



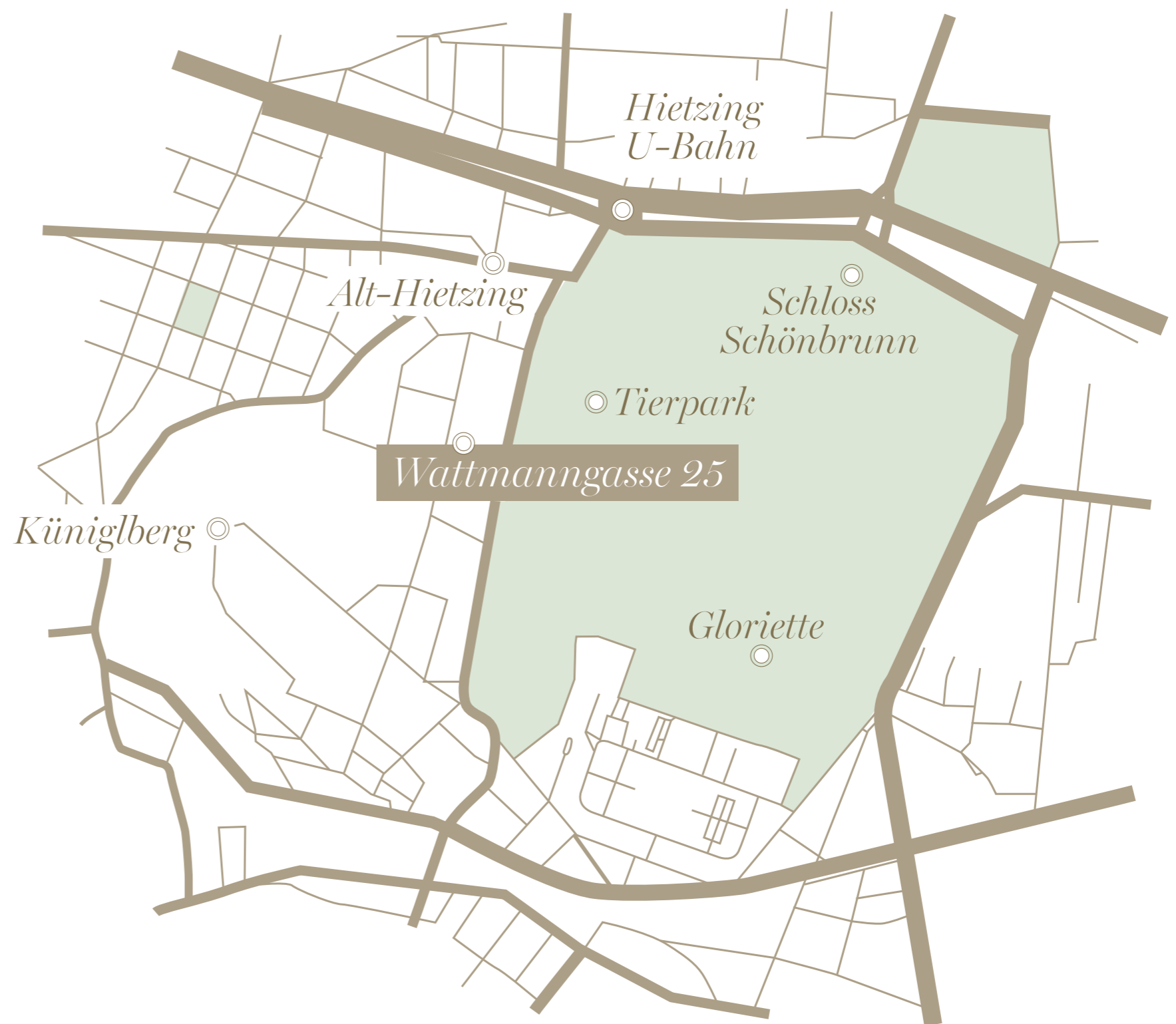
1130 WIEN • HIETZING

Wattmannngasse 25

EINE IMMOBILIE VON 3SI IMMOGROUP & WINEGG

Die Vergangenheit ruht in jedem Raum, sie schlummert in den Mauern und erzählt Geschichten von vergangener Pracht und noblem Leben.

Willkommen an einem Wohnort, der nicht nur ein Zuhause ist, sondern ein lebendiges Stück Wiener Geschichte.



Herrschaftlich wohnen am Schlosspark

Die Jugendstilvilla spiegelt den einzigartigen Charme des noblen Hietzings wider. Erleben Sie stilvolle Eleganz gehobener Wohnkultur in unmittelbarer Nähe zum Schlosspark Schönbrunn.

Erbaut um die Jahrhundertwende, prägen gotische und klassizistische Elemente den historischen Stilaltbau in der Wattmann-gasse 25. Das helle Schönbrunner Gelb und die weiß gestrichenen Faschen fügen sich zu einer prächtigen Fassade der Wiener Gründerzeit. Das 4-geschoßige Haus wurde mit Bedacht auf die Bausubstanz saniert und verzaubert mit geschwungenen Holzfenstern und Dachgiebeln im Alt-Wien-Stil.

Den Auftakt der traditionellen Villa bildet das repräsentative Entrée. Der Eingangsbereich glänzt mit prachtvollem Stuck und goldenen Art-nouveau-Elementen. Die mit Ornamenten verzierten Fensterflächen im Stiegenhaus bieten einen herrlichen Blick in den wunderschönen, geschichtsträchtigen Garten des Ensembles. Darüber hinaus sorgt ein Aufzug für barrierefreien Komfort.



Der tschechische Komponist Josef Bohuslav Föerster lebte mit seiner Gemahlin Berte Föerster, Sängerin der Wiener Hofoper, von 1908 bis 1918 in der imposanten Stadtvilla in Hietzing.





Prachtvolles Gartenparadies genießen

Tauchen Sie ein in eine grüne Oase der Ruhe und Erholung – der park-ähnliche Garten Ihrer neuen Villa wartet auf Sie.

In der malerischen Kulisse der Wattmann-gasse verbirgt sich ein Ort, an dem die Zeit stillzustehen scheint. Der weitläufige Garten der Villa bietet nicht nur Erholung, sondern auch ein einzigartiges Stück Geschichte.

Verborgene Ecken mit einem Olivenbaum laden zum Verweilen und Entspannen ein. Die jahrhundertealten Bäume strahlen eine Ruhe aus, die jeden Besucher umfängt. Der wunderschöne Garten ist ein seltener Rückzugsort und Erholungsraum für alle Bewohner der Villa.

Vom ersten Obergeschoß aus öffnet sich ein herrliches Panorama auf die grüne Oase. Die Ausblicke auf die prächtige Gartenanlage, die den Rhythmus der Jahreszeiten widerspiegelt, sind unvergleichlich und verleihen jedem Tag einen Hauch von Magie.

Der Garten ist mehr als nur ein Highlight, er ist das Herz und die Seele der Villa. Er vereint Geschichte, Schönheit und Ruhe und bietet den perfekten Ort zum Entspannen, Träumen und Genießen.



Der Garten – ein zeitloses Echo der Geschichte, in dem sich Ruhe und Schönheit vereinen. Ein Ort, der jeden Tag zu einem Besonderen macht.



Zeitlose Eleganz in historischem Ambiente

Die beeindruckende Villa verbindet in drei großzügigen Wohneinheiten den Zauber vergangener Epochen mit dem Luxus und Komfort der Moderne. Jede Räumlichkeit ist eine einzigartige Fusion aus Exklusivität, Ästhetik und historischem Charme, während der malerische Garten eine außergewöhnliche Atmosphäre der Entspannung bietet.

Jede Wohnung glänzt durch eine erstklassige Ausstattung, welche den anspruchsvollen Lebensstil seiner Bewohner hervorhebt. Vom edlen Fußboden über topmoderne Badarma-

turen bis hin zu hochwertigen Materialien wurde jedes Detail bedacht und sorgfältig ausgewählt. Zusätzlich stehen 9 Garagenplätze zur Verfügung, die für ein außergewöhnliches Maß an Komfort sorgen.

Neben den drei exklusiven Eigentumswohnungen bietet Ihnen eine 37 m² große multifunktionale Einheit im Souterrain zusätzlichen Raum. Ob als kleines Office oder als Wohnung für eine Nanny oder eine Pflegekraft – den zahlreichen Möglichkeiten sind keine Grenzen gesetzt.



Genießen Sie den außergewöhnlichen Luxus dieser prachtvollen Villa und erfreuen Sie sich an dem einzigartigen Lebensgefühl inmitten eines grünen Refugiums. Die Nähe zum Schlosspark Schönbrunn und den Annehmlichkeiten von Hietzing bietet Ihnen dabei das Beste aus beiden Welten.



Highlights

- Drei exklusive Eigentumswohnungen
- Multifunktionale Souterrainwohnung
- Wohnflächen von ca. 181 m² bis 235 m²
- Beeindruckende Stadtvilla
- Exquisite und erstklassige Ausstattung
- Großzügige Freiflächen
- 9 Tiefgaragenplätze
- Ausgezeichnete Lage im Herzen von Hietzing

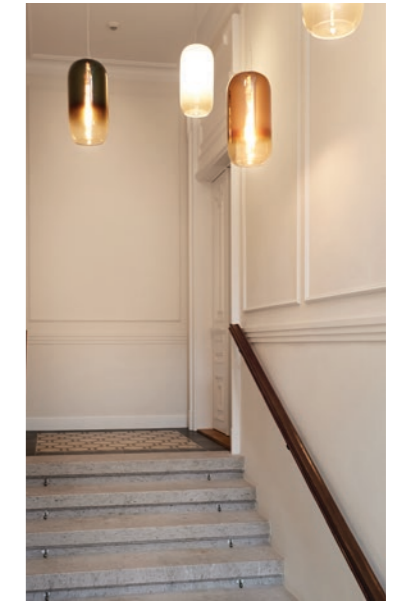


Top 2

◦ 202,4 m² Wohnfläche | ◦ 5 Zimmer | ◦ 2 Bäder

Die Wohnräume öffnen sich sanft zur Veranda und dem daran anschließenden idyllischen Garten, eine nahtlose Symbiose, die Innen- und Außenbereich harmonisch verbindet. Die offene Küche, zentral gelegen und nahe dem repräsentativen Essbereich,

ermöglicht gesellige Zusammenkünfte und kulinarische Exzellenz. Drei großzügige Schlafzimmer gewähren genügend Raum für Ruhe und persönlichen Rückzug. Das zentrale Atrium fängt natürliches Licht ein und schafft eine wärmende Atmosphäre.



Wintergarten ◦ 18,6 m²

Beim Betreten des Wintergartens werden Sie sogleich von der einladenden Atmosphäre verzaubert. Durch die Glasfronten flutet Tageslicht herein, dies lässt Innen- und Außenwelt verschmelzen.

Garten ◦ 112,4 m²

Der großzügige Garten gilt als persönliche Oase, indem Sie Ruhe und Entspannung finden. Genießen Sie das Ambiente und die Natur in vollen Zügen und lassen Sie den Alltag hinter sich.

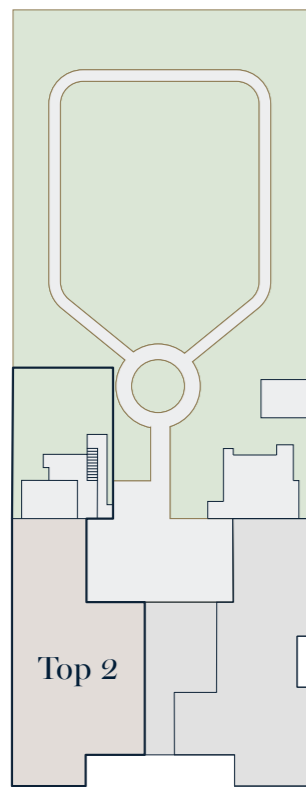
Zusätzliches Entrée ◦ 6,9 m²

Das beeindruckende Entrée begrüßt Gäste mit seiner repräsentativen Eleganz, wobei die großzügige Treppe und hohe Decken die exklusive Atmosphäre der Stadtvilla unterstreichen.

Details Top 2

Die traumhafte Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein stilvolles Zuhause, sondern auch eine Oase der Ruhe und des Wohlbefindens. Der offene Wohnbereich sowie die lichtdurchfluteten Räume erzeugen eine einmalige Atmosphäre.

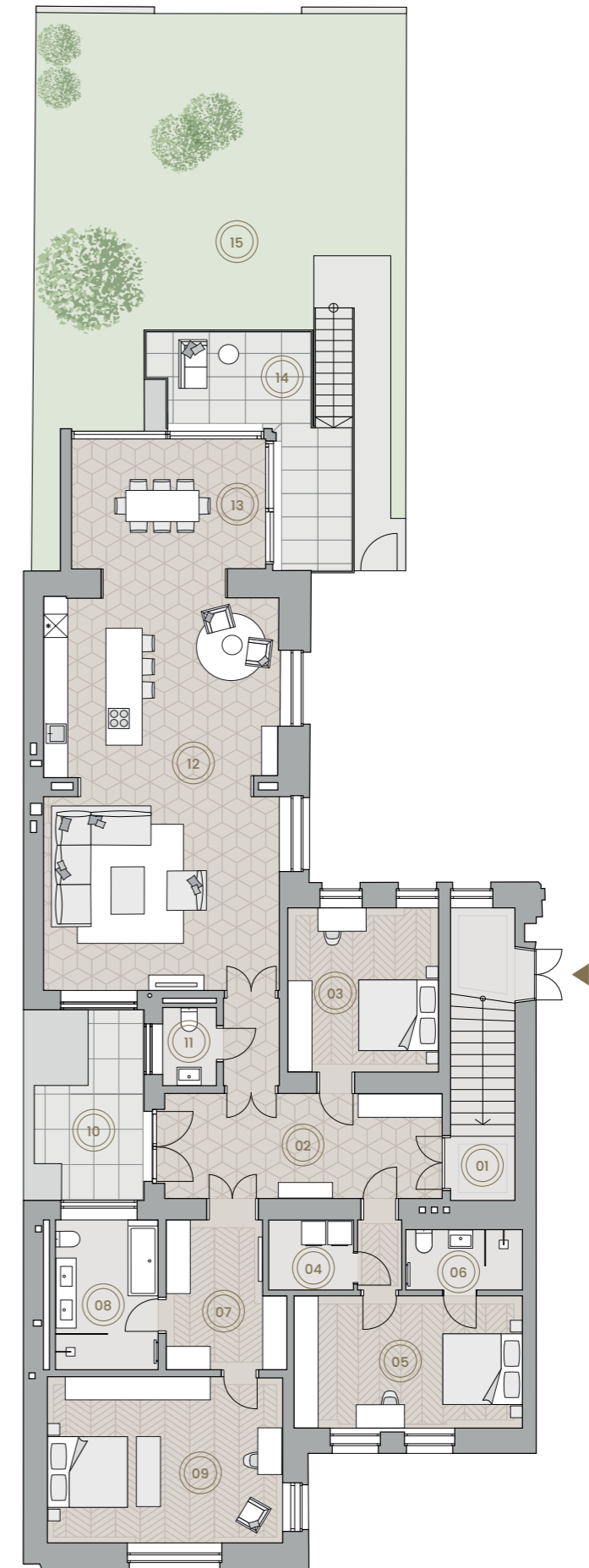
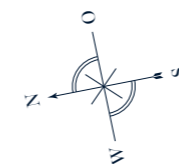
- 202,4 m² Wohnfläche
- 5 Zimmer
- 2 Bäder



Wattmannngasse

Eckdaten

- 01 Entree: ca. 6,9 m²
- 02 Vorraum: ca. 19,6 m²
- 03 Zimmer: ca. 15,8 m²
- 04 Hauswirtschaftsraum: 3,8 m²
- 05 Zimmer: ca. 19,3 m²
- 06 Bad: ca. 4,5 m²
- 07 Schrankraum: ca. 10,4 m²
- 08 Master Bad: ca. 9,8 m²
- 09 Master Bedroom: ca. 25,7 m²
- 10 Terrasse: ca. 10,2 m²
- 11 WC: ca. 2,7 m²
- 12 Wohn- bzw. Essküche: ca. 59,9 m²
- 13 Wintergarten: ca. 18,6 m²
- 14 Balkon: ca. 17,0 m²
- 15 Garten: ca. 112,4 m²









Top 3

◦ 181,4 m² Wohnfläche | ◦ 4 Zimmer | ◦ 2 Bäder

Eingebettet in das Parterre der Villa entfaltet sich der weitläufige Wohnbereich, der sich nahtlos zur Veranda und zum Garten hin öffnet. Die offene Küche bildet den Mittelpunkt für kreative Gaumenfreuden. Im Master Bedroom wird Luxus greifbar - mit begehbarem Kleiderschrank und privatem

Badezimmer. Zwei weitere Schlafzimmer mit eigenen Bädern schaffen individuelle Privatsphären. Als zusätzliches Highlight erwartet Sie ein wunderschöner Balkonbereich, der den Wohnraum erweitert. Alle Details laden ein, den Zauber dieser besonderen Wohneinheit zu entdecken.

Wintergarten

◦ 18,5 m²

Im lichterfüllten Wintergarten können Sie zu jeder Jahreszeit die wärmenden Sonnenstrahlen genießen, in die behagliche Ruhe eintauchen und eins werden mit der harmonischen Atmosphäre.

