

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



Objektnummer: 1748/147

Eine Immobilie von EUV Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

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.

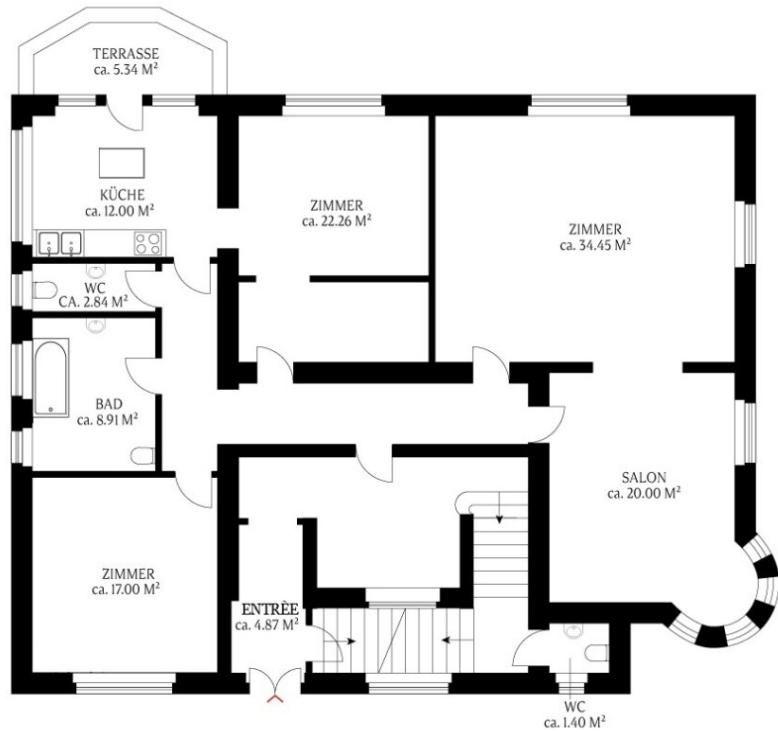








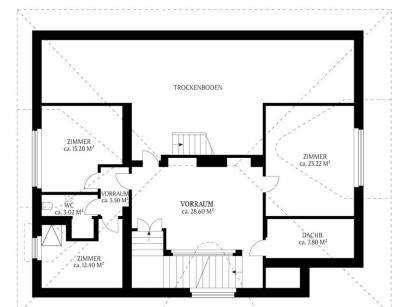




z



z



z



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 m² großen Eckgrundstück vereint zeitlose Eleganz, großzügige Raumdimensionen und einen herrlichen Garten. Die Villa erstreckt sich über drei Ebenen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 352 m² 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 m² großen Rohdachboden, der zusätzliches Ausbaupotenzial für exklusive Wohnideen bietet. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen 101 m² 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