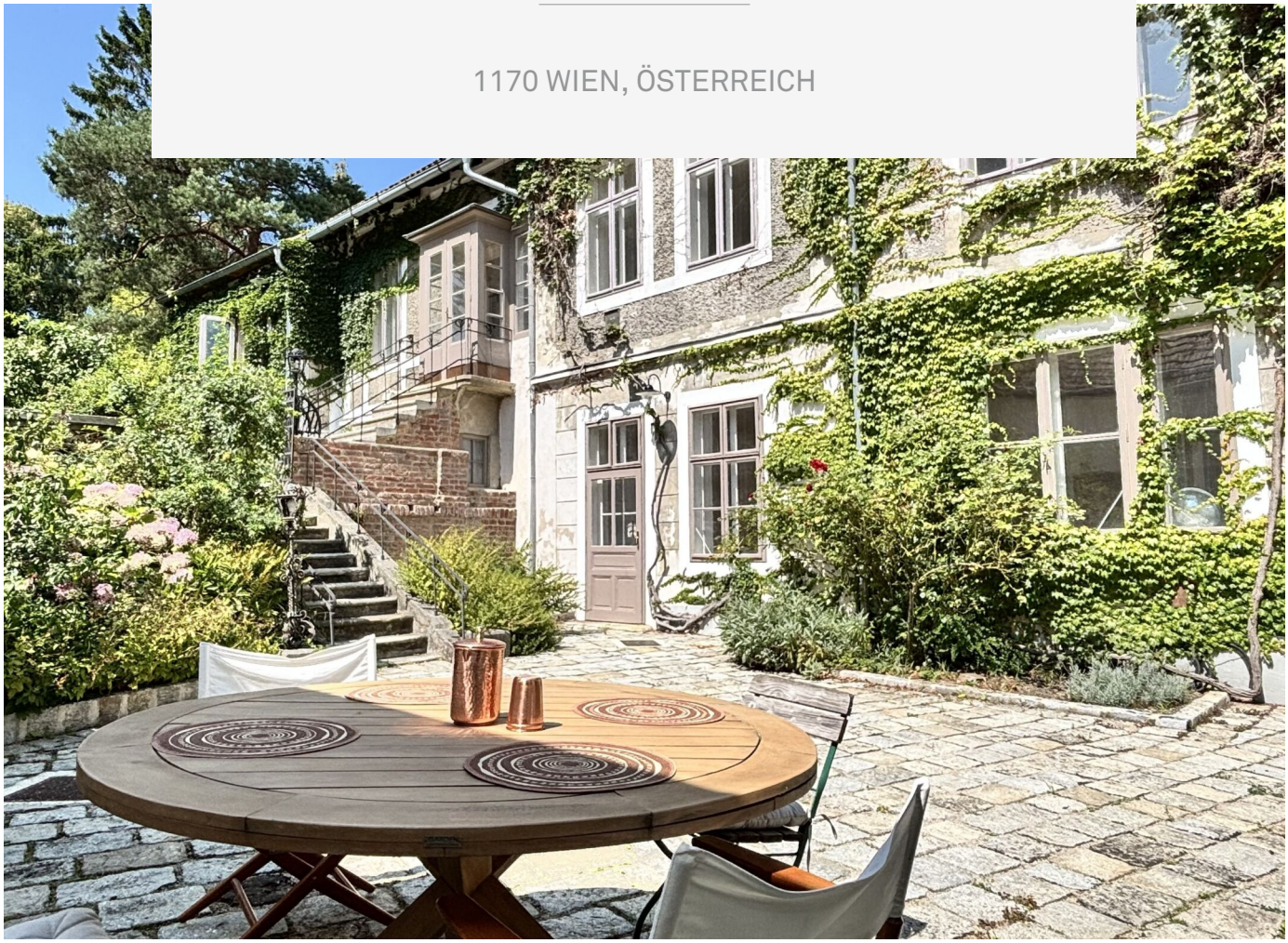
OBJEKT
56406

AKKADIA
IMMOBILIEN

# WO GESCHICHTE LEBENDIG WIRD - ROMANTISCHE VILLA MIT PARK

1170 WIEN, ÖSTERREICH



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

## ECKDATEN

| | |
|---|---|
| Nutzfläche | 580 m² |
| Zimmer | 14 |
| Bäder | 5 |
| WC | 5 |
| Abstellräume | 7 |
| Gärten | 1 / 1.972 m² |
| Terrassen | 1 |
| Möblierung | teilmöbliert |
| Beziehbar | ab sofort |
| Eigentumsform | Alleineigentum |
| Zustand | teilsaniert |
| Lift | nein |