Garten

◦ 108,7 m²

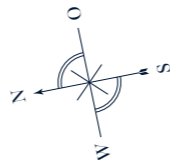
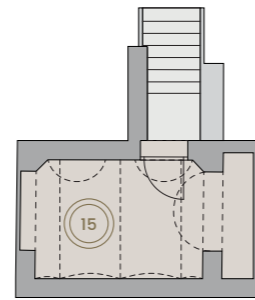
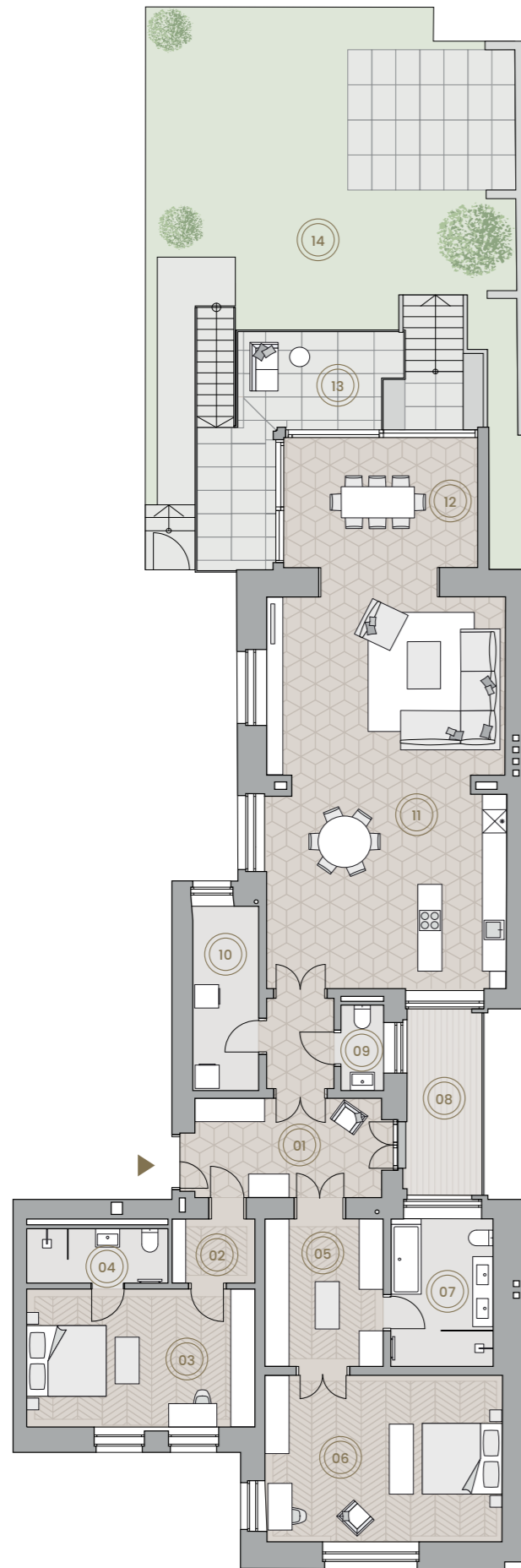
Als perfekte Ergänzung der Wohnräume dient der zugehörige Garten, in welchem Sie neue Energie tanken und die Seele baumeln lassen können. Ein Ort an dem Sie neue Kraft schöpfen können.

Weinkeller

◦ 12,7 m²

Juwel Ihres neuen Zuhauses ist der persönliche Weinkeller, indem Sie Ihre Weinsammlung unter idealen Bedingungen lagern können. Genießen Sie die edlen Tropfen ganz nach Ihrem Geschmack.





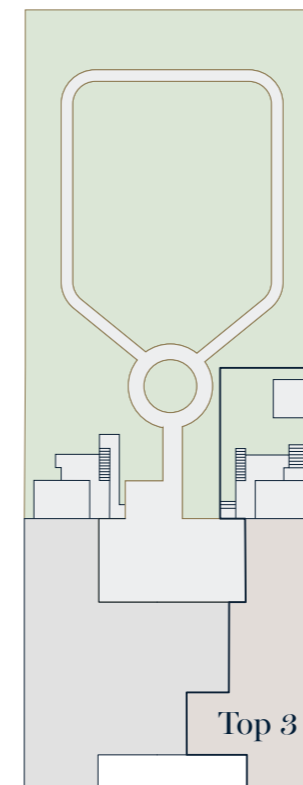
Details Top 3

Die erstklassige Wohnung besticht durch ihre anspruchsvollen Details und die hochwertigen Materialien. Jeder Raum wurde mit größter Liebe zum Detail gestaltet, um ein harmonisches Gesamtbild zu erzeugen.

- 181,4 m² Wohnfläche
- 4 Zimmer
- 2 Bäder

Eckdaten

- 01 Vorraum: ca. 12,6 m²
- 02 Schrankraum: ca. 3,4 m²
- 03 Zimmer: ca. 20,2 m²
- 04 Bad: ca. 4,9 m²
- 05 Schrankraum: ca. 11,2 m²
- 06 Master Bedroom: ca. 26,1 m²
- 07 Master Bad: ca. 9,6 m²
- 08 Terrasse: ca. 9,6 m²
- 09 WC: ca. 2,3 m²
- 10 Hauwirtschaftsraum: ca. 7,8 m²
- 11 Wohn- bzw. Essküche: ca. 60,7 m²
- 12 Wintergarten: ca. 18,5 m²
- 13 Balkon: ca. 16,8 m²
- 14 Garten: ca. 108,7 m²
- 15 Weinkeller ca. 12,7 m²



Wattmann-gasse





Top 5

- 234,5 m² Wohnfläche
- 5 Zimmer
- 3 Bäder

Diese exquisite Wohnung im Obergeschoß bietet einen weitläufigen Wohn-Essbereich sowie einen wunderschönen Wintergarten – ein lichtdurchfluteter Raum, der zugleich einen freien Blick auf den geschmackvollen Garten ermöglicht. Der Master Bedroom besticht durch einen Erker, einen begehbaren Schrankraum und ein großes Badezimmer. Zwei weitere großzügige Schlafzimmer, jedes mit eigenem Bad, offerieren Raum für Komfort und Privatsphäre.



Wintergarten

• 17,6 m²

Im Wintergarten verschmelzen Indoor- & Outdoor-Bereich auf einzigartige Weise, sodass Träumen zur Hauptsache wird.

Büroraum

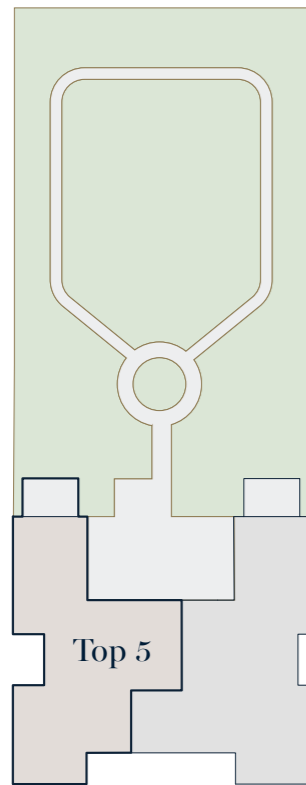
• 12,4 m²

Der praktische Büroraum am Eingangsbereich bietet ausreichend Tageslicht und gewährleistet eine angenehme Arbeitsatmosphäre.

Details Top 5

Die größte Wohnung besticht mit ihrer weitläufigen Wohnfläche und ihrer schmuckvollen Formensprache. Jedes Element zeugt von Hochwertigkeit und Eleganz.

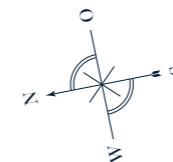
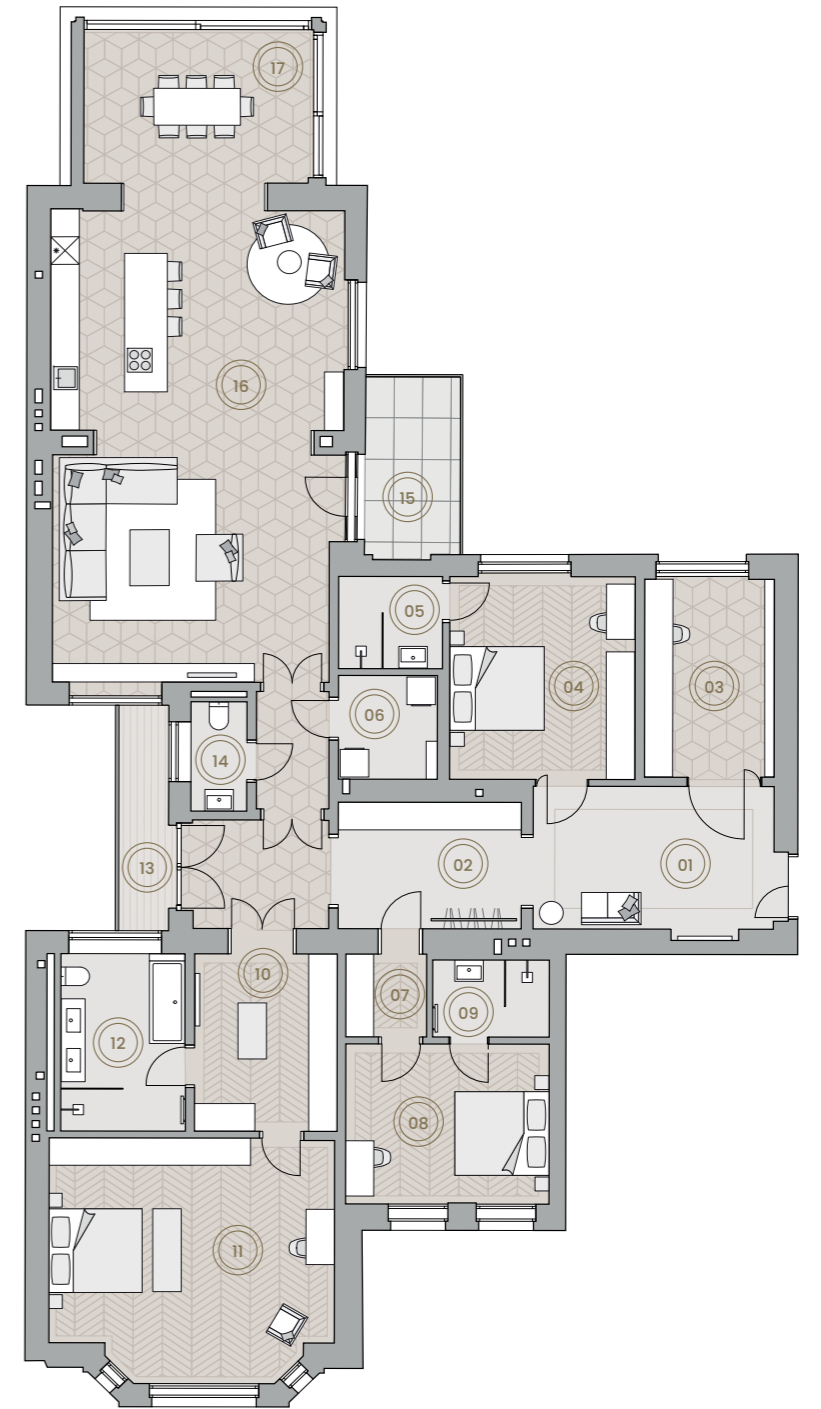
- 234,5 m² Wohnfläche
- 5 Zimmer
- 3 Bäder



Wattmannngasse

Eckdaten

- 01 Vorraum: ca. 16,5 m²
- 02 Garderobe: ca. 18,4 m²
- 03 Büroraum: ca. 12,4 m²
- 04 Zimmer: 17,2 m²
- 05 Bad: ca. 4,4 m²
- 06 Hauswirtschaftsraum: ca. 4,7 m²
- 07 Schrankraum: ca. 3,1 m²
- 08 Zimmer: ca. 14,9 m²
- 09 Bad: ca. 4,1 m²
- 10 Schrankraum: ca. 11,5 m²
- 11 Master Bedroom: ca. 30,9 m²
- 12 Master Bad: ca. 10,0 m²
- 13 Podest: ca. 5,2 m²
- 14 WC: ca. 2,7 m²
- 15 Balkon: ca. 7,7 m²
- 16 Wohn- / Essküche: ca. 62,1 m²
- 17 Wintergarten: ca. 17,6 m²









Vom Besten umgeben

Highlights

- 01 Alt-Hietzing
- 02 Tiergarten Schönbrunn
- 03 Schloss Schönbrunn
- 04 Schönbrunner Bad
- 05 Königberg
- 06 Roter Berg
- 07 Ober St. Veit
- 08 St. Josef Krankenhaus
- 09 Lainzer Tiergarten

Entfernungen

- 3 Gehminuten zur Station Tiroler Gasse
(Linien 56A, 56B, 58A, 58B)
- 5 Gehminuten nach Schönbrunn
- 8 Gehminuten nach Alt-Hietzing
- 12 Gehminuten zur Station Hietzing
(Linien U4, 10, 52, 80)
- 16 Gehminuten zum Königberg
- 7 Fahrminuten zur Klinik Hietzing
- 9 Fahrminuten zum St. Josef Krankenhaus
- 16 Fahrminuten zum Auhofcenter



Historisches Erbe und Naturerlebnis



Schönbrunn

Das Schloss Schönbrunn, UNESCO-Weltkulturerbe, ist ein einzigartiges historisches Juwel in Wien. Mit seiner atemberaubenden Architektur, den prächtigen Gärten und dem ältesten noch bestehenden Zoo der Welt, bietet Schönbrunn eine Fülle von Sehenswürdigkeiten und Aktivitäten. Ein Besuch hier ist wie eine Reise in die Vergangenheit, wo Geschichte zum Leben erweckt wird.

Alt-Hietzing

Die charmante und noble Wohngegend ist für ihre historische Pracht und idyllischen Ecken bekannt. Hier finden Sie eine Vielzahl an Geschäften, Cafés und Restaurants, die eine einladende Atmosphäre schaffen. Durch ihre Nähe zum Schönbrunner Schlosspark und Lainzer Tiergarten, bietet Alt-Hietzing eine einzigartige Mischung aus städtischem Flair und natürlicher Schönheit.

Lainzer Tiergarten

Das Naturschutzgebiet am Rande von Wien, bietet eine einzigartige Gelegenheit, unberührte Natur und vielfältiges Wildleben zu erleben. Mit zahlreichen Wanderwegen, die durch dichte Wälder und offene Wiesen führen, ist es ein Paradies für Naturliebhaber und Outdoor-Enthusiasten. Ein Highlight ist die historische Hermesvilla, ein Geschenk von Kaiser Franz Joseph an seine Frau Elisabeth.



