

Inserat ID: 163176

erstellt am : 17.07.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1390000€

Straße:

1080 Wien, Josefstadt

Wien Österreich

Wohnfläche: 179.8m²

Kontaktinformationen:

Stephan Wallner

Tel: +43 664 5228831

wallner@lifestyle-properties.at

Luxuriöse Gartenwohnung in Stilaltbau ? Grünes Refugium mit adaptierbarem Raumkonzept im Herzen von 1080 Wien



Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!

Willkommen in einer außergewöhnlichen Gartenwohnung in einem prachtvollen Neorenaissance-Stilaltbau im begehrten 8. Wiener Gemeindebezirk. Dieses exklusive Objekt vereint auf rund 180?m² Wohnfläche historischen Charme mit modernstem Wohnkomfort und bietet dazu einen parifizierten, ausschließlich zur Wohnung gehörenden Garten mit über 130?m². Die ruhige Lage mit unverbaubarem Blick ins Grüne, kombiniert mit einem adaptierbaren Raumkonzept, bietet eine seltene Gelegenheit für individuelles Wohnen mitten in der Stadt.

Im Einreichplan als eine Wohnung geführt, gliedert sich die Immobilie aktuell in drei eigenständige, separat begehbarer Einheiten. In Absprache mit der Eigentümerin können Umbauarbeiten durchgeführt werden, um ein maßgeschneidertes Raumkonzept nach individuellen Bedürfnissen zu ermöglichen ? sei es als großzügige Familienwohnung, Mehrgenerationendomizil oder zur Kombination von Wohnen und Vermieten.

Die Hauptwohnung umfasst ca. 100?m² Wohnfläche und einen direkt angeschlossenen, exklusiv nutzbaren Garten mit ca. 133?m². Der Wohnbereich ist offen gestaltet, mit einer hochwertigen Küche, großzügigem Essplatz und Zugang zur südostseitigen Terrasse. Zwei Zimmer mit ca. 35?m² und 25?m² bieten viel Platz, das Badezimmer ist mit freistehender Wanne und Toilette mit Bidetfunktion ausgestattet. Dreifach verglaste französische Fenster zur Gartenseite und hervorragend isolierte Kastenfenster zur Straßenseite sorgen für Ruhe und Energieeffizienz. Originale Flügeltüren, Gewölbedecken, Eichenparkett und stilvolle Fliesen unterstreichen den historischen Charakter.

Die zweite Wohneinheit mit ca. 46?m² besteht aus zwei Schlafzimmern, Küche und Badezimmer mit Dusche ? ideal für Gäste, erwachsene Kinder oder zur dauerhaften Vermietung. Die dritte Einheit ist eine ca. 24?m² große Garçonne mit Miniküche, Duschbad und Wohn-/Schlafbereich, perfekt nutzbar als Homeoffice, Atelier oder zur Kurzzeitvermietung.

Der Garten ist vollständig parifiziert und exklusiv dieser Wohnung zugeordnet. Eine umlaufende Ziegelmauer und dichte Thujenhecken garantieren maximale Privatsphäre. Die Terrasse ist mit langlebigen, witterungsbeständigen WPC-Dielen ausgeführt. Der liebevoll bepflanzte Garten mit Lavendel, Flieder, Veilchen und Rosen blüht vom Frühling bis in den Herbst. Gegenüberliegend befindet sich eine nicht bebaubare Grünfläche, wodurch ein freier, unverbaubarer Ausblick gegeben ist ? ein absolutes Highlight in dieser urbanen Lage.

Trotz der geschützten, ruhigen Lage befindet sich die Wohnung inmitten des 8. Bezirks mit sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung. Vielfältige Gastronomie, Ärzte, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten, Parks und kulturelle Einrichtungen sind ebenso wie Straßenbahn, U-Bahn und Bus leicht erreichbar.

Die Wohnung wurde zwischen 2016 und 2018 umfassend kernsaniert und hochwertig ausgestattet. Der Grundriss ist flexibel nutzbar, drei separate Eingänge bieten maximale Freiheit. Einrichtungsgegenstände wie Küche, Badmöbel, Esstisch, Lampen, Garderobe und weiteres Mobiliar können nach Vereinbarung übernommen werden.

Diese Gartenwohnung ist ein Unikat ? ein stilvoller Rückzugsort mit exklusivem Außenbereich und vielseitiger Nutzungsmöglichkeit im Herzen Wiens. Vertrauliche Unterlagen zur Liegenschaft stellen wir bei ernsthaftem Interesse gerne vor Abgabe eines Kaufanbots zur Verfügung. Besichtigungen nach Vereinbarung.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Wohnung.

Für Besichtigungsmöglichkeiten und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Stephan Wallner

national - Tel: 0664 5228831

international - Tel: +43 664 5228831

e-mail: wallner@lifestyle-properties.at

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 /

 <500mGesundheitArzt &lt;500mApotheke &lt;500mKlinik

&lt;500mKrankenhaus &lt;500mKinder & SchulenSchule &lt;500mKindergarten

&lt;500mUniversität &lt;500mHöhere Schule &lt;500mNahversorgungSupermarkt

&lt;500mBäckerei &lt;500mEinkaufszentrum &lt;1.500mSonstigeGeldautomat

&lt;500mBank &lt;500mPost &lt;500mPolizei &lt;500mVerkehrBus

&lt;500mU-Bahn &lt;500mStraßenbahn &lt;500mBahnhof

&lt;500mAutobahnanschluss &lt;3.500mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle:

OpenStreetMap

Eckdaten

	Nutzungsart: Privatimmobilie
Wohnfläche: 179.8m ²	Befeuerung: Elektro, hwbwert: 110.2m ²
Zimmer: 6	hwbklass: Dm ²
Bäder: 3	fgeewert: 2.11m ² fgeeklass: Dm ²

Preisinformationen

Kaufpreis: 1390000€

Nebenkosten: 269.7€

Kontaktinformationen

Vorname: Stephan

Nachname: Wallner

Tel:: +43 664 5228831

E-Mail: wallner@lifestyle-properties.at