

Ein Zuhause.  
wo Eleganz und Vielseitigkeit  
auf Familie treffen

Auf der Schottenwiese 32, 1160 Wien



ELEGANZ UND VIELSEITIGKEIT IN HARMONIE - EIN HAUS,  
DAS FAMILIEN NEUE MÖGLICHKEITEN ERÖFFNET.

# PROJEKTBESCHREIBUNG



## HISTORISCHER CHARME TRIFFT MODERNES DESIGN

Im Herzen von Ottakring vereinen sich zwei Gebäude zu einem unwiderstehlichen Wohnensemble. Diese einzigartige Villa verbindet stilvolle Eleganz mit durchdachter Vielseitigkeit. Es vereint den Charme eines über 10 Jahre alten Bestandsgebäudes mit modernem Luxus und einem stillvollem Zubau – historische Details treffen auf zeitgemäße ARCHITEKTUR.

Dieses einzigartige Einfamilienhaus bietet nicht nur großzügigen Wohnraum, sondern auch eigenständige Bereiche für jedes Familienmitglied. Mehr als nur ein Zuhause, mitten im Geschehen von Ottakring – und das bei einer einmalig ruhigen Lage. Ob Rückzug im eigenen Garten oder direkte Anbindung ans Stadtleben- die Villa macht beides möglich. Ein besonderes Highlight ist der Garten ausgestattet mit einem Whirlpool – einem Gartenhaus mit Sauna und Bad,

sowie einer Außenküche, der sowohl ein Treffpunkt für die ganze Familie als auch eine Ruheoase ist. Dort, wo Nachhaltigkeit, Ästhetik und Lebensqualität aufeinandertreffen.

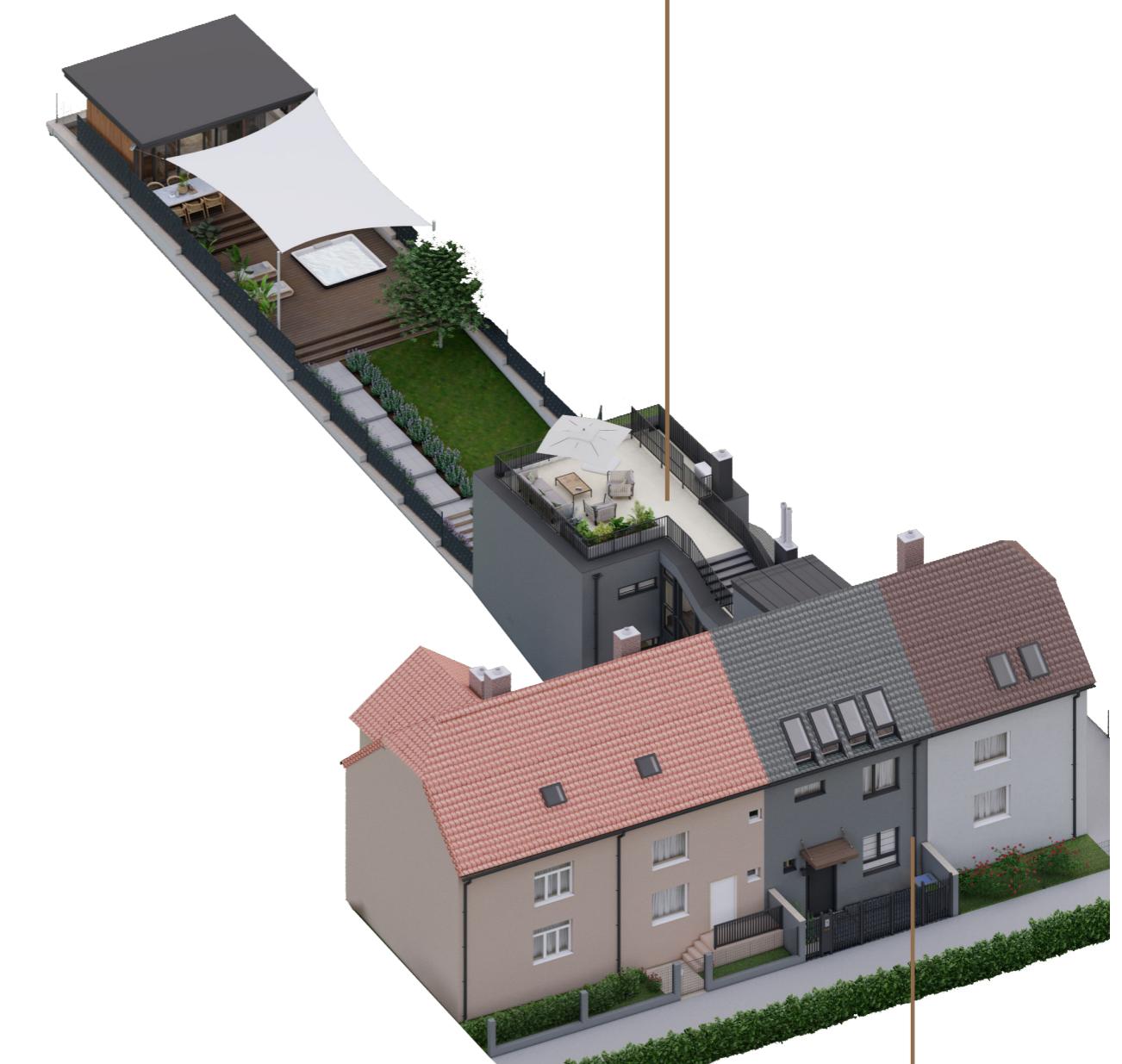
Einen exklusiven Rückzugsort bietet die Dachterrasse mit einem wundervollen Ausblick auf die umliegende Natur – es rundet das exklusive Wohngefühl ab.

