



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 215884

erstellt am : 11.04.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 6800000€

Straße:

1190 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 368m²

Nutzfläche: 368m²

Grundfläche: 5631m²

Kontaktinformationen:

Nina Jordanov

Tel: +43 660 4427200

nj@novel-real.at

Ein Wiener Kulturerbe ? historischer Zauber und zeitlose Eleganz.



Die Strauss-Villa in Döbling ? Ein kulturelles Juwel über den Weinbergen Wiens

Es gibt Orte, die mehr sind als Architektur. Orte, an denen Geschichte nicht nur bewahrt, sondern spürbar wird. Inmitten der sanften Weinberge Döblings erhebt sich ein Anwesen, das zu den seltenen Ikonen Wiener Kultur zählt: die Strauss-Villa. Hier, im Jahr 1831, komponierte der sechsjährige Johann Strauss (Sohn) seinen ersten Walzer ? ein Moment, der den Grundstein für

ein musikalisches Lebenswerk legte, das Wien bis heute prägt.

Dieses außergewöhnliche Anwesen verbindet historischen Zauber mit zeitloser Eleganz und modernem Wohnkomfort. Eingebettet in einen parkähnlichen Obstgarten öffnet sich ein unverbaubarer Panoramablick über die gesamte Stadt. Die Atmosphäre ist geprägt von Ruhe, Weite und einer Noblesse, die man nicht erschaffen kann ? sie ist gewachsen, geformt durch Geschichte, Kunst und Wiener Lebensgefühl.

Das Haupthaus, 1994 mit größter Sorgfalt errichtet und harmonisch an den historischen Trakt angebunden, beeindruckt durch lichtdurchflutete Räume, raumhohe Fenster und eine offene, großzügige Architektur. Ein eleganter Salon mit Kamin, ein Wintergarten, eine sonnige Wohnküche mit offenem Kamin, private Rückzugsbereiche, ein Weinkeller, eine Sauna und ein ausbaubarer Dachboden schaffen ein Wohnambiente, das gleichermaßen repräsentativ wie behaglich ist.

Die Strauss-Villa ist kein gewöhnliches Zuhause ? sie ist ein Kulturerbe, ein Refugium, ein Ort mit Seele. Ein Anwesen, das Geschichte atmet und gleichzeitig alle Annehmlichkeiten modernen Luxuslebens bietet. Ein Juwel, das in dieser Form nicht wiederkommt.

Historische Besonderheiten

Ursprünglicher Anbau, in dem Johann Strauss Sohn 1831 seinen ersten Walzer komponierte
Ehemalige Sommerresidenz der Familie Strauss
Einzigartiges Kulturerbe mit musealem Charakter

Ausstattung & Komfort

Haupthaus Baujahr 1994
Zimmer: 4
Schlafzimmer: 4
Badezimmer: 3, Gäste WC
Garage: 2 Stellplätze
Keller: Ja
Lichtdurchflutete Galerie
Zwei Kamine (Salon & Wohnküche)
Sauna
Weinkeller
Alarmanlage
Swimmingpool mit Panoramablick über Wien
Parkähnlicher Obstgarten
Ausbaubarer Dachboden
Großzügige Terrassen- und Gartenflächen

Lage & Umfeld

Absolute Ruhelage in den Weinbergen Döblings
Unverbaubarer Blick über Wien
Nähe zur American International School
Stadt nah und dennoch vollkommen privat

Raumbeschreibung ? EG

Diese großzügig konzipierte Wohnung überzeugt mit einer klaren, repräsentativen Raumstruktur und einem harmonischen Zusammenspiel aus Komfort, Funktionalität und stilvoller Großzügigkeit. Der weitläufige Vorraum öffnet den Zugang zu allen Wohnbereichen und schafft sofort ein Gefühl von Weite. Das Schlafzimmer bietet viel Platz für eine luxuriöse Schlaflandschaft und wird durch einen angrenzenden Garderobebereich ergänzt, der optimale Stauraum schafft. Das elegante Badezimmer präsentiert sich modern und komfortabel, während zwei separate WCs den Wohnkomfort zusätzlich erhöhen.

Die Küche ist als eigenständiger, großzügiger Arbeits- und Genussbereich gestaltet und verbindet sich ideal mit dem angrenzenden Esszimmer, den perfekten Rahmen für gesellige Runden bietet. Mehrere Garderoben- und Abstellräume sorgen für eine außergewöhnlich gute Stauraumqualität und ermöglichen eine klare, aufgeräumte Wohnatmosphäre. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine praktische Geräte- bzw. Technikzone sowie eine helle Halle, die als verbindendes Element zwischen den Wohnbereichen dient. Insgesamt entsteht ein Wohnkonzept, das sowohl repräsentativ als auch alltagstauglich ist und höchsten Ansprüchen gerecht wird.

5 Kurzfakten

Großzügiges Schlafzimmer und angrenzender Garderobe
Separate Küche und elegantes Esszimmer
Zwei WCs und ein komfortables Badezimmer
Außergewöhnlich viel Stauraum durch mehrere Garderoben- und Abstellräume
Klare, repräsentative Raumaufteilung mit großzügigem Vorraum und heller Halle

Raumbeschreibung ? OG

Diese Wohnebene beeindruckt durch eine harmonische Kombination aus Großzügigkeit, Licht und behaglicher Wohnatmosphäre. Der weitläufige Wintergarten bildet das zentrale Highlight: ein lichtdurchfluteter Raum, der sich zur Terrasse und einem einladenden Grillplatz öffnet und so fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich schafft. Die angrenzende Kaminecke sorgt für warme, gemütliche Momente und verleiht dem Wohnbereich eine besondere Wohnqualität.

Ein vielseitig nutzbarer Hobbyraum bietet Raum für kreative Projekte, Fitness oder Home-Office. Zwei komfortable Schlafzimmer ? jeweils mit praktischen Garderobenflächen ? schaffen ideale

Rückzugsorte. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei modern ausgestattete Bäder, die Komfort und Funktionalität vereinen. Die Galerie verbindet die Bereiche offen und elegant, während der Luftraum zusätzliche architektonische Weite schafft.

5 Kurzfakten

Großzügiger Wintergarten mit direktem Zugang zur Terrasse
Behagliche Kaminecke als stimmungsvolles Wohnhighlight
Zwei Schlafzimmer, jeweils mit Garderobenbereich
Zwei moderne Bäder für hohen Wohnkomfort
Galerie und Luftraum für ein offenes, repräsentatives Raumgefühl

Raumbeschreibung ? Keller

Der Kellerbereich präsentiert sich als funktionaler und zugleich atmosphärischer Zusatzraum des Hauses. Der großzügige Hauptkeller bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten ? ob als Lagerfläche, Werkstatt, Hobbyzone oder strukturierter Haushaltsbereich. Durch seine klare Raumaufteilung und die gute Erreichbarkeit über die interne Treppe eignet er sich ideal für eine organisierte Nutzung im Alltag.

Angrenzend befindet sich ein separater Weinkeller, der mit seinem eigenen Charakter überzeugt. Er bietet optimale Bedingungen für die Lagerung edler Tropfen und schafft zugleich einen charmanten, traditionellen Akzent innerhalb des Untergeschosses. Zusammen bilden beide Räume ein wertvolles Zusatzangebot, das den Wohnkomfort des Hauses sinnvoll erweitert.

Lage & Infrastruktur

Die Villa befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen des 19. Bezirks, eingebettet in das elegante, gründerzeitlich geprägte Döbling. Die Umgebung verbindet ruhiges, gehobenes Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung an das städtische Leben. In wenigen Minuten erreicht man Nahversorger, charmante Lokale, Apotheken, Banken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie es für Döbling typisch ist.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist komfortabel: Bus- und Straßenbahnlinien verbinden das Viertel rasch mit Heiligenstadt, Grinzing, Nussdorf und dem Stadtzentrum. Gleichzeitig liegt die Villa in einem der grünsten Bezirke Wiens ? ideal für alle, die Natur und Urbanität gleichermaßen schätzen.

Öffentliche Verkehrsanbindung

Straßenbahnlinie 38 ? direkte Verbindung nach Grinzing und weiter zum Schottentor (Universitätsviertel)

Buslinie 39A ? rasche Anbindung an Heiligenstadt (U4, S-Bahn, Regionalzüge)
Buslinie 10A ? Querverbindung Richtung Gerstenbrand, Hütteldorf, Meidling
S-Bahn-Knoten Wien Heiligenstadt ? in wenigen Minuten erreichbar, ideal für Pendler

U4 Heiligenstadt ? schnelle Direktverbindung ins Zentrum (Schwedenplatz, Karlsplatz)

Einkaufsmöglichkeiten & Nahversorgung

Supermärkte (Billa, Spar, Hofer) in kurzer Gehdistanz
Apotheken und Bankfilialen im nahen Grätzl
Bäckereien, Feinkostläden und Delikatessgeschäfte typisch für Döbling
Heurige, Cafés und Restaurants in Grinzing, Nussdorf und Oberdöbling
Q19 Einkaufsquartier in wenigen Minuten erreichbar (Shops, Gastronomie, Dienstleistungen)

Ausflugsziele & Freizeit

Kahlenberg ? Panoramablicke über Wien, Wanderwege, Mountainbike-Strecken
Leopoldsberg ? historischer Aussichtspunkt über Donau und Stadt
Cobenzl ? Weingärten, Spazierwege, Ausflugslokale
Wienerwald ? weitläufige Natur- und Wandergebiete
Grinzing ? traditionelle Heurigenkultur
Donauufer & Kuchelauer Hafen ? ideal zum Radfahren, Laufen und Wassersport

Top?Schule in unmittelbarer Nähe

American International School Vienna (AIS) ? ca. 3 Minuten Fahrzeit

Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.

Alle Angaben basieren allein auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von

uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter/Verkäufer hin.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Frau Nina Jordanov telefonisch unter +43 660 442 7200 oder per E-Mail: nj@novel-real.at

Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <3.500m
Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <4.000m
Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <4.500m
Sonstige
Geldautomat <3.000m
Bank <3.000m
Post <1.500m
Polizei <3.500m
Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <4.500m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <6.000m
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 5631m²

Wohnfläche: 368m²

Nutzfläche: 368m²

Zimmer: 8

Bäder: 3

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Gas,

hwbwert: 67.8m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 1.21m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 6800000€

Kontaktinformationen

Vorname: Nina

Nachname: Jordanov

Tel.: +43 660 4427200

E-Mail: nj@novel-real.at