



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 165286

erstellt am : 29.07.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 9020000€

Straße:

1190 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 646.95m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 646.95m<sup>2</sup>

Grundfläche: 1043m<sup>2</sup>

### **Kontaktinformationen:**

Nina Jordanov

Tel: +43 660 4427200

nj@novel-real.at

**Premium-Investition!!! Historische Eleganz trifft modernen Wohnkomfort ?Luxusvilla mit Gartenparadies und Pool in bester Lage!**



Zum Verkauf steht eine luxuriöse Villa, die drei gesamte Wohn-Etagen umfasst. Das Objekt ist aktuell vermietet und überzeugt als zukunftsorientierte Kapitalanlage mit attraktivem Wertsteigerungspotenzial.

Diese außergewöhnliche Stilaltbau Villa besticht durch ihre eindrucksvolle Architektur und eine

gelungene Symbiose aus historischem Charme und modernem Wohnkomfort. Ursprünglich vom renommierten Architekten Joseph Urban entworfen, wurde das Anwesen in den letzten Jahren umfassend generalsaniert und erstrahlt heute in neuem Glanz.

Die Villa erstreckt sich über vier Ebenen ? Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss ? und beherbergt drei exklusive Etagen-Wohnungen mit großzügigen Raumhöhen zwischen 2,80 m und 4,00 m. Jede Etage bildet eine eigene Wohneinheit, wodurch maximale Privatsphäre und Wohnqualität gewährleistet sind. Hochwertige Ausstattung, bodentiefe Fenster, Garten, Außen-Pool und ein moderner Aufzug unterstreichen den gehobenen Anspruch des Hauses.

Besonders hervorzuheben ist die Einheit im Erdgeschoss (TÜR 1), die über einen liebevoll gestalteten Garten mit Pool sowie einen eigenen Fitnessbereich verfügt. Die Freiflächen laden zum Verweilen ein und schaffen ein echtes Refugium mitten in der Stadt.

Im Kellergeschoss befinden sich funktionale Technik- und Nebenräume, die eine optimale Organisation des Hauses ermöglichen. Für komfortables Parken stehen zwei Garagenplätze und zwei Carportstellplätze zur Verfügung, die über die ruhige Gatterburggasse erreichbar sind.

Beheizt wird die Villa mittels eines zentralen Gas-Brennwertgeräts, das moderne Effizienz mit bewährter Technik verbindet. Das Wohnungseigentum ist bereits begründet und umfasst die drei Wohneinheiten sowie 4 Auto-Stellplätze.

Diese Villa ist ein Ort für Menschen mit Sinn für Ästhetik und Geschichte ? ein Unikat, das modernes Leben in einem geschichtsträchtigen Ambiente ermöglicht.

Highlights im Überblick:

- Drei luxuriöse Einheiten mit außergewöhnlichen Raumhöhen von bis zu 4 Metern
- Moderne Heizanlage mit zentralem Gas-Brennwertgerät
- Klimaanlage
- Privater Aufzug für komfortables Erreichen aller Ebenen
- Keller mit Technik- und Nebenräumen
- Wohnungseigentum bereits begründet

Parkmöglichkeiten:

- Zwei Garagenstellplätze
- Zwei Carportstellplätze mit Zufahrt über die ruhige Gatterburggasse

Freiflächen und Exklusivbereiche: (ausschließlich Top 1 zugeordnet)

- Großzügiger Garten mit stilvoll angelegten Grünflächen für TOP 1
- Pool für ganzjähriges Badevergnügen für TOP 1
- eigener Fitnessraum für TOP 1

Diese Luxus-Villa in Top Lage ist mehr als ein Zuhause ? sie ist eine erstklassige Kapitalanlage mit

Zukunft Die gelungene Verbindung von Altbau-Charme und modernen Annehmlichkeiten schafft ein Wohnerlebnis der besonderen Art.

Etagenaufteilung:

Wohnung Top 1/ EG

Wohnung im EG (de facto Hochparterre); großzügige Freiflächen (Garten, Terrasse); inkl. Außenpool (8m x 4m), Wohnküche, 3 Zimmer mit jeweils separatem Bad; Zubehörobjekte im Kellergeschoss, Raumhöhe 4m

Vorraum ? eleganter Eingangsbereich mit hochwertigen Materialien und harmonischem Zugang zu den Wohnbereichen

Wohnküche ? großzügiger Raum für kulinarische Genüsse und geselliges Beisammensein

Zimmer 1 ? heller Masterbedroom mit Ausblick ins Grüne

Zimmer 2 ? vielseitig nutzbares Schlafzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice

Zimmer 3 ? stilvolles Rückzugszimmer mit ruhiger Atmosphäre, ideal als Lese- oder Arbeitsraum

Bad/WC 1 ? modernes Badezimmer mit Tageslicht und hochwertiger Ausstattung

Bad/WC 2 ? mit eleganter Gestaltung für höchsten Komfort

Bad/WC 3 ? weiteres Badezimmer mit klarer Linienführung und exklusiven Armaturen Außenpool

? Pool mit geschmackvoller Umrahmung, perfekt für entspannte Stunden

Garten ? liebevoll gestalteter Garten mit herrlicher Terrasse als Erweiterung des Wohnraums

Pool - einzigartiger Luxus- Urlaubsfeeling zuhause!