Dieses Haus ist mehr als ein Zuhause – es ist ein Lebensgefühl.

## AUFTeilung



Wohnhaus modern



Wohnhaus historisch

ONE HEART AND ONE SOUL



WOHNHAUS MODERN



WOHNHAUS HISTORISCH

Lebensbereich für die ganze Familie

- **ERDGESCHOSS**

Eleganter und großzügiger Wohnbereich mit Kamin

- **1. STOCK**

Großes Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer

Lebensbereich für die ganze Familie

- **ERDGESCHOSS**

Vorzimmer

Küche

Badezimmer

- **1. STOCK**

der Rückzugsort für jeden Einzelnen

Separates Apartment: WK/WZ, Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer

- **DACHGESCHOSS**

Apartment mit Dachterrasse

Separates Apartment: WK/WZ, Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer

Dachterrasse



ONE HEART AND ONE SOUL



## AUSSENBEREICH

### AUSSENBEREICH *Oase der Entspannung*

- Garten
- Whirlpool
- Saunahaus mit Dusche + WC
- Außenküche

## LAGE UND UMGEBUNG



Die Villa lockt mit einer einzigartigen Lage welche die Ruhe und Exklusivität mit hervorragender INFRASTRUKTUR verbindet: öffentliche Verkehrsmittel, Geschäfte, Schulen und Restaurants. Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit und Erholung: Parks, Spazierwege und Sportmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Hier genießen die Bewohner eine harmonische Kombination aus Ruhe, Natur und urbaner Lebensqualität, die das Wohnen in dieser Villa einzigartig macht.

## LAGE UND UMGEBUNG



AUF DER SCHOTTENWIESE 32,  
1160 WIEN

### ZU FUSS:

1. 4 min. Linie 45A
2. 5 min. Katharinenruhe
3. 10 min. Ottakringer Bad
4. 11 min. Plachuttas Grünspan
5. 12 min. Wiener Sport-Club Training Centre
6. 15 min. Supermarkt

### MIT DEN ÖFFIS:

- 10 min. Schule Maroltingergasse
- 27 min Westbahnhof
- 33 min. Volkstheater

### MIT DEM AUTO:

- 2 min. Schloss Wilhelminenberg
- 2 min Linie 10, 43, 44, 46, S45, U3
- 2 min Kongresspark
- 3 min. Klinik Ottakring
- 5 min. Allianz Stadion
- 10 min. Autobahn west



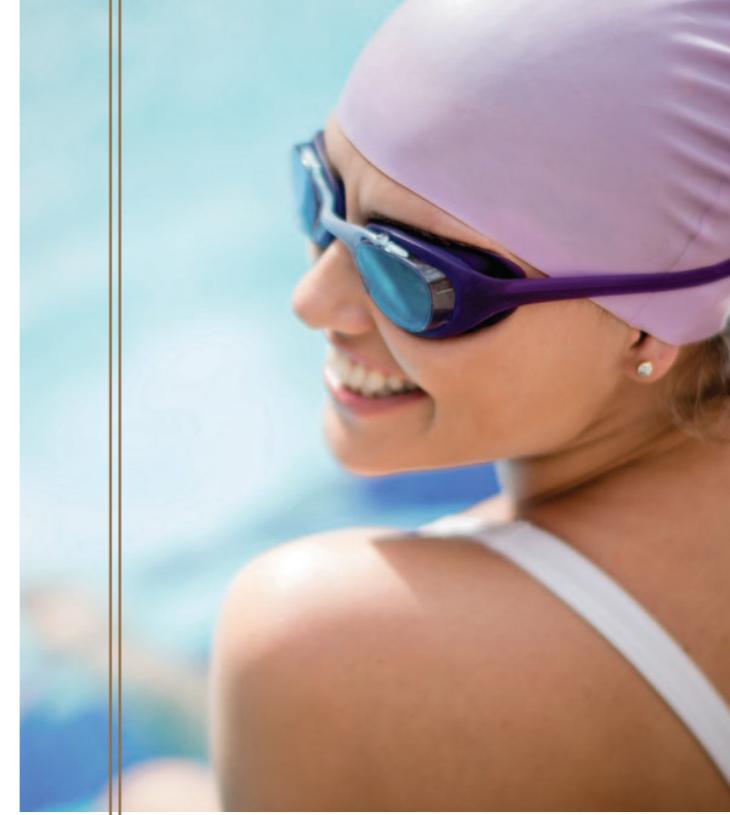
## WILHELMINENBERG SCHLOSS WILHELMINENBERG

Wilhelminenberg, ist ein beliebtes Naherholungsgebiet, das sowohl Naturfreude als auch Kulturinteressierte anspricht. Schloss Wilhelminenberg, ursprünglich ein Jagdschloss im 18. Jahrhundert erbaut, beherbergt das Schloss heute ein Hotel und ein Restaurant. Es bietet einen atemberaubenden Ausblick auf Wien.