## AUSSTATTUNG

| | |
|---|---|
| Boden: | Fliesen, Parkett |
| WCs: | Toilette, Getrennte Toiletten, Gäste-WC |
| Bad: | Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bad mit WC |
| Küche: | Einbauküche |
| Stellplatzart: | Garage |
| Extras: | Wintergarten, Außendusche, Weinkeller |

## KOSTEN

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 4.000.000,00 € |

| | |
|---|---|
| Provision | 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. |

| | |
|---|---|
| Energieausweis gültig bis | 15.06.2028 |
| Heizwärmebedarf | C 38,19 kWh/m²a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor | C 1,12 |

AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

## DETAILBESCHREIBUNG

Dieses einzigartige, uneinsehbare Anwesen im 17. Bezirk erzählt eine Geschichte von Zeitlosigkeit, Charme und Eleganz. Auf einer Nutzfläche von 580 m², erbaut im traditionellen Stil eines Dreikanthofs, vereint es historische Architektur mit modernen Annehmlichkeiten – ein Ort voller Seele und Charakter.
Schon beim Betreten umgibt einen eine besondere Atmosphäre – ein Gefühl von Geborgenheit, Weite und Freiheit zugleich. Der liebevoll sanierte Wohnbereich strahlt durch hochwertige Böden, erneuerte Elektrik und eine moderne Heizanlage neuen Glanz aus, ohne den ursprünglichen Charme zu verlieren. Sonnenlicht flutet durch die großen Fenster, während der Wintergarten als ruhiger Rückzugsort dient, wo man die Jahreszeiten in all ihrer Pracht genießen kann. Die großzügige Raumaufteilung bietet nicht nur ein harmonisches Wohngefühl, sondern auch die Möglichkeit, das Haus in drei separate Wohneinheiten zu teilen – ideal für eine große Familie, mehrere Generationen oder ein Leben in Gemeinschaft. Ein bereits ausgebauter Dachboden verleiht zusätzlichen Raum, während ein weiterer unausgebauter Dachboden mit seinen Möglichkeiten lockt – vielleicht ein Atelier mit Blick ins Grüne?
Draußen erstreckt sich ein wahrer Traum: Ein fast 2.000 m² großer Park, in dem die Natur in ihrer schönsten Form erstrahlt. Alte, majestätische Bäume flüstern Geschichten vergangener Zeiten, während weite Rasenflächen Platz für gesellige Stunden oder stille Momente der Einkehr bieten. Hier kann man den Duft blühender Blumen einatmen, barfuß über weiches Gras laufen und den Sonnenuntergang in völliger Ruhe genießen.
Dieses Anwesen ist mehr als ein Zuhause – es ist ein Ort zum Ankommen, zum Verweilen, zum Träumen.



## DIE LAGE

Hernals wird von seinen Bewohnern u.a. wegen seiner gleichzeitigen Nähe zum Stadtzentrum und zu Naherholungsbieten geschätzt. Für Hernals charakteristisch ist seine starke demographische Durchmischung – diese findet sich auch in der Unterschiedlichkeit der Bezirksteile wider. So finden sich im Bezirk hoch- und spätgründerzeitlich geprägte Viertel neben kommunalen Wohnhausanlagen und Cottage-Vierteln. Interessant gelegen ist die Spielstätte des Wiener Sportclubs – ein legendärer aber aktuell nur bedingt erfolgreicher Fußballclub. In direkter Nachbarschaft zum kleinen Stadion befindet sich (an der Seite der „Friedhofstribüne“) der wunderschöne Friedhof Wien Hernals.

