



Inserat ID: 227890

erstellt am : 28.05.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 4500000€

Straße: Schreiberweg

1190 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 176.17m²

Grundfläche: 1295m²

Kontaktinformationen:

Helene Christiani

Tel:

christiani@feeling-home.at

Wohnen mit Geschichte: Villa mit spektakulärer Aussicht im beliebten Grinzing!



EINE IKONE DES WIENER WOHNENS ? ZEITLOS, WEITBLICKEND, EINMALIG

Als erste Villa am Schreiberweg trägt diese außergewöhnliche Liegenschaft Geschichte in sich: Die ersten Baupläne stammen aus dem Jahr 1914, ein Zeugnis großbürgerlicher Baukultur, das bis heute seinen ganz eigenen Charme ausstrahlt. Der Burgschauspieler Ferdinand Maierhofer zählte einst zu ihren illustren Bewohnern ? ein Hauch von Wiener Kulturgeschichte lebt in diesen Mauern fort.

Die historisch begründete Lage außerhalb der heutigen Baufluchtlinien verleiht dieser Liegenschaft den hier einmaligen Vorzug: derzeit unverbaute Fernblicke in verschiedene Himmelsrichtungen ? ein Privileg, das in dieser Form in Wien kaum mehr zu finden ist. Das Grundstück mit 1.295 m² bietet neben dem historischen Wohnhaus auch einen großzügigen Garten mit Altbaumbestand, ein charmantes Salettl sowie einen weitläufigen Terrassenbereich. Drei Gartenwege, eine Doppelgarage und ein gemütlicher Garten-Sitzplatz runden das Angebot ab.

Das Grundstück wird durch ein Servitut (Durchgang mit Handwagen) zu Gunsten des direkt im Südwest angrenzenden Grünstücks belastet, wobei zu Gunsten des heutigen Eigentümers ein Vorkaufsrecht dafür begründet wurde.

RAUMAUFTEILUNG & amp; AUSSTATTUNG

Erdgeschoss | Ca. 85,04 m²

Ein einladender Vorraum empfängt Sie stilvoll und führt in das großzügige Wohn- und Esszimmer sowie in die separate Küche. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein WC mit Handwaschgelegenheit, einen Windfang und eine Veranda mit ca. 10,81 m², die zum entspannten Verweilen einlädt. Raumhöhen mit knapp über 3 m verleihen eine beeindruckende Weite und unterstreichen die repräsentative Großzügigkeit dieses besonderen Zuhauses. Das Erdgeschoss eröffnet im derzeit sanierungsbedürftigen Zustand vielseitige Möglichkeiten zur hochwertigen Revitalisierung nach individuellen Ansprüchen.

1. Obergeschoss | Ca. 78,92 m²

Im Obergeschoss erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit einem Vorraum mit angrenzendem kleinem Balkon, zwei ruhigen Schlafzimmern jeweils mit einem stilvollen Badezimmer sowie ein separates WC. Die getrennten Garderoben für Dame und Herr im Hauptschlafzimmer werden höchsten Ansprüchen an Komfort und Organisation gerecht. Die großzügige Südwest ausgerichtete Loggia mit ca. 13,78 m² eröffnet einen privaten Rückzugsort im Freien und lädt zu entspannten Momenten mit traumhaftem Ausblick ein.

Dachgeschoss

Im Dachgeschoss eröffnet sich ein exklusiver Rückzugsbereich mit einem kompakten Büro, ideal für konzentriertes Arbeiten in privater Atmosphäre mit Blick Richtung Kahlenberg. Ergänzt wird diese Ebene durch einen bereits vorbereiteten Wellnessbereich, der Raum für Ihre persönliche Oase der Entspannung und Regeneration bietet.

Teilkeller

Der Teilkeller umfasst einen Technikraum.

Das Ober- und Dachgeschoss wurden bereits weitgehend renoviert und verbinden gekonnt den Charme der Substanz mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

GARTEN ? IHR PRIVATES GRÜNES REFUGIUM

Der große Garten ist ein wahres Paradies für Naturliebhaber und Genießer: Ein imposanter Altbaumbestand sorgt für Schatten und mediterrane Atmosphäre. Das charmante Salettl lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Eine vollständige Bewässerungsanlage sowie alle nötigen Versorgungsleitungen für Gas, Abwasser und Elektrizität sind bereits verlegt. Stromleitungen für die Gartenbeleuchtung sind vorhanden. Drei Gartenwege, barrierefreier Zugang vom öffentlichen Gut zum Garten sowie die Terrasse mit ca. 63,2 m² machen diesen Außenbereich zum perfekten Ort für

gesellige Sommerabende.

HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

Erste Villa am Schreiberweg (Erbaut ca. 1930)
Wiener Kulturgeschichte
Burgschauspieler Ferdinand Maierhofer zählte einst zu den Bewohnern
Einzigartiger Fernblick
Freier Ausblick in verschiedene Himmelsrichtungen: Kahlenberg,
Bisamberg, umwerfender Ausblick bis zur Silhouette der UNO City Wien, bei klarer Sicht bis zum
Schneeberg
Großzügiger Garten
Wunderschöner Garten mit Altbaumbestand, Salettl, Bewässerung & Terrassenfläche
von ca. 63,2 m²
Garage & Stellplätze
Garage für bis zu 3 PKWs (ca. 43,48 m²)
Ausbaupotenzial
Aufrechte Baubewilligung bis Nov. 2026, größtenteils fertiggestellt
Vorkaufsrecht
Optional erwerb des dahinterliegenden Grundstücks möglich, jedoch ohne Gewähr

HARD FACTS & TECHNISCHE DETAILS

Ziegelmassivbauweise
Walmdach & Satteldach
2-fach verglaste Holzfenster mit Innenjalousien
2-fach verglaste Velux-Kunststofffenster von 2005 (Einbau 2015)
Vaillant-Gasheizkessel/ BJ 1992 mit Radiatoren
120 Liter Warmwasserbereiter
OG & DG: Elektrik 2019 komplett neu installiert
Zählerkasten 2024 behördlich überprüft, Zählertausch 2025
Lärchenholzzaun
Schmiedeeisenzaun ist in Montage?
Balkon- und Loggia Gelände bestellt
2 Garderoben (Dame & Herr getrennt)
3 Bäder / 3 WCs
Garagenfläche ca. 43,48 m² für bis zu 3 PKWs
Raumhöhen mit knapp über 3 m im Erdgeschoss
An Hauskanalanlage angeschlossen (seit 1991)
3 Rauchfangzüge für Brenneranschluss & Belüftung
Flächenwidmung: Wohngebiet Bauklasse I Höhe max. 6,5 m

INFRASTRUKTUR

Der Schreiberweg in Grinzing vereint eine ruhige, gehobene Wohnlage mit einer guten Infrastruktur im direkten Umfeld. Nahversorger des täglichen Bedarfs ? darunter zwei Bäcker, ausgewählte Supermärkte wie Spar Gourmet und Billa sowie Post und Trafik ? sind bequem fußläufig erreichbar und unterstreichen die hohe Lebensqualität dieser Lage. Grinzing selbst zählt zu den begehrtesten Wohngegenden Wiens und ist nicht nur für seine traditionsreichen Heurigen, sondern auch für eine Vielzahl ausgezeichneter Restaurants bekannt, die kulinarische Vielfalt auf höchstem Niveau bieten. Familien profitieren zudem von der Nähe zu renommierten Bildungseinrichtungen: Volksschulen und Kindergärten befinden sich in komfortabler Distanz und sind somit schnell und unkompliziert erreichbar.

ÖFFENTLICHE ANBINDUNG

Autobuslinie 38A Grinzing (Himmelstraße 3) in ca. 450 Metern mit Anbindung an
Straßenbahnlinie 38 Grinzing
U-Bahn U4 Bhf. Heiligenstadt
Lokalbahnhof Oberdöbling S-Bahn S45
Mit dem PKW in ca. 20 min in der Innenstadt

SONSTIGES

Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Liegenschaft persönlich verzaubern. Vereinbaren Sie noch heute Ihren exklusiven Besichtigungstermin.

KAUF-NEBENKOSTEN-ÜBERSICHT

Grundbuchseintragungsgebühr 1,1 %
Grunderwerbsteuer 3,5 %
Kaufvertragserrichtung 1 bis 3 % zzgl. USt. & Barauslagen
Maklerhonorar 3 % zzgl. 20 % USt.

Nutzen Sie die Gelegenheit und profitieren Sie zudem von der Gebührenbefreiung bis zu EUR 500 000,- Kaufpreis (1,1% Grundbuch-Eintragungsgebühr, 1,2% Eintragungsgebühr der Pfandurkunde) beim Kauf vom Eigenheim! Sie sparen diese Gebühren im Zeitraum vom 01. Juli 2024 bis nur noch 30. Juni 2026. In der neuen Liegenschaft melden Sie für die nächsten fünf Jahre Ihren Hauptwohnsitz an.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können.

Die Daten stammen direkt vom Eigentümer. Eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Haben Sie eine Immobilie zu vermieten oder zu verkaufen? Vereinbaren Sie noch heute Ihren kostenlosen Beratungstermin unter 0660 34 69 538 oder unter www.feeling-home.at.

»Zusätzlich bieten Ihnen meine Geschäftspartner eine kompetente Finanzierungsbegleitung zu aktuellen Bestkonditionen an. Fragen Sie mich sehr gern danach!«

Die Bildbearbeitung wurde mit Hilfe von KI optimiert.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <1.250m Krankenhaus <1.750m Kinder
< Schulen
Schule <500m Kindergarten <750m Universität <1.750m Höhere
Schule <1.500m Nahversorgung
Supermarkt <500m Bäckerei
<500m Einkaufszentrum <2.000m Sonstige
Geldautomat <1.500m Bank
<500m Post <500m Polizei <1.750m Verkehr
Bus <500m U-Bahn
<2.250m Straßenbahn <500m Bahnhof <1.750m Autobahnanschluss
<2.250m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 1295m²

Wohnfläche: 176.17m²

Zimmer: 4

Bäder: 3

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Ofen

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 216m²

hwbklasse: Fm²

fgeewert: 3.17m²

fgeeklasse: Em²

Preisinformationen

Kaufpreis: 4500000€

Nebenkosten: 148.67€

Kontaktinformationen

Vorname: Helene

Nachname: Christiani

E-Mail: christiani@feeling-home.at