

# RARITÄT DER EXTRAKLASSE

1190 WIEN |  
COTTAGEGASSE 47A

Im Herzen des **exklusiven Cottageviertels** verbirgt sich diese herrschaftliche Villa aus dem Jahr 1900, eine **architektonische Perle** aus der Gründerzeit.

Die Villa bietet eine einzigartige Gelegenheit, ein echtes **Schmuckstück nach individuellen Wünschen zu vollenden.**

**Kaufpreis: 4.500.000€**

Maklerprovision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.



 **WINEGG  
MAKLER**



# WOHNEN IN WIENS GEFRAGTESTEM VIERTEL

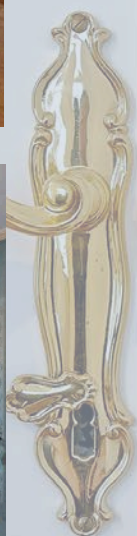
Das Cottageviertel zählt zu den begehrtesten und **exklusivsten Wohngegenden Wiens** und besticht durch seinen einzigartigen Charakter: Hier vereinen sich historisch gewachsene Villenarchitektur, **weitläufige Gärten** und eine **Atmosphäre der Ruhe**, die man in dieser Form nur noch selten findet. Die Gegend ist **geprägt von herrschaftlichen Residenzen**, altem Baumbestand und breiten, begrünten Straßen, die zum Flanieren einladen. Der nahegelegene **Türkenschanzpark** ist **eine der schönsten Parkanlagen der Stadt** und bietet Erholung, Spielplätze und Spazierwege für alle Generationen. Trotz der idyllischen, fast dörflichen Atmosphäre ist die **Anbindung an das Stadtzentrum hervorragend**: Die Buslinien 37A und 40A bringen Sie in 15 Minuten in die Innenstadt (Schottentor). Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, von Schulen über Ärzte bis zu Supermärkten, befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Lage **vereint somit das Beste aus beiden Welten: urbane Infrastruktur und ländliche Ruhe**.

## LAGE UND UMGEBUNG



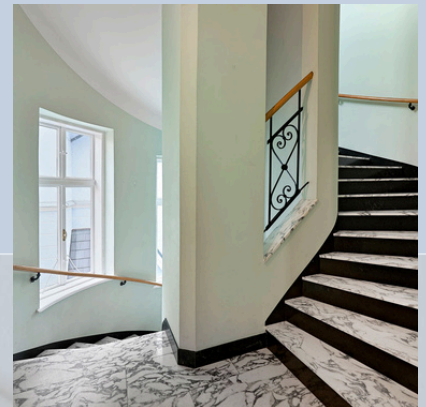
# GROSSZÜGIGKEIT TRIFFT AUF STILVOLLE ELEGANZ

Die Villa beeindruckt bereits im **Erdgeschoss** mit zwei repräsentativen Salons und stilvollen Altbaudetails. **Kunstvolle Stuckelemente** und hohe Fenster mit charakteristischen Rahmen unterstreichen das besondere Ambiente dieser Immobilie. Drei weitere Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer sowie eine separate Toilette runden diese Ebene ab. Über eine verglaste Doppeltüre gelangt man direkt in die gepflegten **Privatgärten mit 496 m<sup>2</sup>** – eine **grüne Oase der Ruhe in der Stadt**.





Zu den weiteren Stockwerken gelangt man über ein beeindruckendes Marmorstiegenhaus. Das **Obergeschoss**, zuletzt um 2005 saniert, präsentiert sich mit einem hellen, großzügigen Wohnsalon und vier weiteren Räumen, während das **Dachgeschoss** mit vier gemütlichen Zimmern und zwei Terrassen einen atemberaubenden **Ausblick über die Baumkronen** des Viertels bietet. Die Villa verfügt über insgesamt vier Badezimmer, sieben WCs, eine erneuerte Gaszentralheizung, **Klimaanlage in Teilen des Hauses**, **Sicherheitstüren** sowie eine kleine Garage. Das Objekt ist außerdem vollständig unterkellert, inklusive Technikraum, Wirtschaftsbereich, zusätzlichem Badezimmer sowie reichlich Stauraum und praktischer Nutzfläche.





RUHE & PRIVATSPHÄRE  
GENIESSEN



# VIELSEITIGES.. POTENZIAL FÜR INDIVIDUELLE WOHNKONZEPTE



Die Villa bietet nicht nur als **repräsentative Einzelresidenz** außergewöhnliche Möglichkeiten, sondern auch als **flexibles Wohnkonzept** für unterschiedliche Lebensentwürfe. Die großzügige Raumaufteilung auf drei Etagen lässt sich – sollte dies gewünscht sein – auch als **Mehrgenerationenhaus** nutzen. Derzeit ist die Immobilie als drei separate Wohneinheiten konzipiert. Das **außergewöhnliche Raumangebot** erlaubt es, Wohn- und Arbeitsbereiche zu trennen, Home-Office-Lösungen zu integrieren oder großzügige Empfangsbereiche zu schaffen. Diese Villa ist eine **Leinwand für Ihre persönlichen Wohnträume** – ein Ort, an dem Sie Geschichte atmen und gleichzeitig Ihre eigene Zukunft gestalten können. Eine Immobilie dieser Qualität und Lage ist eine **absolute Seltenheit auf dem Wiener Markt**.

# HIGHLIGHTS

**Exklusive Lage** – Im historischen Cottageviertel mit perfekter Anbindung ins Stadtzentrum

---

**Großzügige Wohnfläche** – ca. 380 m<sup>2</sup> verteilt auf drei Etagen plus 130 m<sup>2</sup> Keller

---

**12 Zimmer** – Vielseitige Raumaufteilung mit repräsentativen Salons und lichtdurchfluteten Wohnbereichen

---

**Gepflegter Privatgarten** – 496 m<sup>2</sup> grüne Oase mit direktem Zugang vom Erdgeschoss

---

**Herrschaftliches Grundstück** – 710 m<sup>2</sup> in absoluter Bestlage des 19. Bezirks

---

**Ausstattungsdetails** – Erneuerte Gaszentralheizung, Sicherheitstüren, Klimaanlage in Teilen des Hauses

---

**Keller & Garage** – Voll unterkellert mit Technikraum, Wirtschaftsbereich, zusätzlichem Badezimmer und reichlich Stauraum

---

**Top-Infrastruktur** – Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe

---

**Öffentliche Anbindung** – Die Buslinien 37A und 40A bringen Sie in 15 Minuten in die Innenstadt (Schottentor).

---

**Absolute Rarität** – Einzigartige Gelegenheit in einer der gefragtesten Wohngegenden Wiens

---

**Flexibles Wohnkonzept** – Ideal als Familienvilla, Mehrgenerationenhaus oder repräsentative Residenz

---



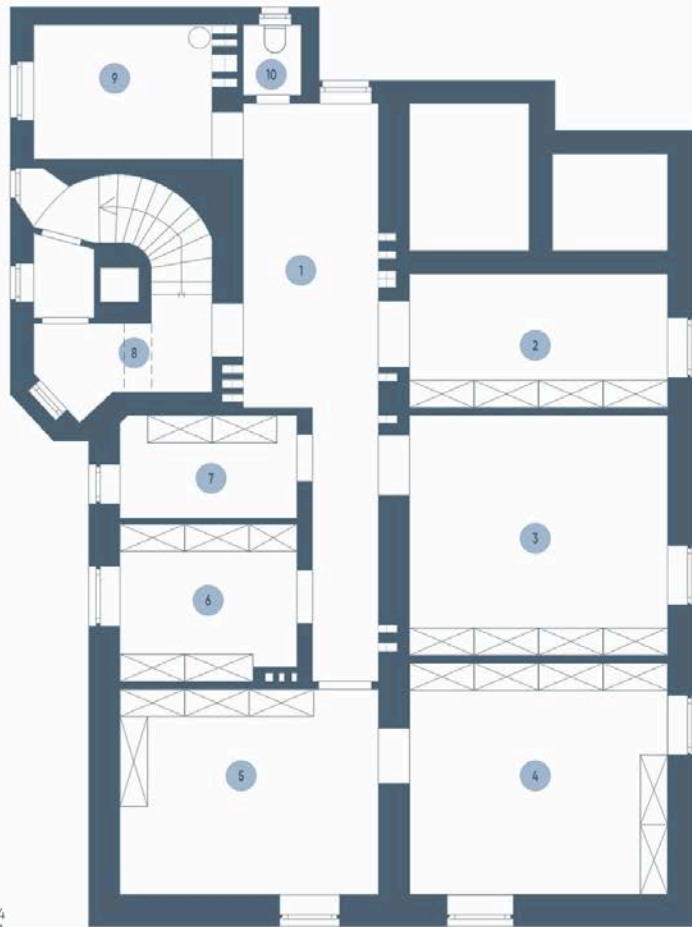
# RARITÄT MIT SEELE UND GESCHICHTE

Auf einem großzügigen Grundstück von 710 m<sup>2</sup> erstreckt sich diese außergewöhnliche Residenz mit ca. **380 m<sup>2</sup> Wohnfläche** über drei Etagen sowie einem voll ausgebauten Keller. Die Villa bietet eine **einzigartige Gelegenheit**, ein echtes Schmuckstück **nach individuellen Wünschen** zu vollenden. Stuckverzierungen, originale Details und stilvolle Fensterrahmen zeugen von der handwerklichen Qualität vergangener Epochen, während das großzügige Raumangebot mit **14 Zimmern nahezu unbegrenzte Gestaltungsmöglichkeiten** eröffnet.



# GRUNDRISSE

KELLERGESCHOSS



Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumasse und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmasse erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

 **WINEGG  
MAKLER**

Cottagegasse 47A, 1190 Wien

Kellergeschoss

- 1 Vorraum
- 2 Kellerr
- 3 Keller
- 4 Keller
- 5 Keller
- 6 Keller
- 7 Bügelzimmer
- 8 Treppenhaus
- 9 Raum
- 10 WC

Tauchen Sie ein in unsere  
**VIELFÄLTIGE  
IMMOBILIENWELT**

WINEGG.AT

# GRUNDRISSE

ERDGESCHOSS



Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmasse erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

 **WINEGG  
MAKLER**

Cottagegasse 47A, 1190 Wien

Erdgeschoss

5 Zimmer

- 1 Terrasse
- 2 Salon
- 3 Kinderzimmer
- 4 Schlafzimmer
- 5 Bad
- 6 Kinderzimmer
- 7 Treppenhaus
- 8 Küche
- 9 WC
- 10 Vorzimmer
- 11 Diener

Tauchen Sie ein in unsere  
**VIELFÄLTIGE  
IMMOBILIENWELT**

WINEGG.AT

# GRUNDRISSE

1. OBERGESCHOSS



Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumasse und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmasse erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

 **WINEGG  
MAKLER**

Cottagegasse 47A, 1190 Wien

1.Obergeschoss

5 Zimmer

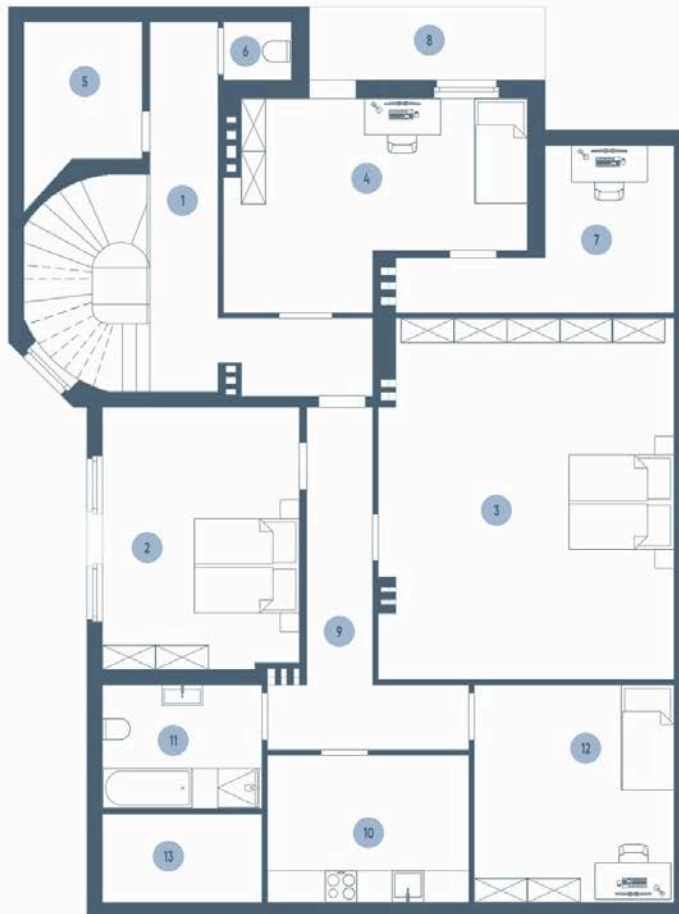
- 1 Salon
- 2 Kind
- 3 Schlafzimmer
- 4 Bad
- 5 Kinderzimmer
- 6 Treppenhaus
- 7 Küche
- 8 WC
- 9 Vorzimmer
- 10 Diener

Tauchen Sie ein in unsere  
**VIELFÄLTIGE  
IMMOBILIENWELT**

WINEGG.AT

# GRUNDRISSE

## DACHGESCHOSS



Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmasse erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

 **WINEGG  
MAKLER**

Cottagegasse 47A, 1190 Wien

Dachgeschoss

2 Zimmer

- 1 Treppenhaus
- 2 Zimmer
- 3 Zimmer
- 4 Zimmer
- 5 Terrasse
- 6 WC
- 7 Arbeitsraum
- 8 Balkon
- 9 Flur
- 10 Küche
- 11 Bad
- 12 Zimmer
- 13 Dachboden

Tauchen Sie ein in unsere  
**VIELFÄLTIGE  
IMMOBILIENWELT**

WINEGG.AT



WINEGG Makler GmbH

T: +43 1 315 72 80 | E: [office@winegg-makler.at](mailto:office@winegg-makler.at)

[winegg.at](http://winegg.at)

Provisionshinweis: Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Als Vermittlungshonorar gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Verordnung für Immobilienmakler des BM für Handel, Gewerbe und Industrie, BGBl. 297/1996. Für den Fall, dass es diesbezüglich zu einem entsprechenden Rechtsgeschäft kommt, verrechnen wir Ihnen eine Vermittlungsprovision von 3 Prozent der Kaufsumme zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Wir möchten noch darauf hinweisen, dass wir in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis zur Verkäuferin stehen.

Haftungsausschluss: Diese Broschüre ist eine allgemeine Information des Leistungsangebots der WINEGG Makler GmbH. Die gezeigten Ansichten der Gebäude sind Symbolbilder und freie künstlerische Darstellungen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Bilder und Inhalte wird keine Haftung übernommen. Vorbehaltlich Änderungen, Druck- und Satzfehler.

Fotos: © Andreas Wallner