*Aktuelle Nachrichten zum 17. Bezirk finden Interessierte z.B. hier:* https://www.vienna.at/bezirk/1170

## HERNALS

1170
Postleitzahl

17
Bezirk

rund 57.546
Einwohner



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

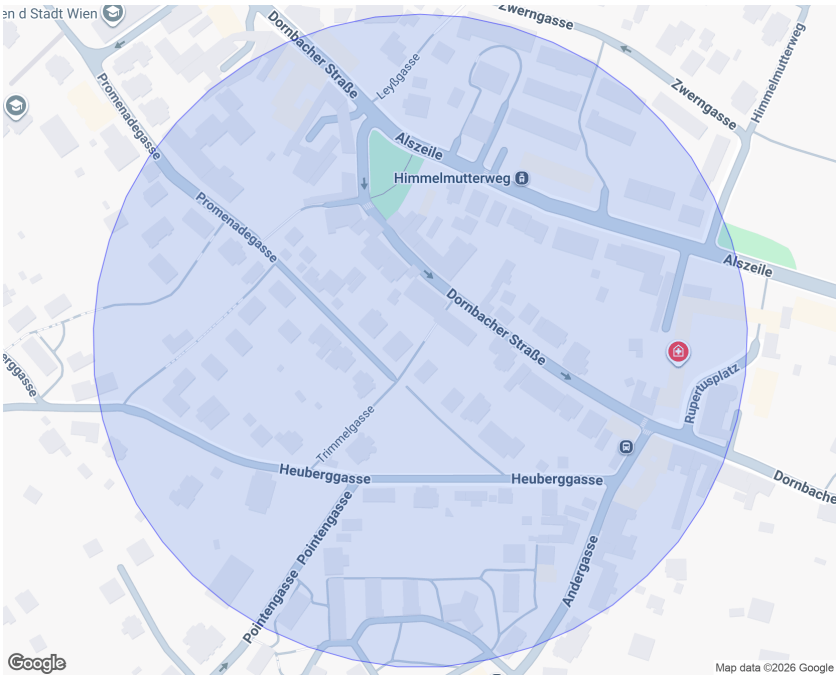
AKKADIA
IMMOBILIEN

## MIKROLAGE

Träumen Sie von einem Rückzugsort in der Stadt – mit großem Garten, umgeben von Natur und dennoch mitten im urbanen Geschehen?
Ein Ort, an dem Sie Gemüse anbauen oder laue Sommerabende unter einem romantisch beleuchteten Baum verbringen können?

Dieses einzigartige Anwesen im 17. Bezirk verbindet idyllisches Wohnen mit der Nähe zur Stadt. Die prachtvolle Villa wurde vom renommierten Architekten Friedrich von Schmidt, dem Erbauer des Wiener Rathauses, entworfen, gebaut und selbst bewohnt. Sein Erbe zeigt sich in der kunstvollen, neugotischen Fassadengestaltung.

Der großzügige Garten mit alten Bäumen und geschwungenen Wegen erinnert an einen Park und bietet Platz für einen Pool oder Badeteich. Eine imposante Bärenstatue am Eingang betont den historischen Charme.
Diese Villa ist eine seltene Gelegenheit für Liebhaber stilvollen Wohnens in exklusiver Lage. Lassen Sie sich von ihrem einzigartigen Flair verzaubern!




## Infrastruktur Entfernungen

### Gesundheit

| | |
|---|---|
| Arzt | 500 m |
| Apotheke | 500 m |
| Klinik | 2.000 m |
| Krankenhaus | 500 m |

### Kinder & Schulen

| | |
|---|---|
| Schule | 1.500 m |
| Kindergarten | 500 m |
| Universität | 1.500 m |
| Höhere Schule | 3.000 m |

### Nahversorgung

| | |
|---|---|
| Supermarkt | 500 m |
| Bäckerei | 1.000 m |
| Einkaufszentrum | 1.500 m |

### Sonstige

| | |
|---|---|
| Geldautomat | 1.500 m |
| Bank | 1.500 m |
| Post | 1.000 m |
| Polizei | 2.000 m |