## PLACHUTÁS GRÜNSPAN

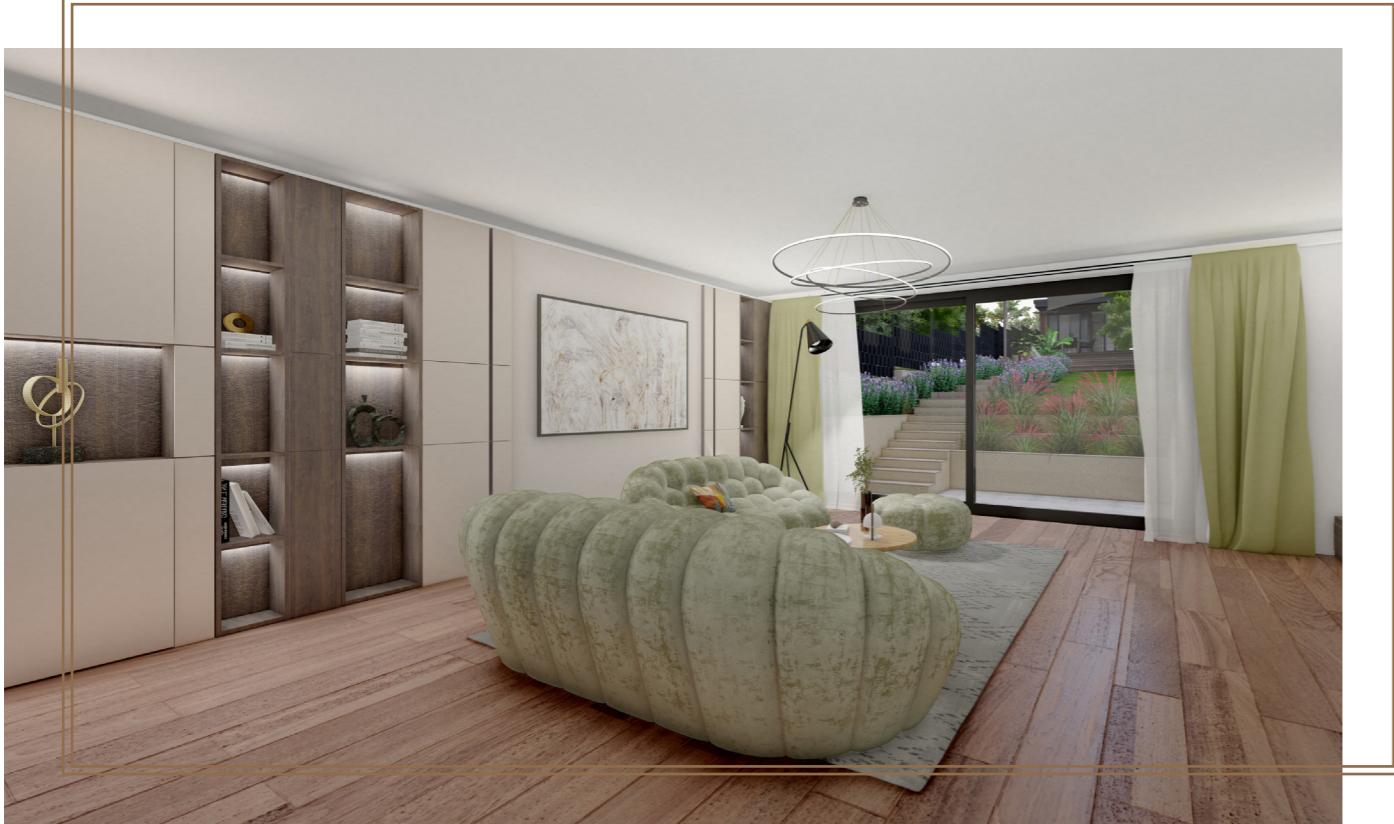
Ein traditionelles Wirtshaus im Herzen des Wiener Bierbezirks Ottakring. Das Lokal besticht durch seinen großzügigen Biergarten, der von über 100 Jahren alten Kastanienbäumen umrahmt wird und eine unverwechselbare Atmosphäre bietet.



## OTTAKRINGER BAD

Das Ottakringerbad bietet als ältestes Wiener Hallenbad seinen Besuchern Erholung und Badespaß zugleich. Neben dem Hallenbad mit Freibereich werden auch Dampfbäder, Sauna und Massage angeboten.

## GRUNDRIFFE



Das Erdgeschoss bildet den herzlichen Mittelpunkt der Villa und lädt geselligem Familienleben ein. Mit seiner verlockenden Mischung aus attraktivem Design, durchdachten Grundrissen, smarten Features und großzügigen Freibereichen bietet der historische und der moderne Teil des Hauses seinen Bewohnern ein vielfältiges, urbanes Zuhause.

In den Regelgeschoßen der beiden Bauteile schaffen flexible Grundrisse ein offenes Raumgefühl und die Möglichkeit für individuelle Gestaltung. Allen Wohntypen gemeinsam ist das Prinzip, der Familie ein Maximum an Wohnerlebnis zu bieten. Designanspruch und Qualität werden in allen Bereichen hochgehalten.



