Historische Prachtvilla - eine architektonische Meisterleistung im Herzen des 19. Bezirks

Gesamtansicht

Objektnummer: 2668

Eine Immobilie von Marschall Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1863
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	1.821,00 m²
Zimmer:	18
Bäder:	4
WC:	9
Terrassen:	2
Stellplätze:	3
Kaufpreis:	18.500.000,00 €

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

MARSCHALL
REAL ESTATE

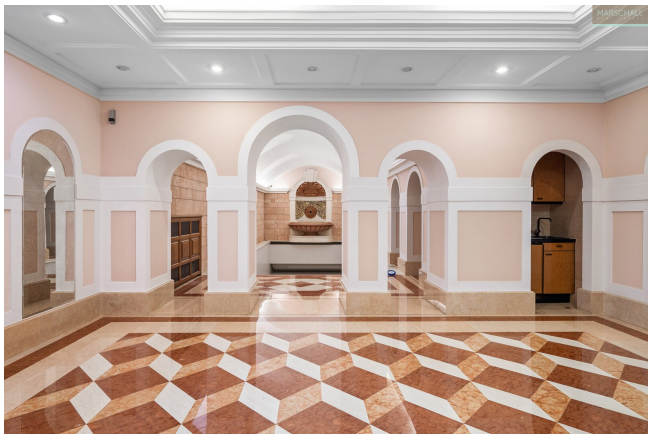
MARSCHALL

MARSCHALL

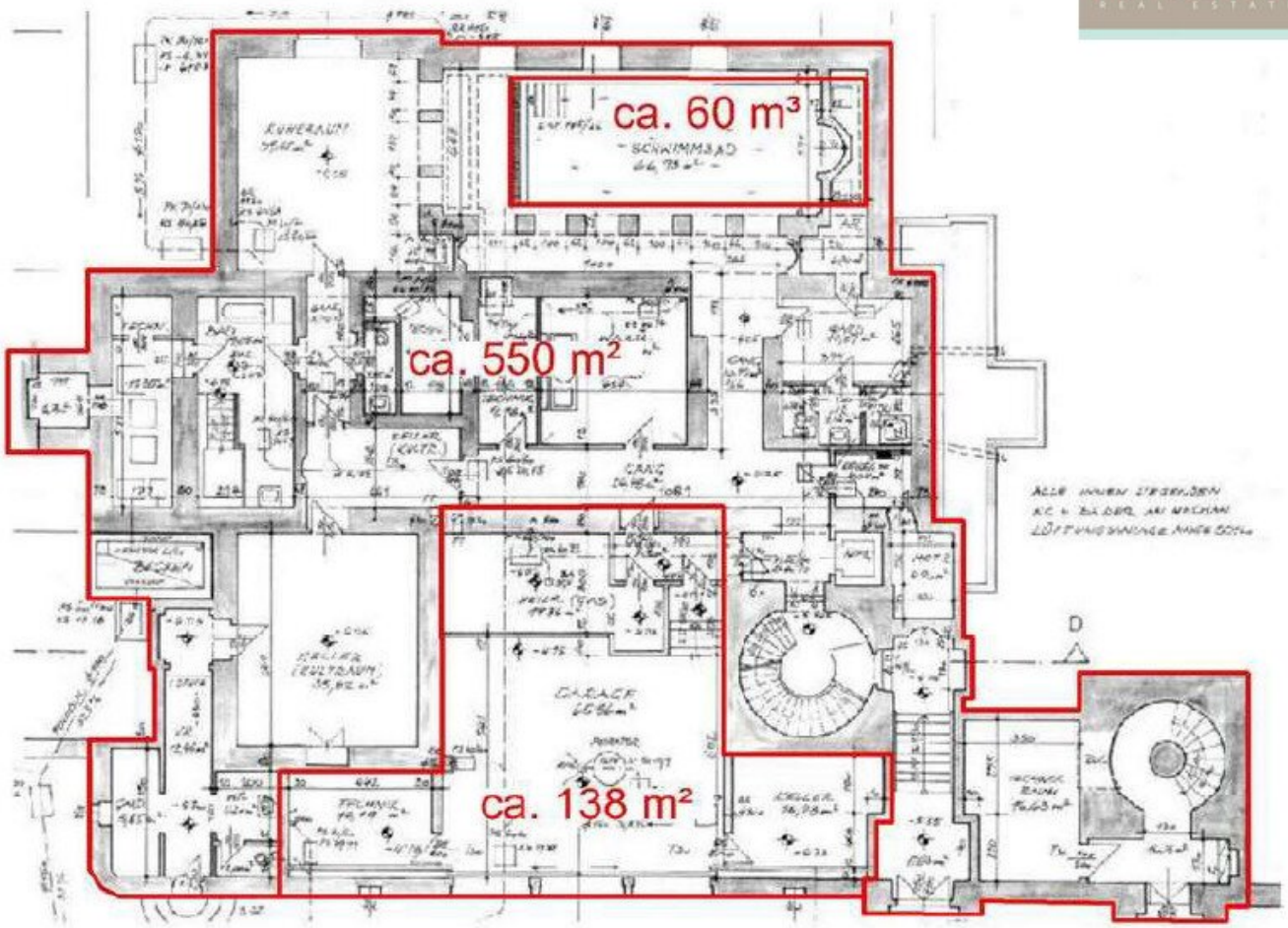
MARSCHALL

MARSCHALL

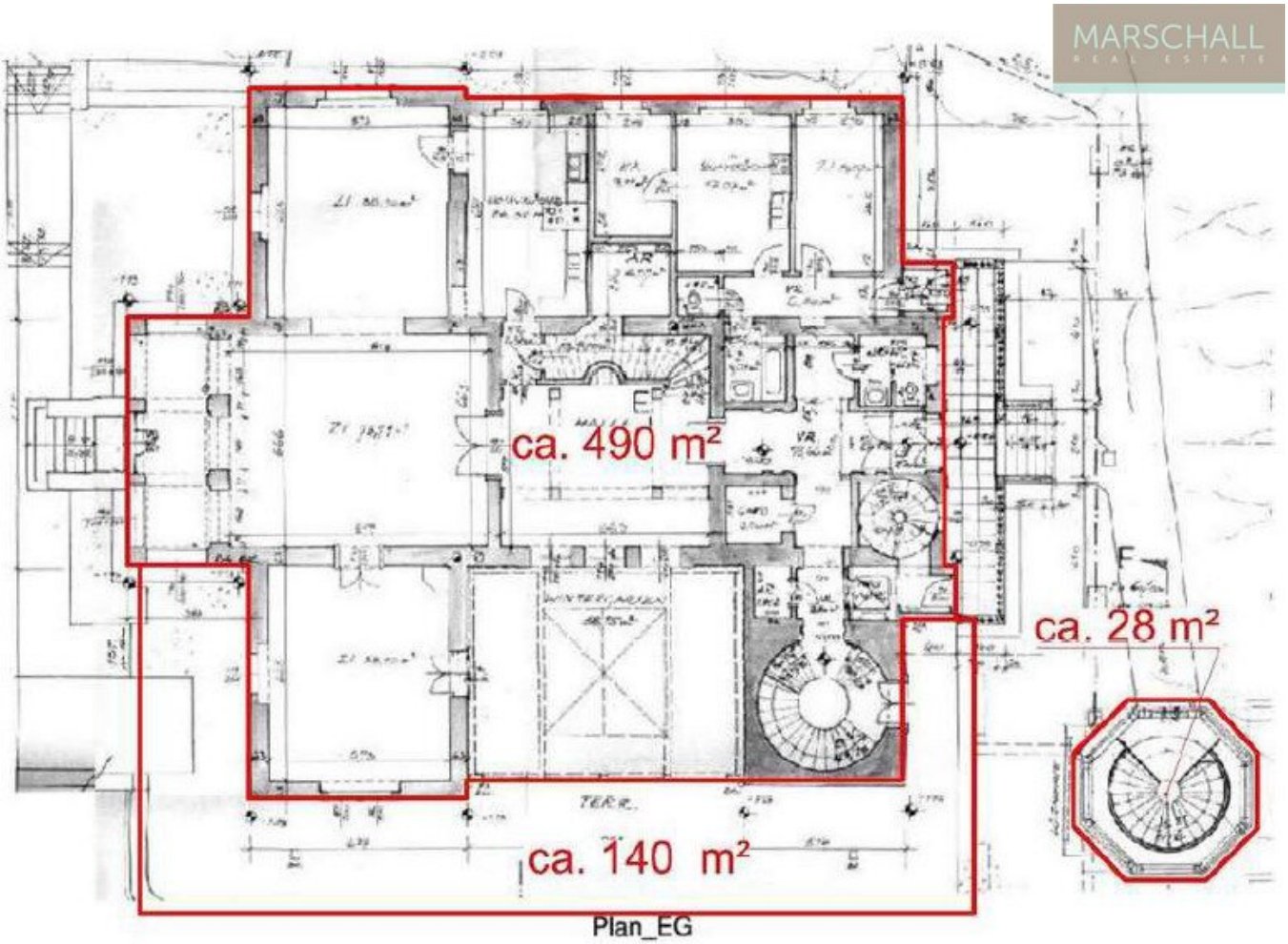
MARSCHALL



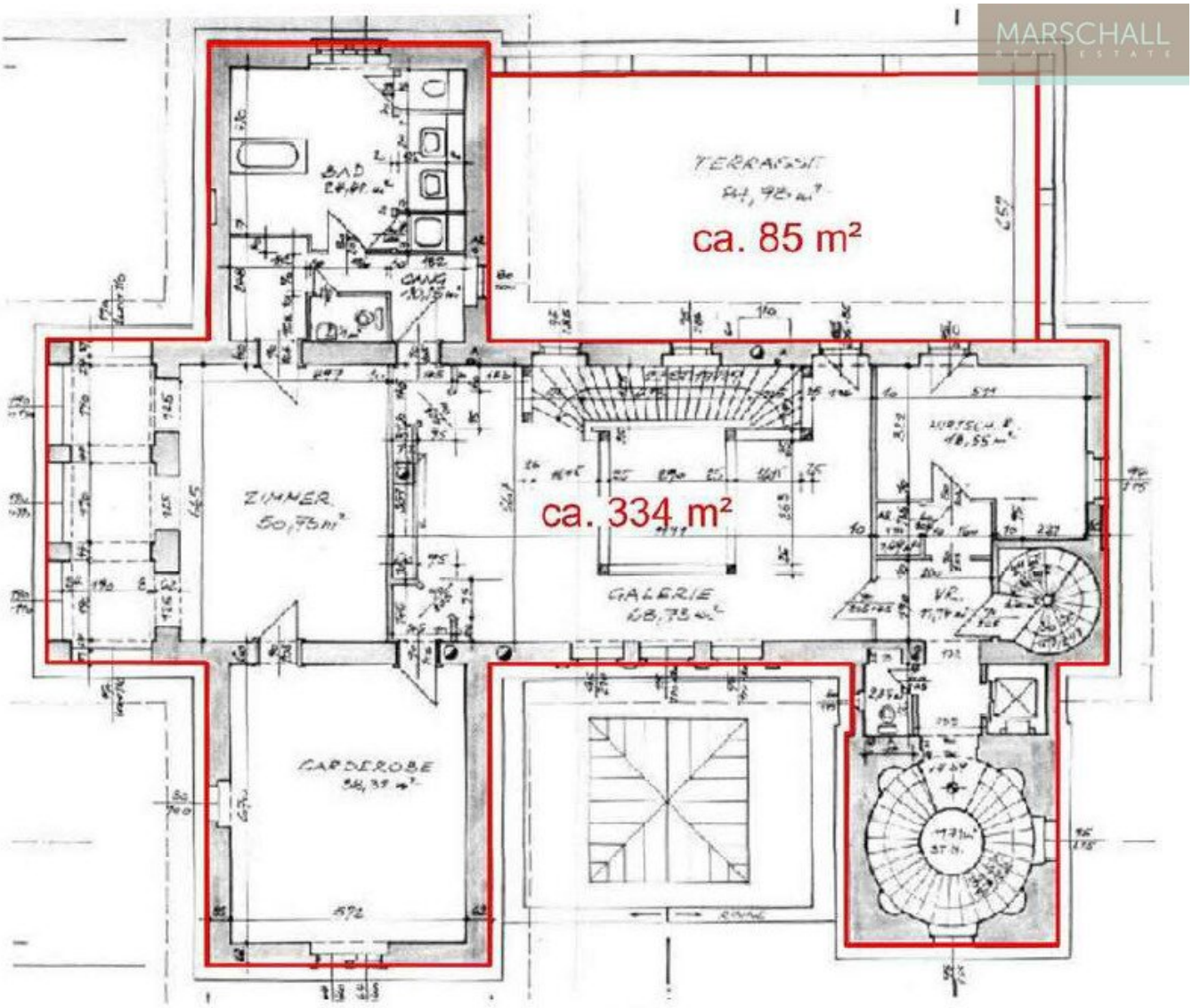
MARSCHALL



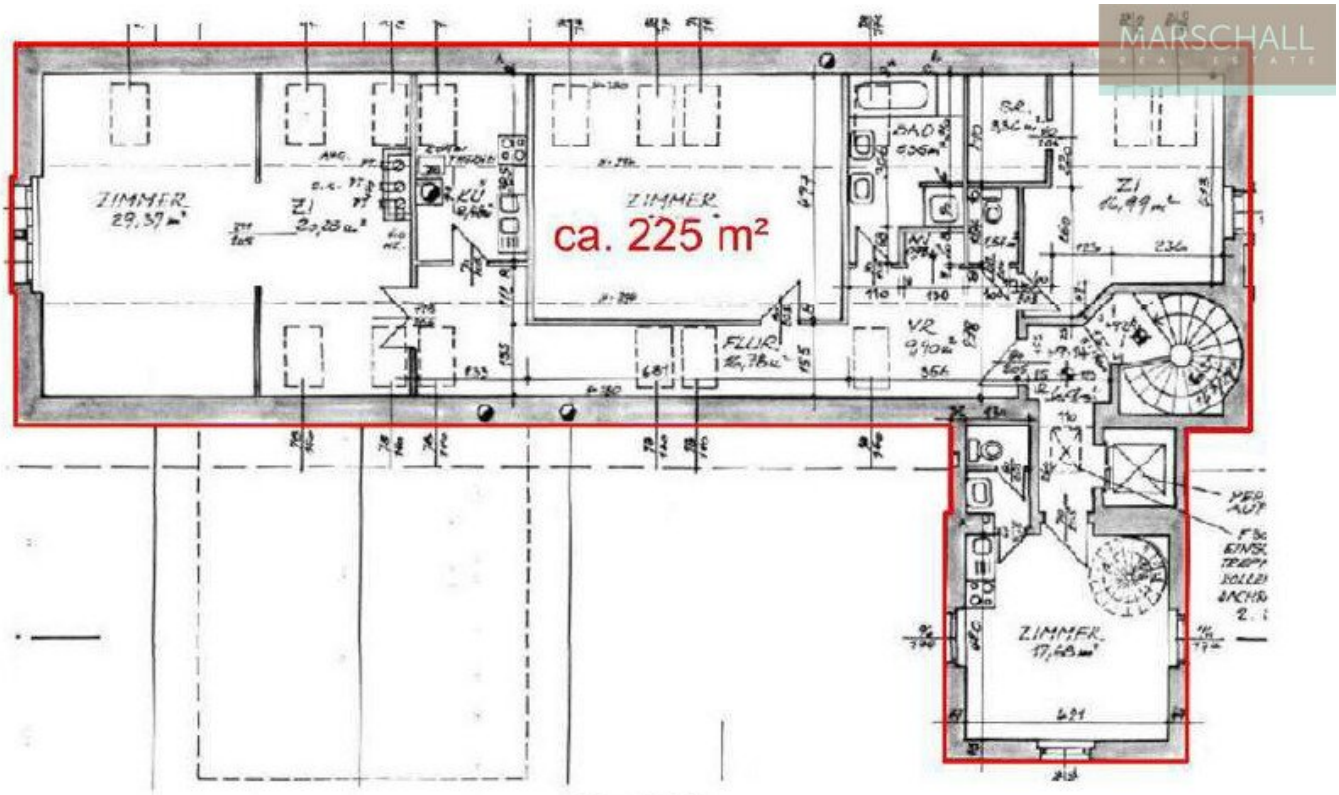
Plan_KG



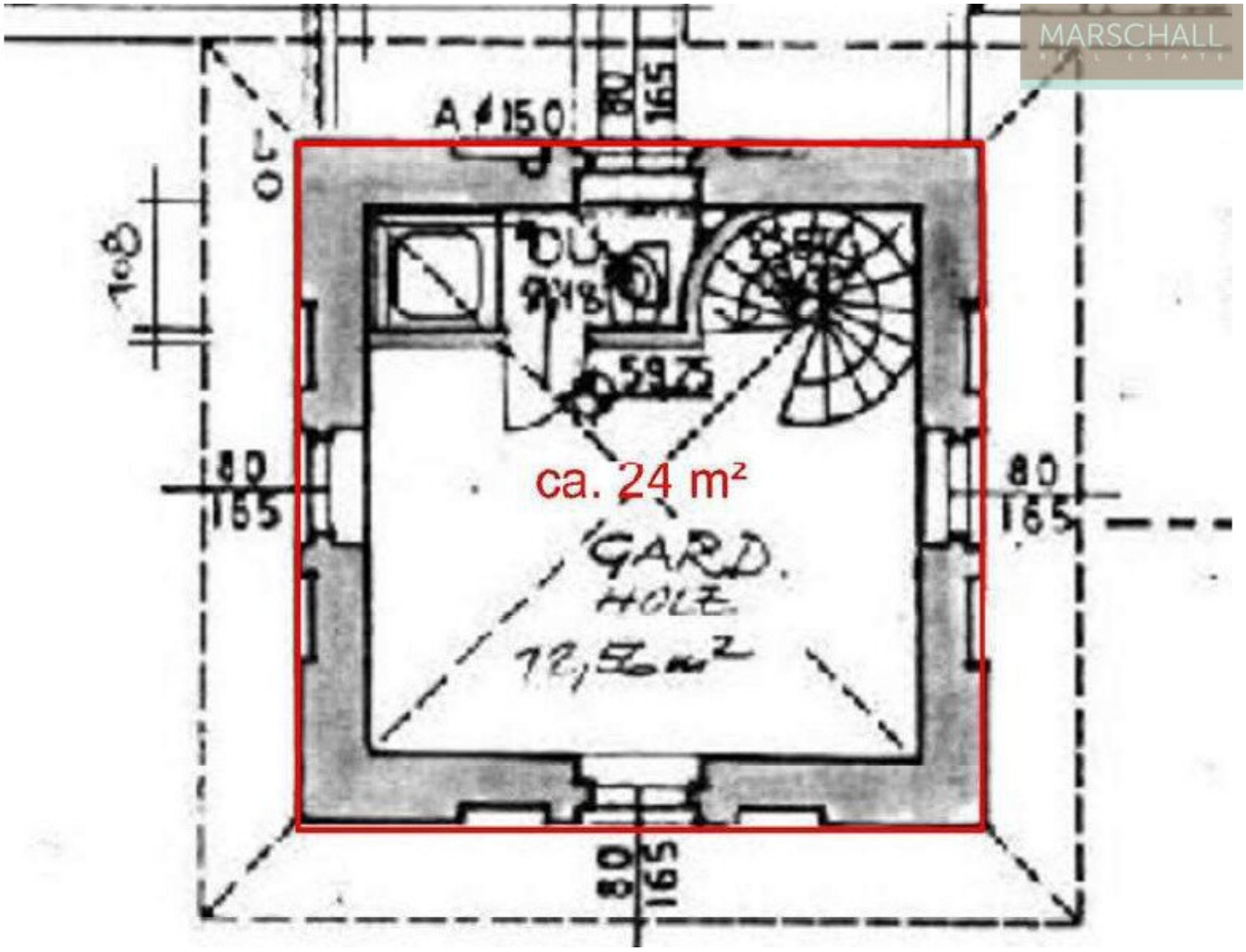
Plan_EG


MARSCHALL
ESTATE
TERRASSE
ca. 85 m²
BAD
GANG
ZIMMER
ca. 334 m²
GALERIE
GARDEROBE

Plan_1.OG


ZIMMER
29,37 m²
ZI
20,28 m²
KÜ
ZIMMER
ca. 225 m²
BAD
SR.
ZI
46,49 m²
FLUR
VR
9,90 m²
ZIMMER
17,48 m²
MARSCHALL
REAL ESTATE

Plan_2.OG


MARSCHALL
REAL ESTATE
A 150
80
165
70
108
DU
9,48
59,75
80
165
80
165
ca. 24 m²
GARD.
HOLZ
12,56 m²
80
165

Objektbeschreibung

ALLGEMEIN

Die Villa Kratzer, später als Villa Andrassy bekannt, wurde 1863 vom Architekten Theophil Hansen im historistischen Stil erbaut. Sie befindet sich auf der Hohen Warte im 19. Bezirk und besticht durch ihre meisterhafte Architektur im Landhausstil. Der Bau umfasst kunstvolle Ornamentmalerei, frei gruppierte Bauteile und einen seitlich angebauten Turm. Ursprünglich für den ersten Besitzer errichtet, ging die Villa später in den Besitz von Graf und Gräfin Andrássy über. Die Villa ist ein herausragendes Beispiel für Hansens architektonisches Können und gilt als ein Kunstwerk unter den Immobilien.

RAUMAUFTEILUNG

Eine großzügige Eingangshalle heißt Besucher mit Eleganz willkommen und verleiht dem Anwesen eine unvergleichliche Atmosphäre. Einladend öffnet sich von hier aus der großzügige Wohnsalon, der sich nahtlos über eine Terrasse in den prächtigen Garten erstreckt. Angrenzend finden Sie ein ansprechendes Arbeitszimmer oder eine Bibliothek sowie einen großzügigen Speisesalon, flankiert von einer ebenso großzügigen Küche. Ein Wintergarten mit Glasdach komplettiert das Ensemble direkt neben der Eingangshalle und bietet einen weiteren Raum für Entspannung und Geselligkeit. Eine imposante Treppe führt Sie in die Privaträume, wo unter anderem ein geräumiger Masterbereich mit Schlafzimmer, Bad und großzügigen Ankleideraum auf Sie wartet. Westseitig befindet sich in dieser Etage eine sehr große Terrasse. Insgesamt umfasst die Villa 18 Zimmer, auch eine innenliegender Personenaufzug führt Sie in alle Geschosse. Das Dachgeschoss wurde ausgebaut und bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten, darunter ein Turmzimmer mit atemberaubendem Ausblick über die Stadt. Im Untergeschoss erwartet Sie ein Indoor-Pool mit Wellnessbereich. Die großzügigen Räumlichkeiten lassen Raum für Ihre persönlichen Ideen und Vorstellungen. Diese herrschaftliche Villa vereint opulentes Design, großzügige Räumlichkeiten und eine Fülle an Gestaltungsmöglichkeiten. Sie bietet eine einzigartige Gelegenheit für exklusives Wohnen und ermöglicht es Ihnen, Ihren Wohntraum in die Realität umzusetzen.

INFRASTRUKTUR

Die hervorragende Lage bietet eine erstklassige Lebensqualität mit Sport- und Freizeitmöglichkeiten, Restaurants, idyllischen Heurigenlokalen, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, schulischen Einrichtungen und sehr guter öffentlicher Anbindung. Die Straßenbahnlinie 37 bringt Sie direkt in die Innenstadt, auch der Flughafen ist sehr gut erreichbar.

INFORMATIONEN

Provision: 3 % des Kaufpreises + 20 % USt.

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Auftraggebers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Hinweis: Im Rahmen unserer Offenlegungspflichten weisen wir darauf hin, dass unsere Fotos mittels KI-Technologien optisch verschönert und bearbeitet werden, sowie leere Räume mittels KI-Technologien virtuell möbliert und dekoriert werden. Betreffende Visualisierungen tragen als Bildunterschrift Bezeichnungen wie "KI-generierter Einrichtungsvorschlag"

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap