



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 167678

erstellt am : 16.08.2025

Objekttyp: 38

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 3250000€

Straße:

1180 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Hanna Herzenstein

Tel: +43 6705070265

hanna.herzenstein@schantl-ith.at

Wohnfläche: 505m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 525m<sup>2</sup>

Grundfläche: 378m<sup>2</sup>

## Exklusiv: Stilvolle Zinsvilla in Währing mit drei autarken Wohneinheiten



Zinsvilla Exklusiv: Stilvolle Gründerzeitvilla in Währing mit drei autarken Wohneinheiten

In einer der exklusivsten Lagen Wiens präsentiert sich diese prachtvolle Gründerzeitvilla als außergewöhnliches Gesamtobjekt mit ca. 505 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Auf vier Ebenen, aufgeteilt in drei autarke Wohneinheiten, eröffnet sich ein flexibles Raumkonzept, das sich ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen, eine Kombination aus Wohnen und Praxis/Büro oder als Investmentobjekt eignet. Diese Immobilie eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten ?

in Alleineigentum und nur als Gesamteinheit zu erwerben.

Highlights und Luxuriöse Ausstattung auf einen Blick

Ca. 505 m<sup>2</sup> Wohnfläche inkl. Wellness- & Nebenräume im Souterrain

Drei autarke Wohneinheiten (Top 1?3)

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 in allen Wohneinheiten

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

Maßgefertigte Einbauschränke und elegante Innenausstattung - Stilvolle Möblierung auf Wunsch inklusive

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

Großzügige Terrassenflächen

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 (ca. 195 m<sup>2</sup>)

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

bis zu 3,60 m Raumhöhe

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 ? Dachgeschoss (ca. 137 m<sup>2</sup>)  
Luxuriöser Rückzugsort mit modernem Flair:

direkter Liftzugang in die Wohnung

weitläufiger Wohn-Essbereich mit offenem Küchenkonzept

4 Zimmer, 2 Bäder

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

Eichenparkett, maßgefertigte Tischlerküche, Klimaanlage

Loftartiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche

Großzügiges Atelier/Büro

Das Dachgeschoss verfügt bereits über einen direkten Liftzugang sowie einen Zugang über das Stiegenhaus; ein weiterer separater Zugang über das bestehende Stiegenhaus ließe sich bei Bedarf unkompliziert realisieren ?? eine architektonisch elegante Möglichkeit, die Einheit bei Bedarf in zwei separate Wohnungen zu teilen

Eine Rarität am Wiener Immobilienmarkt ? klassisch, edel, flexibel. Diese Villa überzeugt nicht nur durch ihr charmantes Erscheinungsbild, sondern auch durch ihren Zustand, ihre Nutzungsmöglichkeiten und ihre außergewöhnlich gute Lage. Ob als großzügiger Familiensitz, elegante Firmenadresse oder wertbeständige Anlage ? hier eröffnen sich Perspektiven, die ebenso vielseitig wie einzigartig sind.

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!  
Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit/Arzt

## Eckdaten

Grundfläche: 378m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 505m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 525m<sup>2</sup>

Zimmer: 13

Bäder: 7

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befuerung: Gas,

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

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 3250000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Hanna

Nachname: Herzenstein

Tel.: +43 6705070265

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