### Wohnhaus modern

**WNFL: 36,18 m<sup>2</sup>**  
Flur: 7,73 m<sup>2</sup>  
Küche: 21,98 m<sup>2</sup>  
Badezimmer: 6,47 m<sup>2</sup>

### ERDGESCHOSS

*Der gemeinsame Bereich des Hauses*

### Wohnhaus historisch

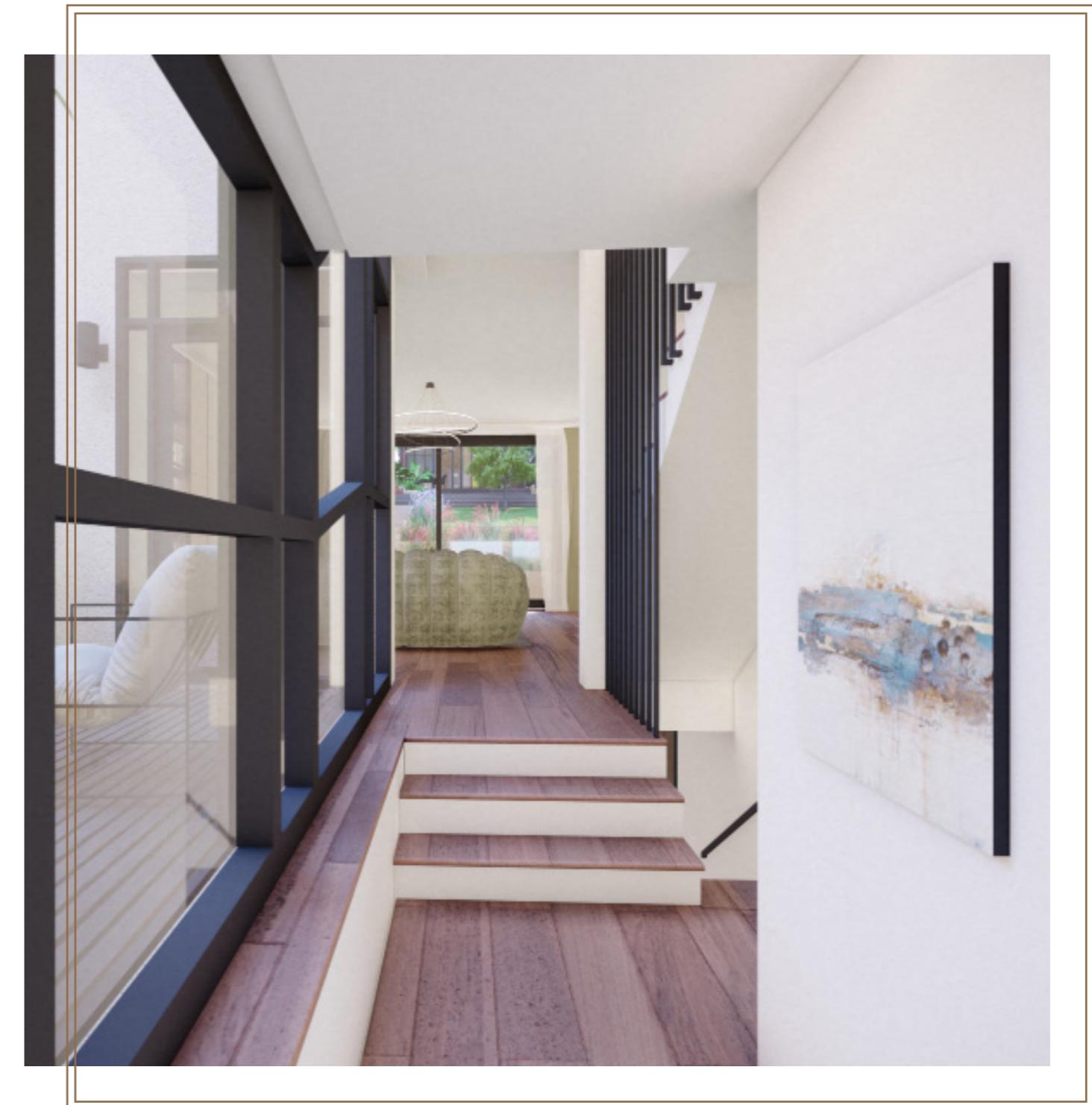
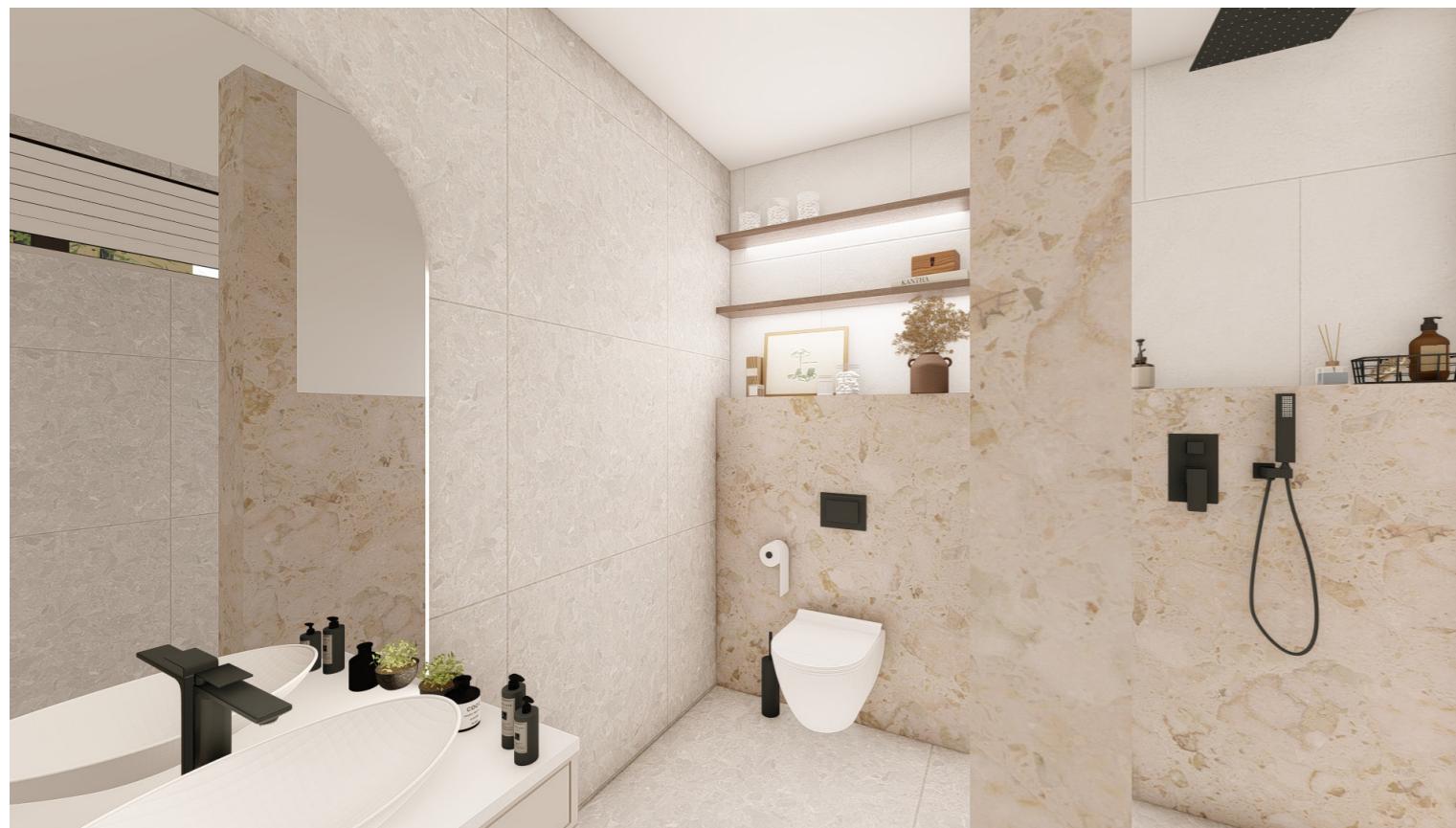
**WNFL: 36 m<sup>2</sup>**  
Terrasse: 10,61 m<sup>2</sup>  
Wohnzimmer: 36 m<sup>2</sup>

