



HISTORISCHE GRÜNDERZEITVILLA BAUJAHR 1873

Eine Wiener Villa mit Charakter – großzügiges
Wohnen in besonderer Lage

1180 Wien





Eckdaten

Renoviert: 2019-2020

Grundstücksfläche: ca. 458 m²

Wohnnutzfläche: ca. 443 m²

HWB: D, 112

fGEE: D, 1,76

- 4 Ebenen: Keller, Hochparterre, Obergeschoss und ausgebauten Dachgeschoss
- 6 Schlafzimmer bzw. individuell nutzbare Zimmer in den privaten Obergeschossen
- 4 Badezimmer in Ober- und Dachgeschoss
- Separates Gäste-WC im Hochparterre
- Zusätzliches WC im Wellness-/SPA-Bereich
- Großzügige Wohn-, Gesellschafts- und Aufenthaltsräume
- Repräsentatives Kaminzimmer
- Großzügige Küche mit direktem Terrassen- und Gartenzugang
- Mehrere Garderoben-, Vorraum- und Nebenflächen
- Historische Holzvertäfelungen und Kassetten-/Stuckdecken
- 2 offene Kamine
- Blei- bzw. Tiffanyverglasungen
- Personenaufzug
- Privater Wellnessbereich mit Schwimmhalle, Sauna und Dampfbereich
- Garage
- Privater, eingewachsener Garten



Sehr gute Wohnlage
im 18. Wiener Gemeindebezirk



In einer der begehrten Villenlagen des 18. Wiener Gemeindebezirks präsentiert sich diese außergewöhnliche **Gründerzeitvilla** als **seltene Gelegenheit für anspruchsvolles Wohnen in Wien.**

Das ursprünglich **1873 errichtete Anwesen** verbindet historische Architektur mit außergewöhnlicher Großzügigkeit und einer Ausstattung, die den besonderen Charakter des Hauses bis heute bewahrt hat.

Bereits beim Betreten wird deutlich, dass es sich hier nicht um eine gewöhnliche Stadtvilla handelt: aufwendig ausgeführte Holzvertäfelungen, repräsentative Stiegenanlagen, Kassetten- und Stuckdecken, offene Kamine sowie teilweise kunstvoll gestaltete Blei- und Tiffanyverglasungen verleihen dem Haus eine unverwechselbare Atmosphäre.

Das Gebäude erstreckt sich über **Keller, Hochparterre, Obergeschoss und vollständig ausgebautes Dachgeschoss.** Ein Personenaufzug verbindet die Ebenen und unterstreicht den komfortablen Charakter der Liegenschaft.



Repräsentatives Wohnen mit großzügigem Raumangebot

Das Hochparterre bildet den gesellschaftlichen Mittelpunkt des Hauses.

Über den großzügigen Eingangsbereich gelangt man in die repräsentativen Wohnräume.

Besonders eindrucksvoll sind die historischen Holzarbeiten, die aufwendig gestalteten Decken und der Kaminbereich.

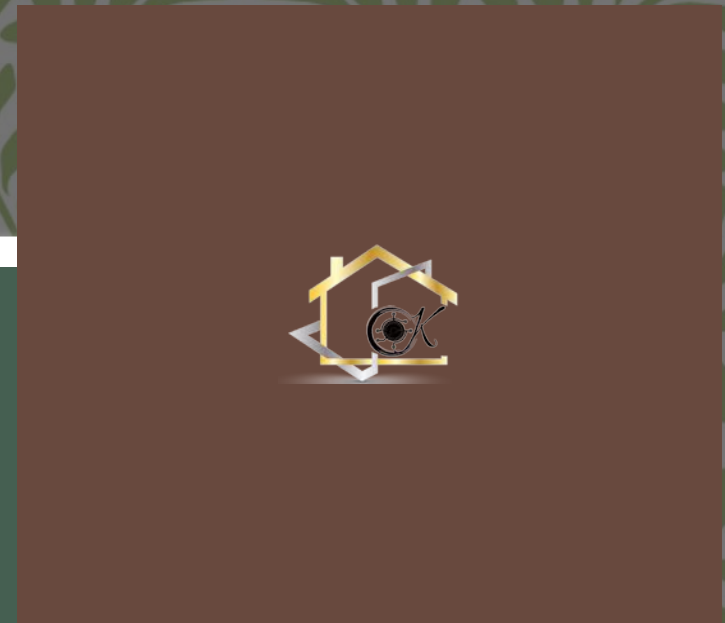
Die großzügige Küche orientiert sich zum Garten und verfügt über einen direkten Zugang zu einer **ca. 13 m² großen Terrasse**, von der eine Treppe in den privaten Garten führt.