### Verkehr

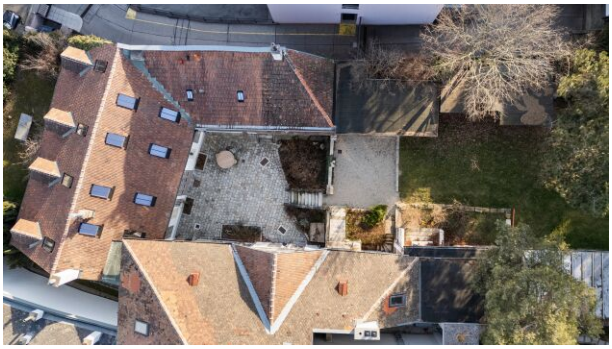
| | |
|---|---|
| Bus | 500 m |
| U-Bahn | 2.000 m |
| Straßenbahn | 500 m |
| Bahnhof | 1.500 m |
| Autobahnanschluss | 5.500 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

## ANSICHTEN







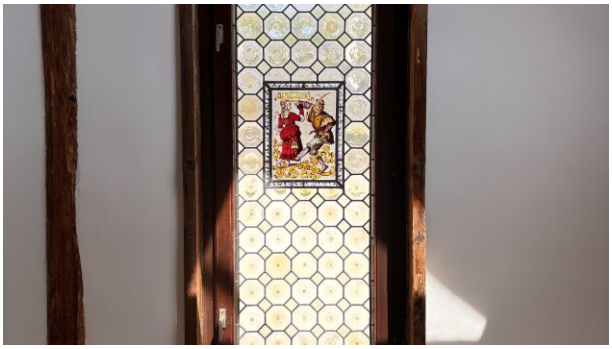




AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

## ANSICHTEN







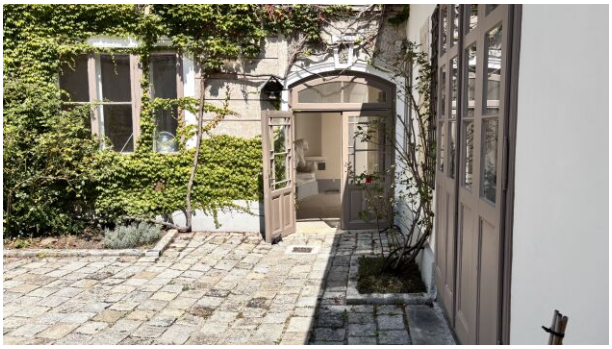




AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

## ANSICHTEN







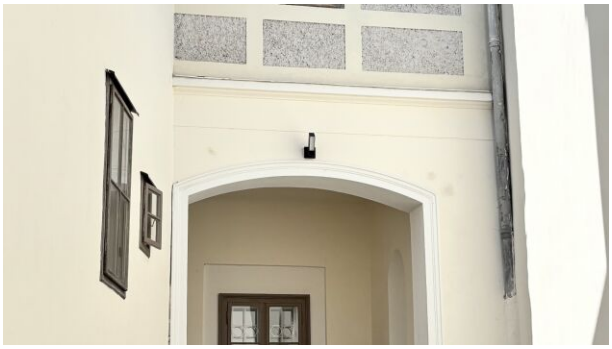




AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

## ANSICHTEN







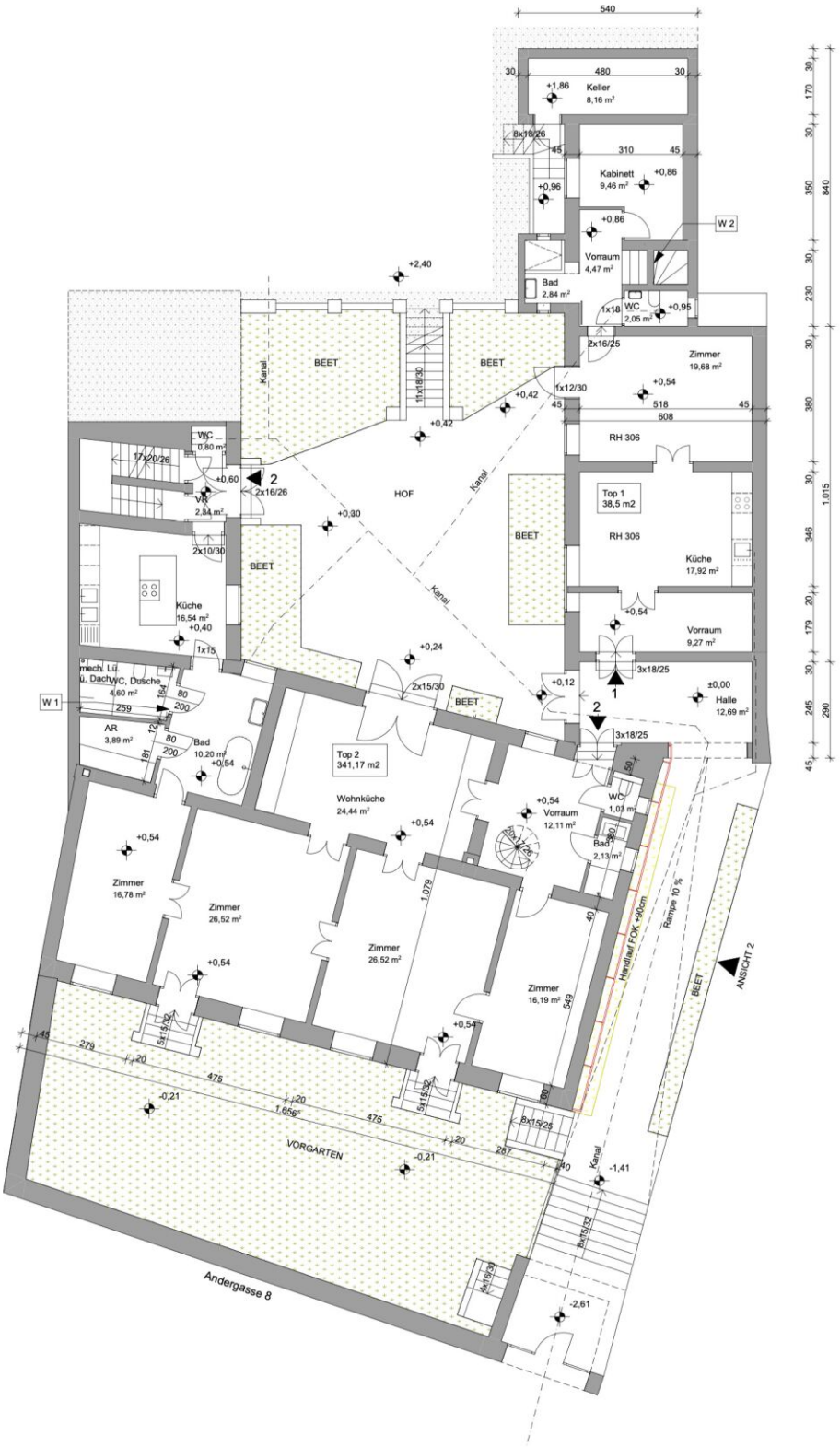




AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

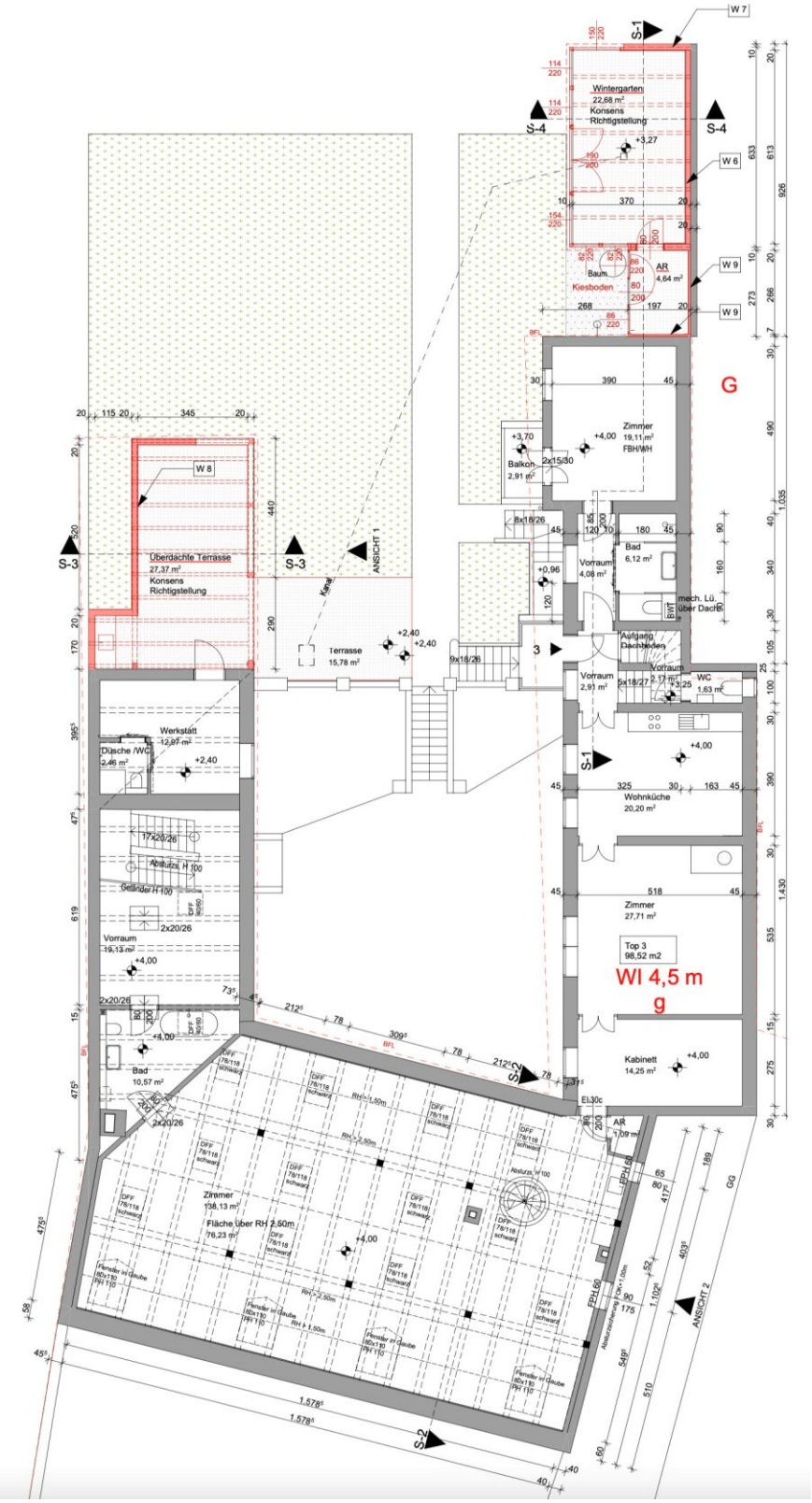
## PLAN




AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