**ERDGESCHOSS GESAMT**  
**WNFL: 79,61 m<sup>2</sup>**

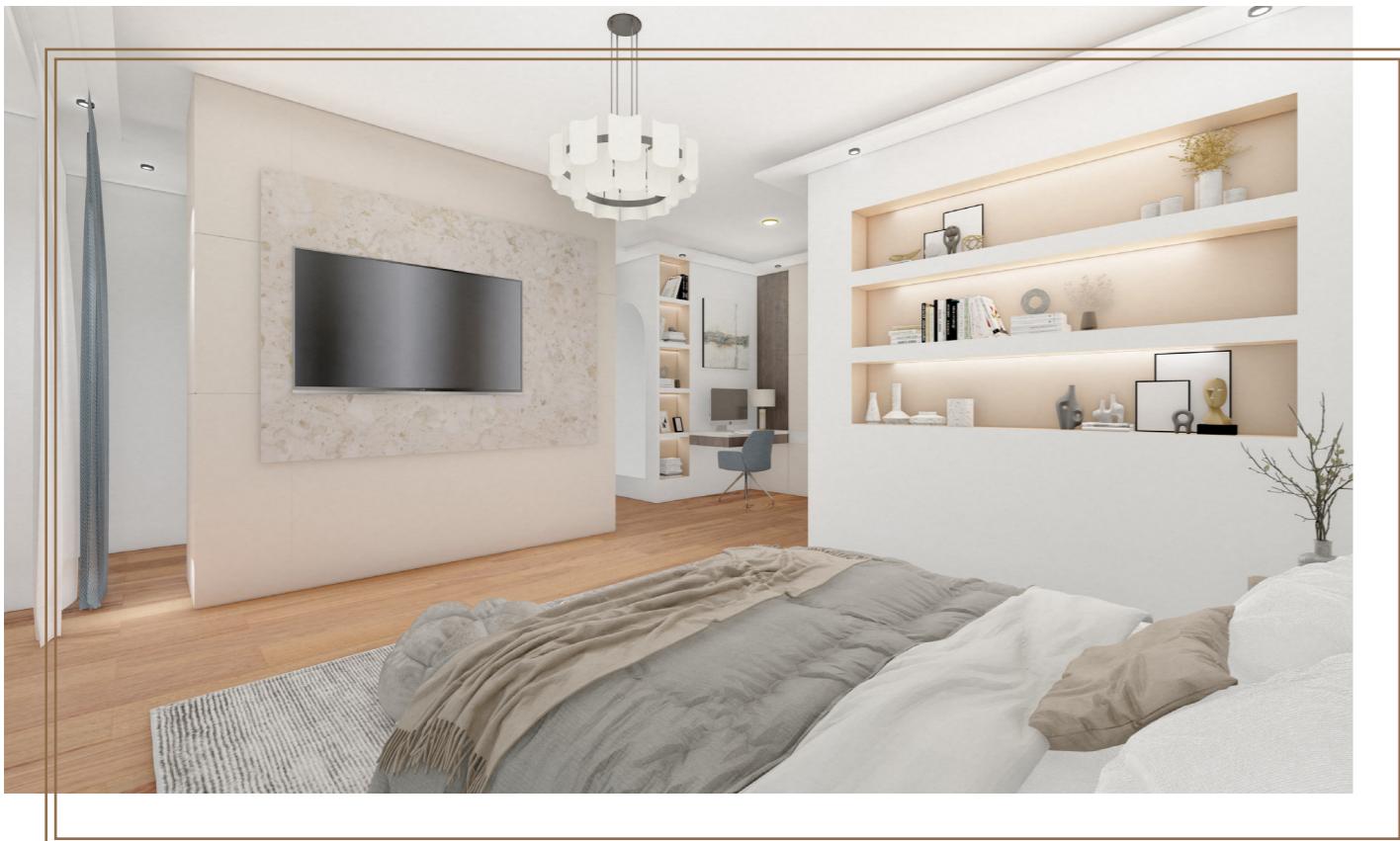


DAS ERDGESCHOSS, DER MITTELPUNKT  
DER VILLA





## GRUNDRIFFE



Der erste Stock dient als Rückzugsbereich für die Familie. Auf der einen Seite befindet sich ein großes Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer, das Ruhe und Komfort bietet. Auf der gegenüberliegenden Seite liegt ein separates Apartment mit eigenem Badezimmer und vorbereiteten Küchenanschlüssen. Jeder Bereich ist sorgfältig gestaltet, um Privatsphäre, Komfort und luxuriösen Wohnstandard zu gewährleisten.



**Wohnhaus modern  
Apartment 1**

**WNFL: 33,94 m<sup>2</sup>**

Schlafzimmer: 24,60 m<sup>2</sup>  
Arbeitsbereich: 4 m<sup>2</sup>  
Badezimmer: 5,34 m<sup>2</sup>



**1. STOCK**  
*Der Rückzugsbereich des Hauses*

**Wohnhaus historisch  
Apartment 2**

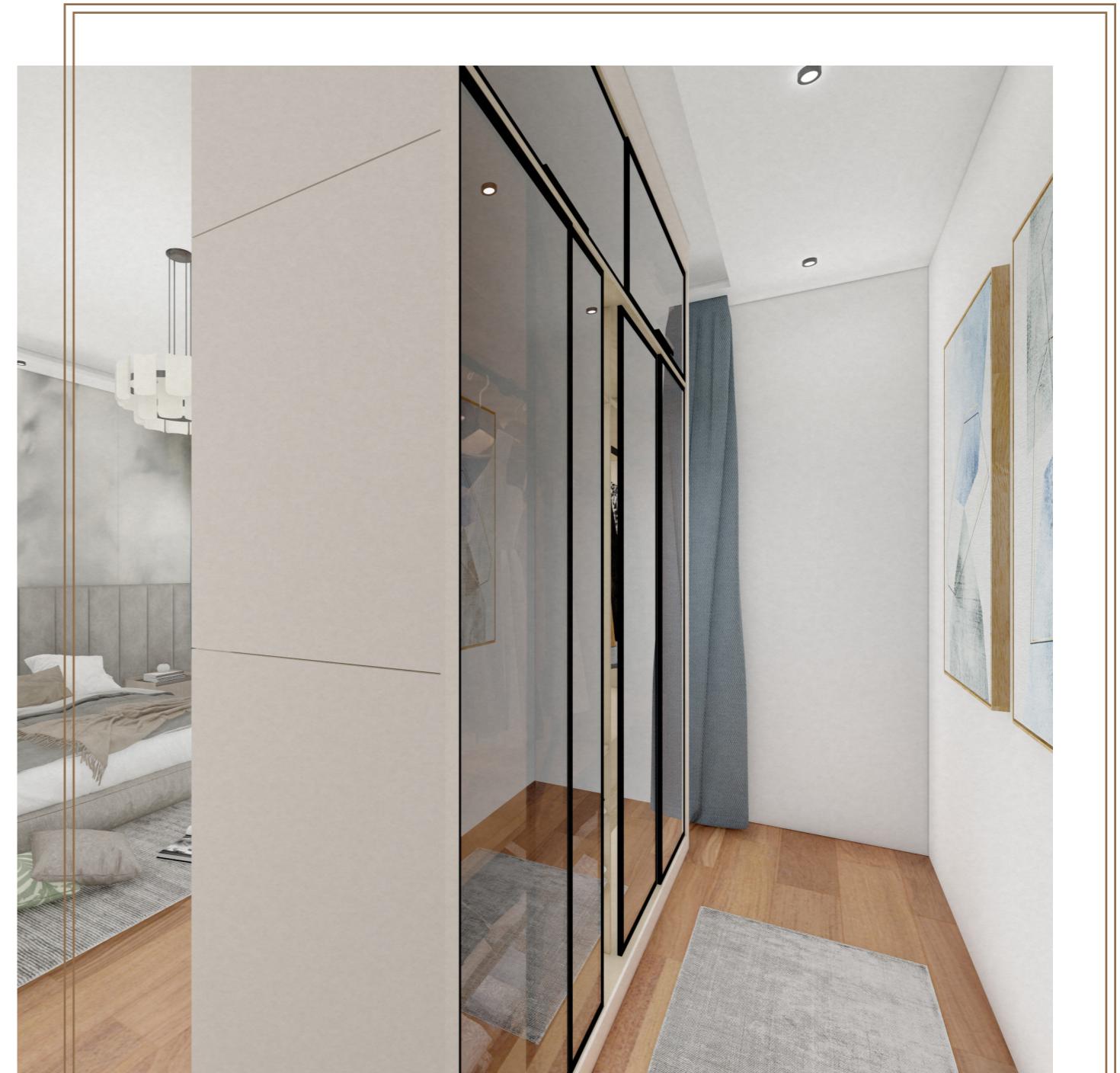
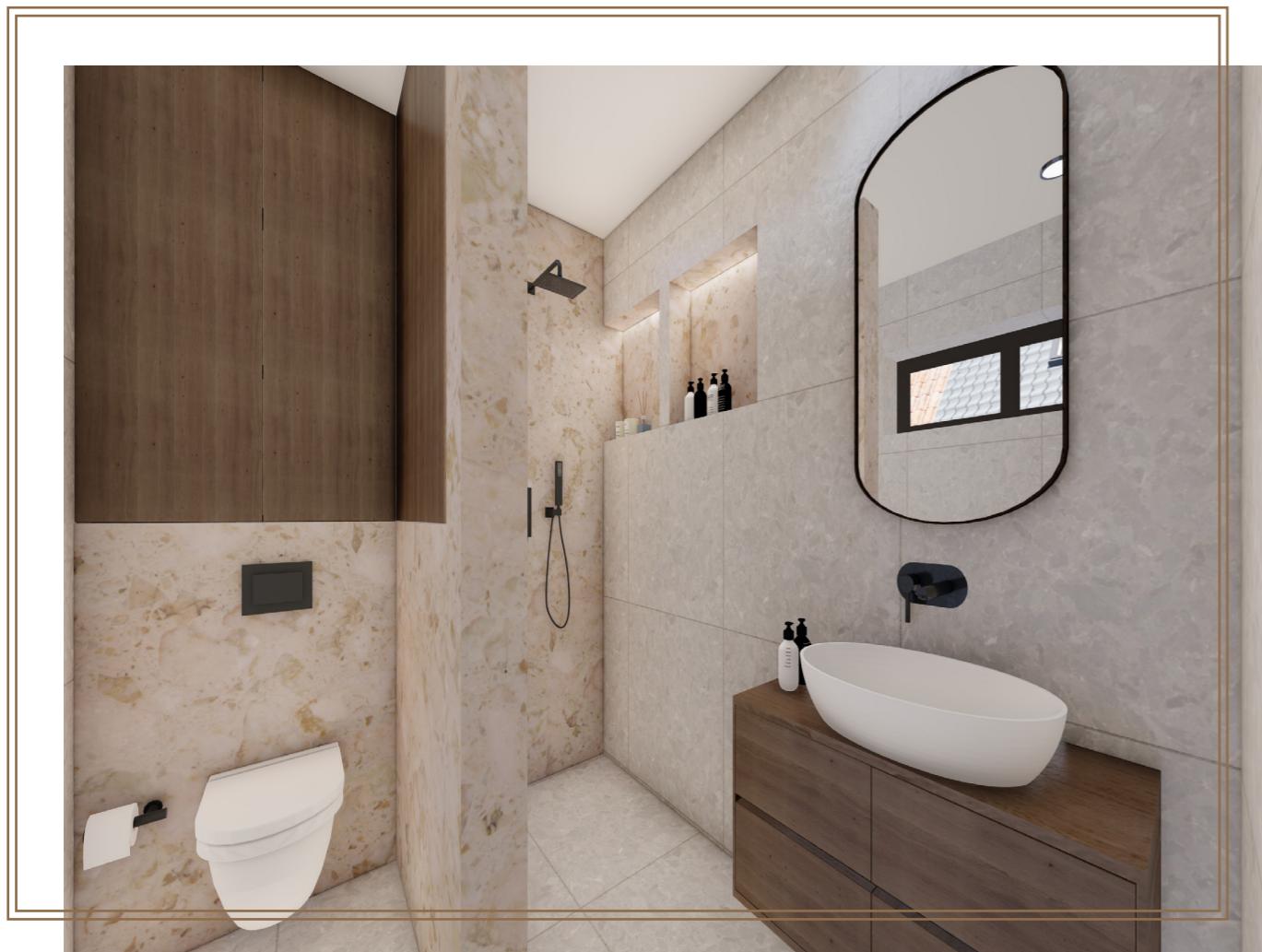
**WNFL: 34,68 m<sup>2</sup>**

