



Inserat ID: 222054

erstellt am : 04.05.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 3250000€

Straße:

1180 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 505m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 505m<sup>2</sup>

Grundfläche: 378m<sup>2</sup>

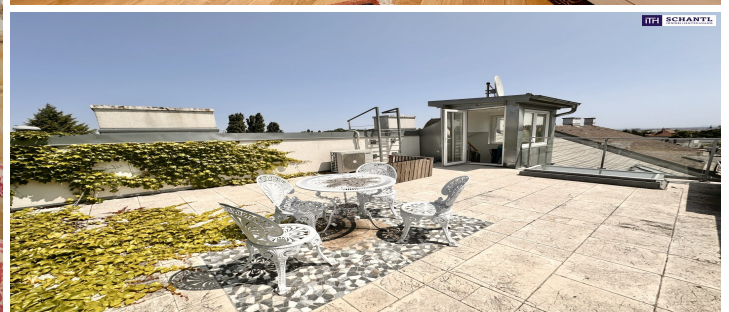
## Kontaktinformationen:

Hanna Herzenstein

Tel: +43 670 5070265

hanna.herzenstein@schantl-ith.at

## Villa in Währing mit drei separaten Wohneinheiten ? Ideal für Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen & Büro



Villa in Währing mit drei separaten Wohneinheiten

Ideal für Mehrgenerationenwohnen, Wohnen & Büro oder als repräsentativer Familiensitz

In einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens präsentiert sich diese prachttvolle Gründerzeitvilla als außergewöhnliche Liegenschaft, die historischen Charme mit modernem Wohnkomfort verbindet.

Die stilvolle Architektur der Jahrhundertwende, großzügige Raumhöhen und zahlreiche klassische

Details verleihen dem Haus seinen repräsentativen Charakter.

Besonders hervorzuheben ist die vor einigen Jahren neu ausgebaute Dachgeschosswohnung, das sich als moderne, lichtdurchflutete Wohnebene mit großzügiger Dachterrasse und beeindruckendem Blick über Wien und zum Kahlenberg präsentiert. Dadurch entsteht eine einzigartige Verbindung aus historischen Charme und zeitgemäßer Architektur.

Bereits beim Betreten des Grundstücks empfängt ein charmanter Vorgarten, während sich auf der ruhigen Rückseite des Hauses ein kleiner pflegeleichter Garten als privater Rückzugsort im Grünen eröffnet.

Die Villa erstreckt sich über vier Ebenen und ist in drei autarke Wohneinheiten (= Etagenwohnungen) gegliedert. Ein außenliegender Lift erschließt die Etagen komfortabel und ermöglicht sogar einen direkten Zugang in das Dachgeschoss. Das flexible Raumkonzept eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten ? etwa als großzügiger Familiensitz, für Mehrgenerationenwohnen, als Kombination aus Wohnen und Büro oder Praxis oder als exklusive Anlageimmobilie.

Insgesamt stehen rund 505 m<sup>2</sup> Nutzfläche inklusive Wellness- und Nebenbereichen zur Verfügung.

Highlights und Luxuriöse Ausstattung auf einen Blick

Drei autarke Wohneinheiten (Top 1?3)

über 13 großzügige, ruhige Zimmer + Nebenräume

Außenliegender Lift ? inkl. direktem Zugang ins DG

Edle Natursteinböden in den repräsentativen Bereichen

Elegantes Fischgrätparkett aus Echtholz in den Wohnräumen

Fußbodenheizung

Thermen je Top separat

Isolierverglaste Holz-Alu-Fenster

Großzügige Raumhöhen mit klassischen Stilelementen

Designbäder mit Walk-in-Duschen, freistehenden Badewannen und hochwertigen Armaturen, hochwertiges Naturstein-Waschbecken im SPA-Bereich

Modernste Haustechnik, u.a. mit Video-Gegensprechanlage und Klimatisierung in DG

Dachterrasse mit Wien- und Kahlenbergblick

Trennbarkeit einzelner Tops für Wohnen und Arbeiten möglich

Schlafzimmer mit luxuriösen Bädern en suite

Uneinsehbarer, pflegeleichter Garten mit ca 101 m<sup>2</sup>

Historische Details wie Gewölbedecke im Souterrain, Kaminumrahmungen aus echtem Marmor, stuckverzierte Fassaden

Repräsentatives Entree, prachtvolles Stiegenhaus, Lift modern verglast mit Blick ins Grüne

Ideale Infrastruktur und Grünruhelage

Möglichkeit zur Parifizierung und Abverkauf einzelner Tops (nachträglich)

Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus

Aufteilung im Detail

Top 1 ? Erdgeschoss + Souterrain (gesamt ca. 195 m<sup>2</sup>)

Maisonette-Wohnung mit eigenem Wellnessbereich und Zugang in den Garten

Diese großzügige Einheit mit bis zu 5 Zimmern verbindet klassische Wohnbereiche mit Erholungs- und Arbeitszonen:

4 Zimmer + 2 Bäder im Hochparterre

zusätzlich: unterirdischer Wintergarten, Sauna, Badezimmer, Whirlpool und Fitnessräume, Waschraum, Keller, Garten mit separatem Zugang

edle weiße Feinsteinböden, historische Flügeltüren, Tageslichtbad

Top 2 ? 1. Obergeschoss (ca. 133 m<sup>2</sup>)

Bel Etage mit Eleganz & Weite

4 Schlafzimmer, 2 Bäder, Schrankraum, Küche, verglaster Wintergarten

Stuckdecken, Kristallluster, Echtholzparkett

Top 2 verfügt über zwei gegenüberliegende, separat zugängliche Eingangsbereiche, was eine elegante Grundlage für eine flexible Nutzung schafft ? sei es als großzügige Wohneinheit mit Bürotrakt oder durch eine mögliche Teilung in zwei unabhängige Einheiten

Top 3 ? Dachgeschosswohnung (ca. 137 m<sup>2</sup>)  
Neubauwohnung mit Terrasse

direkter Liftzugang in die Wohnung

Loftartiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche

4 Zimmer, 2 Bäder

Die private Dachterrasse eröffnet einen herrlichen Ausblick über Wien bis hin zum Kahlenberg

Eichenparkett, Klimaanlage

Großzügiges Atelier/Büro

Eine Rarität am Wiener Immobilienmarkt!

Kaufpreis: ?3.250.000

Bezug: nach Vereinbarung

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu.

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas.

Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

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

## Eckdaten

Grundfläche: 378m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 505m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 505m<sup>2</sup>

Zimmer: 13

Bäder: 7

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Etage

Befeuernng: Gas,

hwbwert: 78.37m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 3250000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Hanna

Nachname: Herzenstein

Tel.: +43 670 5070265

E-Mail: hanna.herzenstein@schantl-ith.at