
## Ihr Ansprechpartner

### 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.











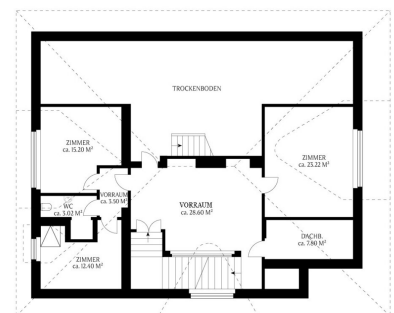
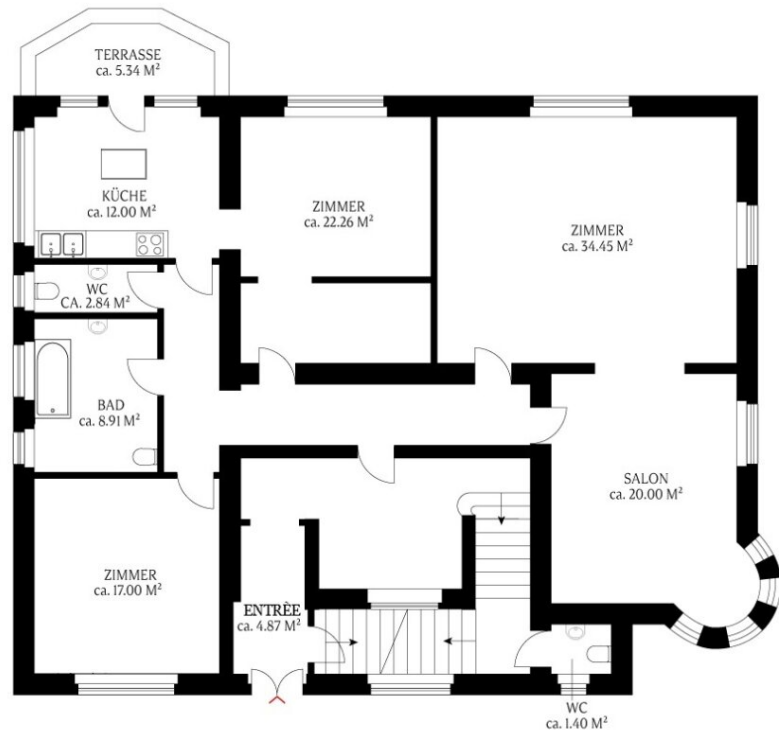








—  
—







## Objektbeschreibung

Inmitten des begehrten Wiener Cottageviertels präsentiert sich diese außergewöhnliche Villa als wahres Schmuckstück für Liebhaber historischer Bausubstanz und stilvollen Wohnens. Diese Liegenschaft auf einem ca. 953 m<sup>2</sup> großen Eckgrundstück vereint zeitlose Eleganz, großzügige Raumdimensionen und einen herrlichen Garten. Die Villa erstreckt sich über drei Ebenen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 352 m<sup>2</sup> und bietet insgesamt 12 Zimmer. Hohe Altbauräume, originales Fischgrätparkett und große Fensterflächen verleihen dem Haus eine lichtdurchflutete, großzügige Atmosphäre mit unverwechselbarem Alt-Wiener Charme. Die historische Substanz ist weitgehend erhalten und verleiht dem Gebäude ihren unverwechselbaren Charme. Das Erdgeschoss fungiert derzeit als eigenständige Wohneinheit mit vier großzügigen Zimmern, einer Küche, einem Badezimmer mit Badewanne sowie direktem Zugang zur Terrasse und zum weitläufigen Garten. Im ersten Obergeschoss – dem repräsentativen Mittelpunkt des Hauses – öffnen sich vom zentralen Salon aus vier elegante Wohnräume, eine Küche sowie ein Badezimmer mit Badewanne. Ein Balkon bietet Blick in den ruhigen Gartenbereich. Das Dachgeschoss beeindruckt mit einem großzügigen Eingangsbereich, drei weiteren Zimmern sowie einem ca. 50 m<sup>2</sup> großen Rohdachboden, der zusätzliches Ausbaupotenzial für exklusive Wohnideen bietet. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen 101 m<sup>2</sup> großen, gut nutzbaren Keller mit sechs separaten Räumen sowie eine Garage. Die Villa ist beheizt mittels Gaszentralheizung und Radiatoren, die Bäder entsprechen dem Stand der 1990er-Jahre und bieten Modernisierungspotenzial – ideal für Käufer, die ihren eigenen Stil verwirklichen möchten, ohne auf den Charme klassischer Bausubstanz zu verzichten. Diese Immobilie ist eine seltene Gelegenheit im exklusiven Cottageviertel Wiens – sie bietet nicht nur ein großzügiges Zuhause mit einzigartigem Flair, sondern auch ein nachhaltiges Investment in einer der besten Wohnlagen der Stadt.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m



Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap