

## Historische Prachtvilla - eine architektonische Meisterleistung im Herzen des 19. Bezirks



Wohnsalon

**Objektnummer: 2668**

**Eine Immobilie von Marschall Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1863
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	1.821,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	18
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	9
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Kaufpreis:</b>	18.500.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Alexander Hamersky

Marschall Immobilien GmbH  
Währinger Straße 2-4  
1090 Wien

T +43 676 700 79 18







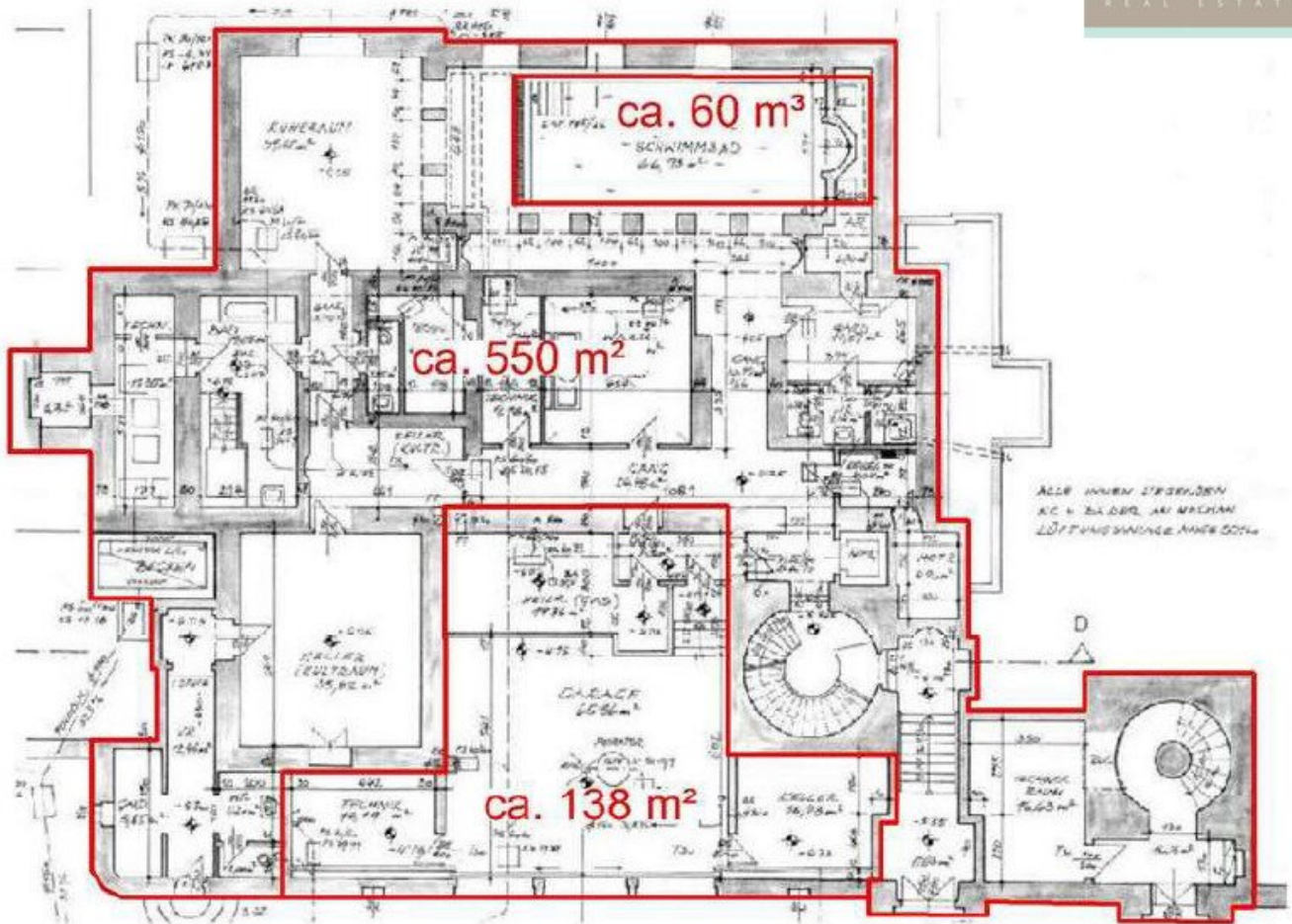




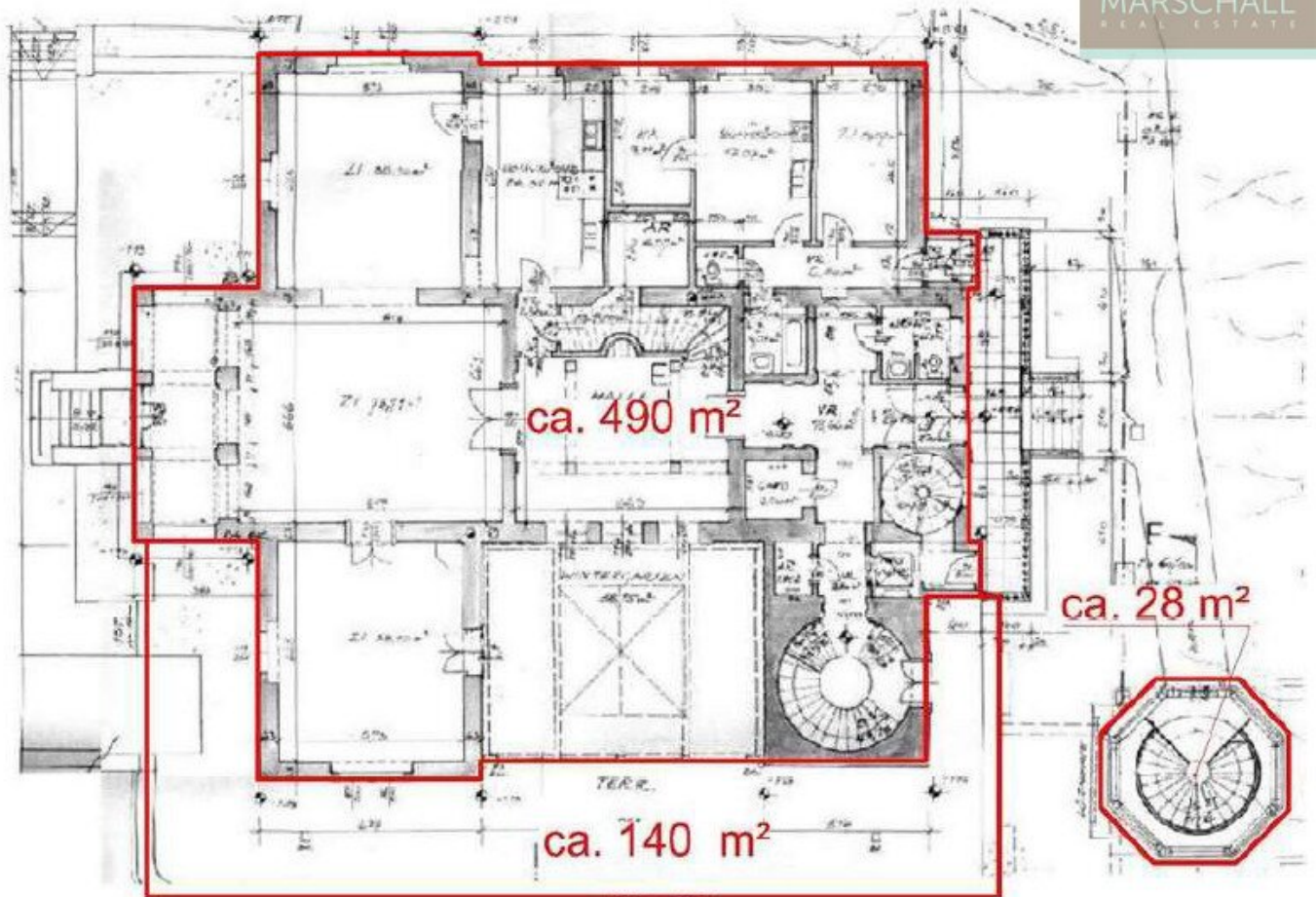




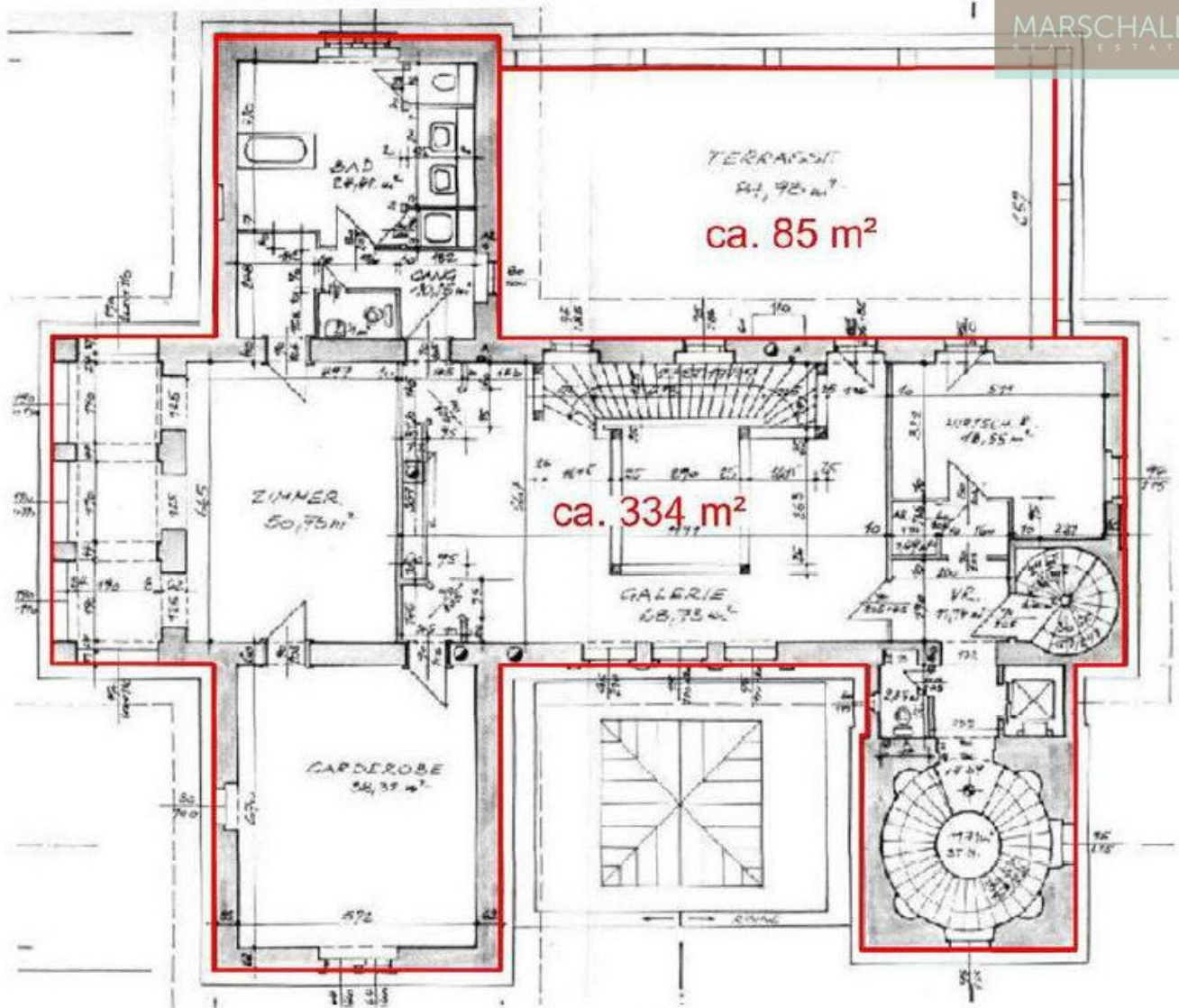




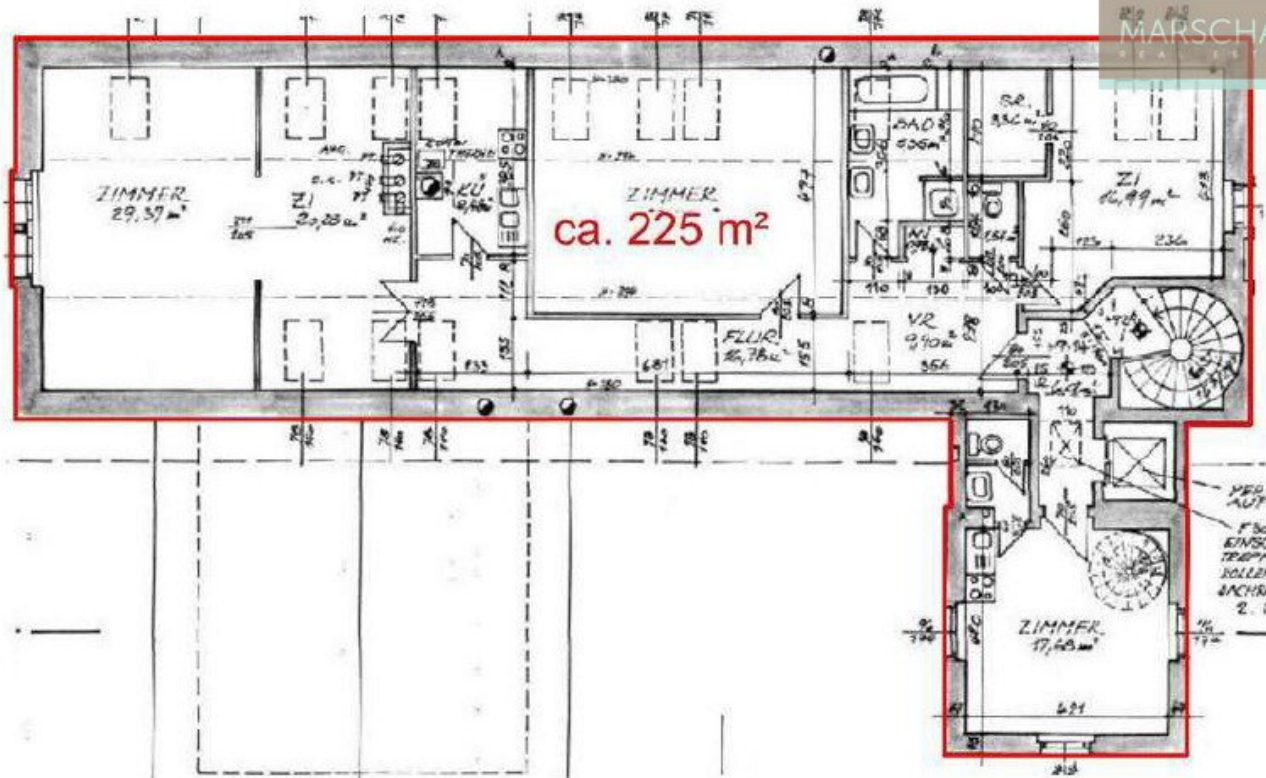
Plan\_KG



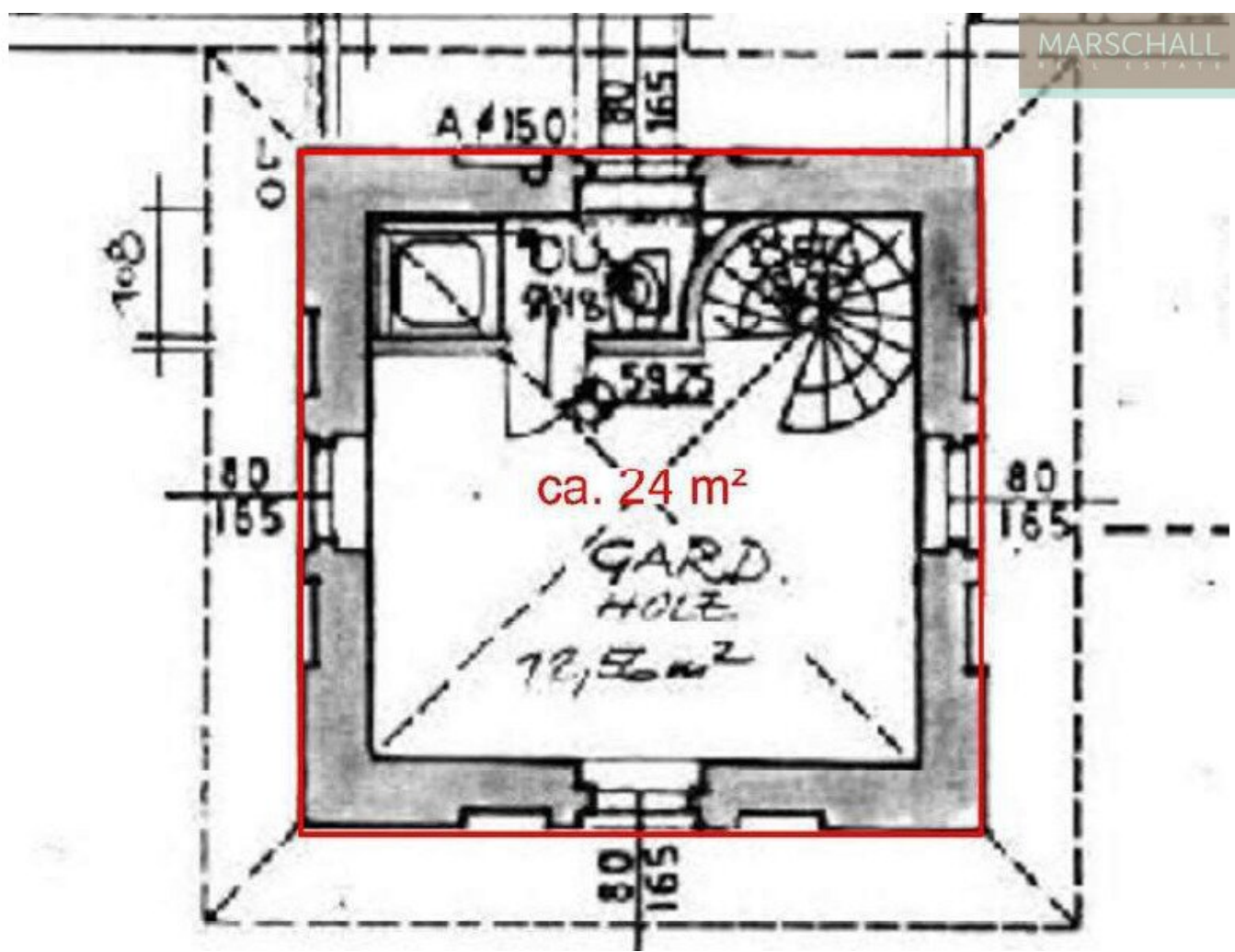
Plan\_EG



Plan\_1.OG



Plan\_2.OG



# Objektbeschreibung

## ALLGEMEIN

Die Villa Kratzer, später als Villa Andrassy bekannt, wurde 1863 vom Architekten Theophil Hansen im historistischen Stil erbaut. Sie befindet sich auf der Hohen Warte im 19. Bezirk und besticht durch ihre meisterhafte Architektur im Landhausstil. Der Bau umfasst kunstvolle Ornamentmalerei, frei gruppierte Bauteile und einen seitlich angebauten Turm. Ursprünglich für den ersten Besitzer errichtet, ging die Villa später in den Besitz von Graf und Gräfin Andrassy über. Die Villa ist ein herausragendes Beispiel für Hansens architektonisches Können und gilt als Kunstwerk unter den Immobilien.

## RAUMAUFTEILUNG

Eine großzügige Eingangshalle heißt Besucher mit Eleganz willkommen und verleiht dem Anwesen eine unvergleichliche Atmosphäre. Einladend öffnet sich von hier aus der großzügige Wohnsalon, der sich nahtlos über eine Terrasse in den prächtigen Garten erstreckt. Angrenzend finden Sie ein ansprechendes Arbeitszimmer oder eine Bibliothek sowie einen großzügigen Speisesalon, flankiert von einer ebenso großzügigen Küche. Ein Wintergarten mit Glasdach komplettiert das Ensemble direkt neben der Eingangshalle und bietet einen weiteren Raum für Entspannung und Geselligkeit. Eine imposante Treppe führt Sie in die Privaträume, wo unter anderem ein geräumiger Masterbereich mit Schlafzimmer, Bad und großzügigen Ankleideraum auf Sie wartet. Westseitig befindet sich in dieser Etage eine sehr große Terrasse. Insgesamt umfasst die Villa 18 Zimmer, auch eine innenliegender Personenaufzug führt Sie in alle Geschosse. Das Dachgeschoss wurde ausgebaut und bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten, darunter ein Turmzimmer mit atemberaubendem Ausblick über die Stadt. Im Untergeschoss erwartet Sie ein Indoor-Pool mit Wellnessbereich. Die großzügigen Räumlichkeiten lassen Raum für Ihre persönlichen Ideen und Vorstellungen. Diese herrschaftliche Villa vereint opulentes Design, großzügige Räumlichkeiten und eine Fülle an Gestaltungsmöglichkeiten. Sie bietet eine einzigartige Gelegenheit für exklusives Wohnen und ermöglicht es Ihnen, Ihren Wohntraum in die Realität umzusetzen.

## INFRASTRUKTUR

Die hervorragende Lage bietet eine erstklassige Lebensqualität mit Sport- und Freizeitmöglichkeiten, Restaurants, idyllischen Heurigenlokalen, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, schulischen Einrichtungen und sehr guter öffentlicher Anbindung. Die Straßenbahnlinie 37 bringt Sie direkt in die Innenstadt, auch der Flughafen ist sehr gut erreichbar.

## INFORMATIONEN

Provision: 3 % des Kaufpreises + 20 % USt.

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Auftraggebers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m



Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap