

## **Die Strauss-Villa in Döbling**



DJI\_0126 copy

**Objektnummer: IVW-25-12504**

**Eine Immobilie von OTTO Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1994
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	370,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 67,81 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,21
<b>Kaufpreis:</b>	6.800.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provisionsfrei für die Käufer:innen

## Ihr Ansprechpartner

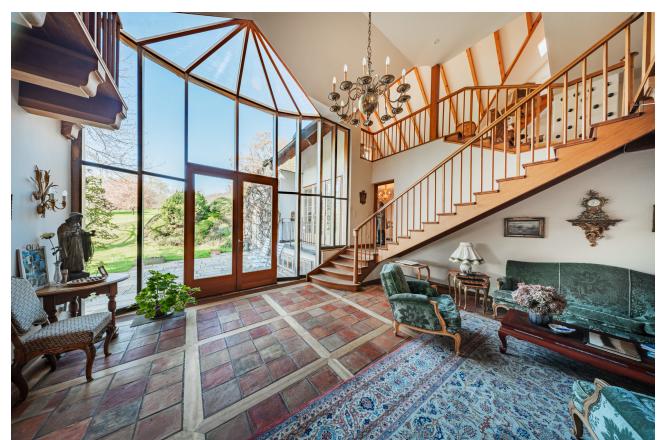


**Massimo Saccomanno**

OTTO Immobilien GmbH  
Riemergasse 8  
1010 Wien

T 004366488533219  
H 004366488533219  
F 004315137778

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



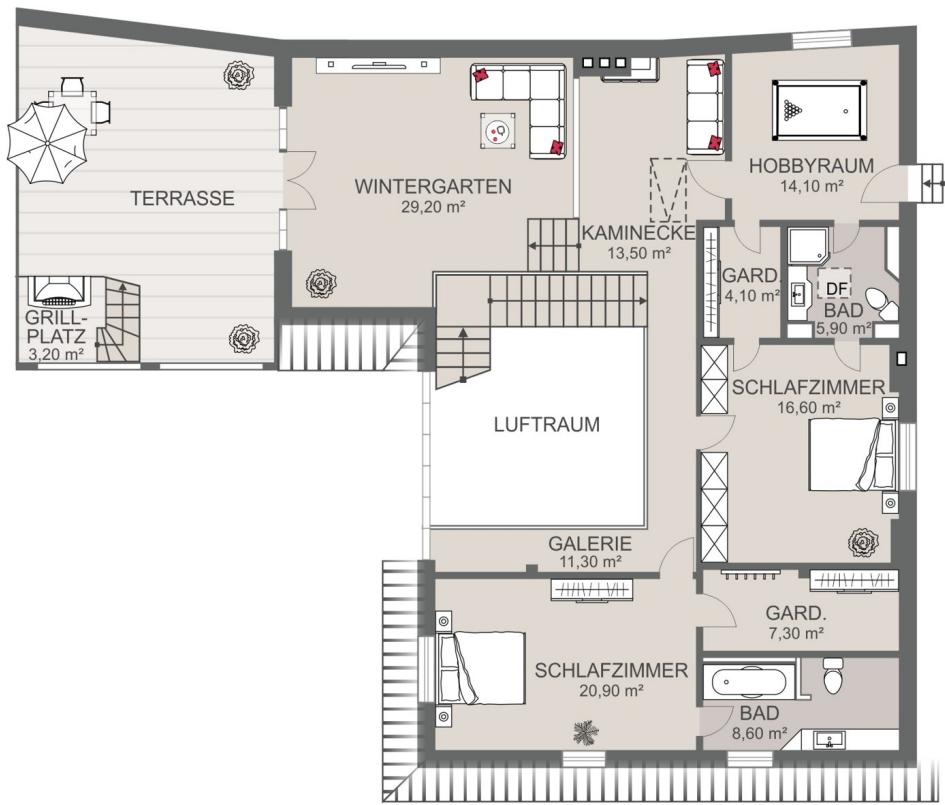


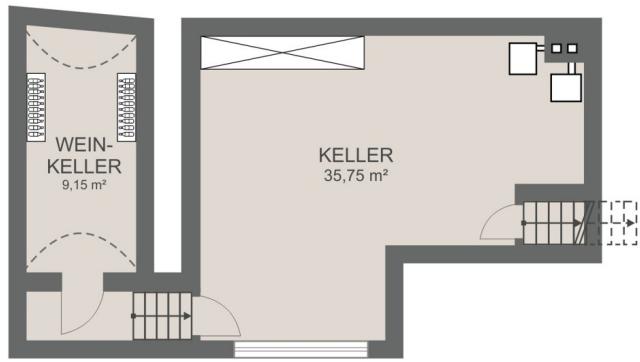


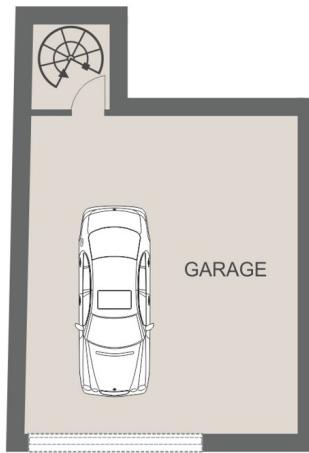












## Objektbeschreibung

Inmitten der idyllischen Weinberge Döblings liegt ein Ort, an dem Wiener Musikgeschichte geschrieben wurde. Hier komponierte der sechsjährige Johann Strauss Sohn im Jahr 1831 die ersten Takte seines allerersten Walzers – ein zweiteiliges Stück, das später unter dem Titel „Erster Gedanke“ veröffentlicht wurde. Noch heute steht jener ursprüngliche Anbau, in dem der „kleine Schani“ seine ersten musikalischen Schritte machte – ein einzigartiges Stück Kulturerbe. Diese einzigartige Villa vereint historischen Charme mit modernstem Wohnkomfort auf über 5.600 m<sup>2</sup> in absoluter Ruhelage – eingebettet in einen parkähnlichen Obstgarten mit unverbaubarem Blick über ganz Wien. Das liebevoll gestaltete Haupthaus aus 1994 bietet 4 Schlafzimmer, 3 Bäder, Sauna, Weinkeller und eine lichtdurchflutete Galerie. Hier finden Familie und Gäste gleichermaßen Raum zum Entspannen. Die Nähe zur American International School unterstreicht die internationale Lebensqualität. Ein Rückzugsort mit Seele – mitten im Grünen und doch stadtnah, mit Panoramablick bis zum Pool – ein wahres Juwel.