Geschichte trifft auf kulinarische Vielfalt

Die noble Wattmangasse ist geprägt von historischen Bauwerken wie dem 1914 errichteten Schokoladenhaus mit seiner bemerkenswerten Fassadenverkleidung von Ernst Lichtblau und dem ehemaligen Atelier von Egon Schiele, in dem dieser bis zu seinem Tod im Jahr 1918 arbeitete. Der nur wenige Gehminuten entfernte Schlosspark Schönbrunn gilt als idyllischer Ort für Spaziergänge. Der Tiergarten, das Palmenhaus und die Orangerie bieten ein vielfältiges Freizeitangebot. Die Nahversorgung ist ausgezeichnet, erstklassige Restaurants wie Plachutta und Mario Pasta-Grill-Bar offerieren kulinarische Genüsse in unmittelbarer Nähe.

Landtmann's Jausenstation

Bei Landtmann's Jausenstation erwartet Sie ein kulinarisches Erlebnis, das keine Wünsche offenlässt. Erkunden Sie eine Welt voller authentischer, hausgemachter österreichischer Küche. Genießen Sie die einzigartige Atmosphäre inmitten atemberaubender Natur im Schönbrunner Schlosspark.

Markt Altgasse

Der Markt in der charmanten Altgasse in Hietzing bietet vielfältige lukullische Erlebnisse. Hier trifft Charme auf Genuss und schafft ein wahres Fest für die Sinne. Kommen Sie vorbei und erleben Sie eine einzigartige Mischung aus Lebensfreude und gutem Geschmack!



Plachutta

Im Plachutta erleben Sie die wahre Kunst der Wiener Küche, serviert mit Stil und Eleganz. Mit sorgfältig ausgewählten Zutaten und einer Leidenschaft für Qualität schafft das Spitzenrestaurant ein Geschmackserlebnis, das Tradition und Innovation auf Ihrem Teller vereint.

Mario Pasta-Grill-Bar

Mario Pasta-Grill-Bar bringt die italienische Leidenschaft direkt auf Ihren Teller. Von Pasta über gegrillte Spezialitäten bis hin zu exquisiten Drinks – das Restaurant hat alles, was das Herz begehrt. Tauchen Sie ein in das stimmungsvolle Ambiente und lassen Sie sich verwöhnen!

Waldemar Tagesbar

Beginnen Sie Ihren Tag in der Waldemar Tagesbar: Hier finden Sie alles, was Sie für einen guten Start in den Tag brauchen – feinsten Kaffee, kreative Frühstücksvariationen und eine entspannte Atmosphäre. Die engagierten Baristas freuen sich, Ihnen ein einzigartiges Kaffeeerlebnis zu bieten.

Da Ferdinando

Genießen Sie authentische italienische Küche bei Da Ferdinando – Berühmt für ihre neapolitanischen Pizzen, die den Geist Neapels verkörpern. Mit sorgfältig ausgewählten Zutaten und echter italienischer Gastfreundschaft, bietet Da Ferdinando ein unvergessliches Geschmackserlebnis.



Provisionshinweis: Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer. Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

Hinweis auf Kaufvertragserrichter: Mit der Wohnungseigentumsbegründung, Kaufvertragserrichtung, treuhändigen Abwicklung und grundbücherlichen Durchführung ist die Rechtsanwaltskanzlei Pressl & Feitsch in 1030 Wien, Hetzgasse 45 beauftragt. Die Gesamtkosten für die angeführten Dienstleistungen belaufen sich auf 1,5% zzgl. Umsatzsteuer. Hinzu kommen die Beglaubigungskosten für die Unterschriften.

Haftungsausschluss: Diese Broschüre ist eine allgemeine Information des Leistungsangebots der WINEGG Makler GmbH und der 3SI Makler GmbH. Die Fotoaufnahmen des Gebäudes repräsentieren den Idealzustand der Fassaden nach einer Revitalisierung. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Bilder und Inhalte wird keine Haftung übernommen. Vorbehaltlich Änderungen, Druck- und Satzfehler. Fotos: Seite 1 & Seite 6: © Reinhard Kiss. Alle weiteren Fotos: © JAMJAM. Stockfotos: Seite 27: Adobe Stock/Ilshat, Seite 40 & 41: Envato/tommyandone, Seite 42 & 43: Adobe Stock/Florian Oberkofler, Seite 44 & 45: istock/dima_sidelnikov, Seite 46: Mario © plachttarestaurants, Seite 47: Envato/Lelia_Milayavv.

Stand: September 2023. Design by JAMJAM



VERKAUF DURCH
 **WINEGG
MAKLER**

+43 1 315 72 80
office@winegg-makler.at
www.winegg.at

VERKAUF DURCH
3SI MAKLER

+43 1 607 58 58 58
makler@3si.at
www.3si.at



WWW.WINEGG.AT | WWW.3SI.AT