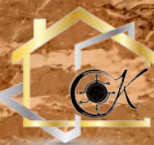
Das Obergeschoss bildet den privaten Rückzugsbereich des Hauses. Hier befinden sich unter anderem ein großzügiger Masterbereich mit Garderobe und Badezimmer, weitere Schlafzimmer, ein zusätzliches Badezimmer sowie ein Gemeinschaftsbereich mit Wintergarten.

Das vollständig ausgebaute Dachgeschoss bietet weitere Zimmer und Bäder sowie eine **gartenseitige Terrasse mit herrlichem Blick ins Grün**.

Damit eignet sich die Villa hervorragend für eine größere Familie, für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder für Käufer, die großzügige Gäste- und Rückzugsbereiche wünschen.

























Privater Wellnessbereich im eigenen Haus

Eine Besonderheit befindet sich im Untergeschoss.
Hier wurde ein außergewöhnlich großzügiger **SPA- und Wellnessbereich** geschaffen. Dieser umfasst unter anderem:
Schwimmhalle
Sauna
Dampfbereich
Ruhe- und Fitnessbereiche
WC

Darüber hinaus befinden sich im Untergeschoss die Haustechnik sowie eine **Garage**.



Besonders reizvoll ist die Verbindung zwischen dem repräsentativen Gebäude und seinen privaten Außenbereichen.

Der **eingewachsene Garten mit altem Grünbestand** schafft eine geschützte Atmosphäre und bietet mitten in der Stadt einen überraschend privaten Rückzugsort. Terrassen auf unterschiedlichen Ebenen erweitern den Wohnraum ins Freie und eröffnen schöne Ausblicke in die umliegenden Baumkronen und Gärten. Hier entsteht jene seltene Kombination, die hochwertige Wiener Stadtimmobilien besonders begehrt macht: **Privatsphäre, Grün und großzügiges Wohnen bei gleichzeitig urbaner Lage.**





Währing – eine der klassischen Wiener Villenlagen

Die Sternwartestraße liegt in einem traditionsreichen Teil des 18. Bezirks, dessen Umgebung von Villen und repräsentativen Wohnhäusern geprägt ist.

Die Lage verbindet die angenehme Wohnqualität Währings mit einer sehr guten innerstädtischen Erreichbarkeit. Öffentliche Verkehrsmittel sowie Einrichtungen des täglichen Lebens, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in gut erreichbarer Entfernung.

Gleichzeitig vermitteln die umliegenden Gärten und der gewachsene Villenbestand ein Wohngefühl, das man in dieser Form nur an wenigen Standorten innerhalb Wiens findet.





- **Preis: € 4.900.000**
- **Nebenkosten:**
 - Grunderwerbsteuer: 3.5 %
 - Grundbucheintragungsgebühr (Eigentumsrecht): 1.1%
 - Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren nach Vereinbarung.
 - Maklerprovision: 3 % zzgl. gesetzlicher MwSt.

☎ **Kontaktieren Sie uns gerne für Details oder eine Besichtigung:**
OK Projekt & Verwaltung GmbH
Tel.: +436766881242
E-Mail: office@ok-pv.com