## PLAN




AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN



## KONTAKTDATEN



Herr Elijah Euler-Rolle

+43 1 5129085-58
elijah.euler-rolle@akkadia.at
www.akkadia.at

Der Ordnung halber erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass sämtliche Informationen auf Angaben des Verkäufers/Vermieters basieren. Die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH kann deshalb trotz größter Sorgfalt nicht für die Richtigkeit dieser Angaben haftbar gemacht werden. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Für den Fall, dass Sie oder ein mit Ihnen verbundenes Unternehmen das Objekt käuflich erwerben, wird eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20 % USt., bei Mietobjekten wird eine Provision in Höhe von 2 bzw. 3 Bruttomonatsmieten jeweils zzgl. 20 % USt. des vereinbarten Mietpreises an die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH fällig. Dies gilt auch bei Weitergabe der Informationen an Dritte (§15 Maklergesetz). Ausgenommen von Provisionszahlungen sind ausdrücklich als „provisionsfrei“ deklarierte Wohnungen.

Sollte vom Verkäufer/Vermieter trotz Aufklärung über die Vorlagepflicht des Energieausweises ein solcher noch nicht vorgelegt worden sein gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende. Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes bzw. der Einheit. Unsere Geschäftsbedingungen („AGB“) berücksichtigen die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (IMV), BGBl.Nr. 297/1996 sowie das Maklergesetz (MaklerG), BGBl.Nr. 262/1998, beide in der jeweils letztgültigen Fassung.