Wohnung Top 2/ 1. OG

Wohnküche, 3 Zimmer mit jeweils separatem Bad; Zubehörobjekte im Kellergeschoss

Raumhöhe: 3,50m Wohnung im OG; Freifläche vorhanden (Terrasse Richtung Innenhof)

Vorraum ? einladender Eingangsbereich mit stilvoller Atmosphäre, ideal als Empfangszone für Bewohner und Gäste

Vorraum ? zusätzlicher Vorbereich, perfekt als Garderobe oder für die diskrete Trennung von Wohn- und Schlafzonen

AR ? praktischer Abstellraum mit optimaler Nutzungsmöglichkeit für Haushaltsgeräte oder Vorräte

Wohnküche ? großzügiger, lichtdurchfluteter Bereich für kulinarische Erlebnisse und gesellige Stunden

Zimmer 1 ? eleganter Masterbedroom mit ruhiger Lage und hochwertigem Tageslichtkonzept

Zimmer 2 ? vielseitiger Raum, perfekt als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzbar

Zimmer 3 ? behagliches Zimmer mit ruhiger Ausstrahlung, ideal für kreative oder meditative Nutzung

Bad / WC 1 ? stilvoll ausgestattetes Badezimmer mit klarer Linienführung und hochwertigen Materialien

Bad / WC 2 ? mit exklusiver Ausstattung und Wohlfühlcharakter

Bad / WC 3 ? weiteres Designerbad für höchsten Wohnkomfort und optimale Funktionalität

Terrasse Richtung Innenhof ? geschützte Freifläche mit Blick ins Grüne, ideal für ruhige Stunden im

Freien

## Wohnung Top 3/ DG

Wohnung im DG; Freiflächen vorhanden (Terrasse Richtung Innenhof, Balkon Richtung Straße)

Wohnküche, 3 Zimmer, 2 Bäder; Zubehörobjekte im Kellergeschoss Raumhöhe: zwischen 2,80m bis 3,70

Vorraum ? repräsentativer Eingangsbereich mit eleganter Gestaltung und angenehmer Atmosphäre

Zimmer 1 ? großzügiger Masterbedroom mit Rückzugsqualität und charmantem Ausblick Zimmer 2 ? ideal als Gäste-, Kinder- oder Arbeitszimmer, vielseitig nutzbar mit angenehmer Lichtstimmung

Zimmer 3 / Wohnküche ? offen gestalteter Wohnbereich mit integrierter Küche für kulinarische Höhepunkte und geselliges Wohnen

Zimmer 4 ? ruhiger Raum mit flexiblem Nutzungskonzept, perfekt als Homeoffice, Hobbyzimmer oder zusätzlicher Schlafraum

Bad / WC 1 ? elegant ausgestattetes Badezimmer mit hochwertigen Sanitäranlagen

Bad / WC 2 ? zusätzliches Designerbad für Komfort und Individualität

Terrasse ? geschützte Freifläche mit hohem Erholungswert, ideal für sonnige Stunden im Freien

Balkon ? charmanter Außenbereich mit Ausblick ins Umfeld, eine wunderbare Erweiterung des Wohnraums

## Flächenübersicht:

EG Top 1 NF 234,74

OG Top 2 NF 213,23

DG Top 3 NF 198,98

## Lage und Infrastruktur:

Die Infrastruktur rund um die Liegenschaft ist ausgezeichnet: In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Nahversorger, Cafés, Restaurants sowie renommierte Bildungseinrichtungen wie der Clara Frey Campus und weitere. Die medizinische Versorgung ist ebenfalls erstklassig ? die Privatkliniken Rudolfinerhaus und Döbling sind fußläufig erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist komfortabel: Die Straßenbahnlinien 37 und 38 sowie die Buslinien 10A, 35A und 39A sind in wenigen Gehminuten erreichbar und bieten eine direkte Verbindung in die Innenstadt. Die U-Bahn-Stationen Heiligenstadt und Spittelau (U4 und U6) sowie die S-Bahn S45 liegen ebenfalls in der Nähe und ermöglichen eine schnelle Verbindung in alle Richtungen.

Darüber hinaus bietet die Umgebung zahlreiche Naherholungsgebiete wie den Wertheimsteinpark, den Setagayapark und die Weinberge des Kahlenbergs ? ideal für Spaziergänge, Sport und Entspannung im Grünen. Diese Kombination aus urbaner Lebensqualität und naturnaher Umgebung macht die Lage zu einem echten Juwel für anspruchsvolle Bewohner.

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 alleinig 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 und vom Mieter/Vermieter an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. 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  
GesundheitArzt &lt;500m Apotheke &lt;500m Klinik  
&lt;500m Krankenhaus &lt;1.000m Kinder &lt; Schulen  
Schule  
&lt;500m Kindergarten &lt;500m Universität &lt;500m Höhere Schule  
&lt;500m Nahversorgung Supermarkt &lt;500m Bäckerei &lt;500m Einkaufszentrum  
&lt;2.000m Sonstige Geldautomat &lt;500m Bank &lt;500m Post &lt;500m Polizei  
&lt;1.000m Verkehr Bus &lt;500m U-Bahn &lt;1.000m Straßenbahn  
&lt;500m Bahnhof &lt;1.000m Autobahnanschluss &lt;1.000m Angaben Entfernung  
Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 1043m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 646.95m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 646.95m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Gas,

Zimmer: 12

## Preisinformationen

Kaufpreis: 9020000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Nina

Nachname: Jordanov

Tel.: +43 660 4427200

E-Mail: nj@novel-real.at