Wohnküche /  
Wohnzimmer: 11,26 m<sup>2</sup>  
Schlafzimmer: 14,59 m<sup>2</sup>  
Badezimmer: 8,83 m<sup>2</sup>

**1. STOCK GESAMT**  
**WNFL: 76,67 m<sup>2</sup>**



INDIVIDUELLE RÜCKZUGSMÖGLICHKEITEN  
DURCH EIGENSTÄNDIGE WOHNBEREICHE



1. STOCK - APARTMENT 1



1. STOCK - APARTMENT 2

## GRUNDRIFFE



Das Dachgeschoss beeindruckt mit einem weiteren Apartment, das durch seine private Dachterrasse mit einem unvergleichlem Blick auf die umliegende Natur, ein exklusives Erlebnis bietet. Hier können die Bewohner den Tag stilvoll ausklingen lassen, die Sonne genießen oder den Sonnenuntergang in privater Atmosphäre bewundern.



## DACHGESCHOSS

*Der Rückzugsbereich des Hauses*



**Wohnhaus historisch  
Apartment 3**

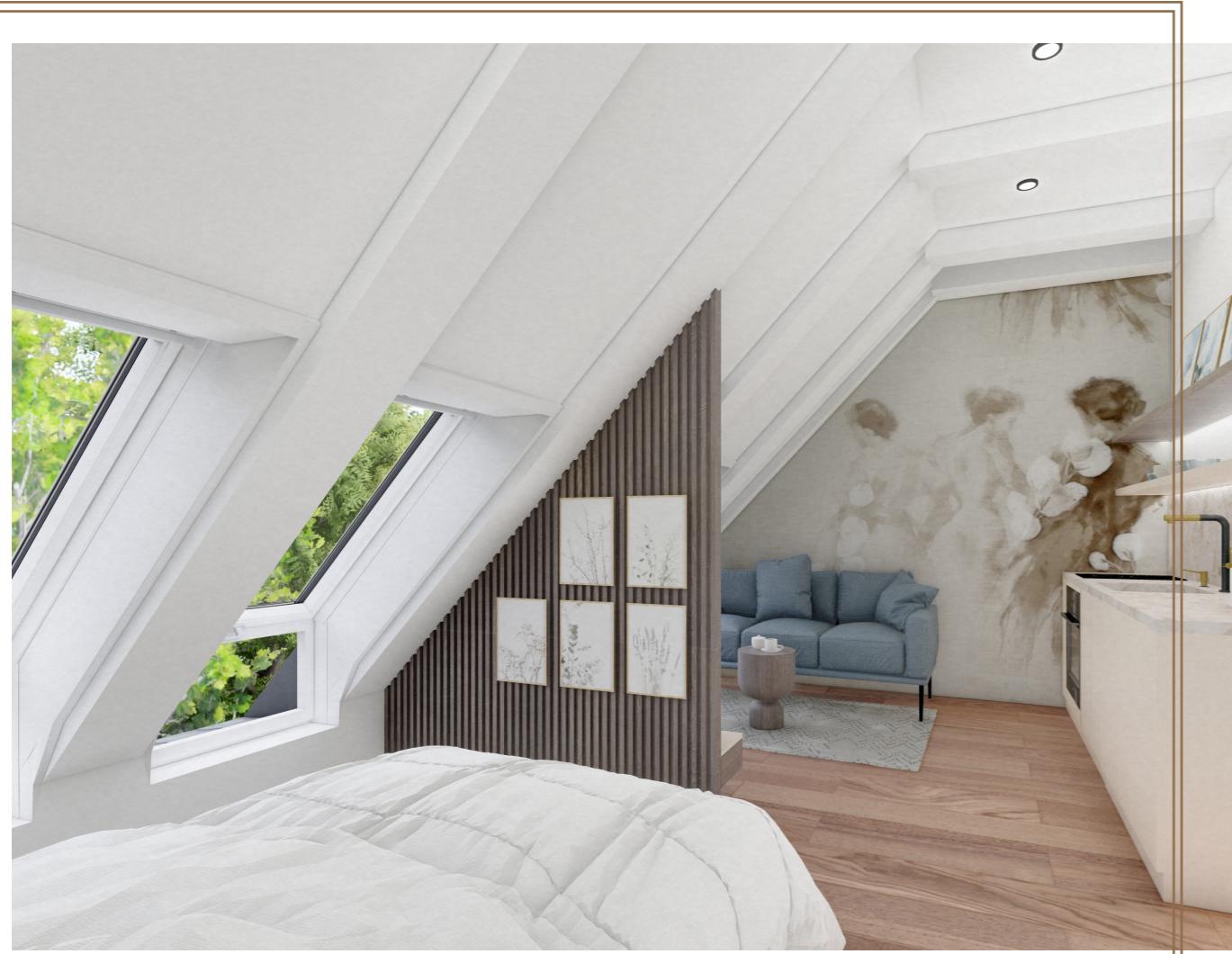
**WNFL: 32,71 m<sup>2</sup>**  
Terrasse: 27 m<sup>2</sup>

Wohnküche / Wohnzimmer /  
Schlafzimmer: 30,12 m<sup>2</sup>  
Badezimmer: 2,59 m<sup>2</sup>

**DACHGESCHOSS GESAMT**  
**WNFL: 32,71 m<sup>2</sup>**

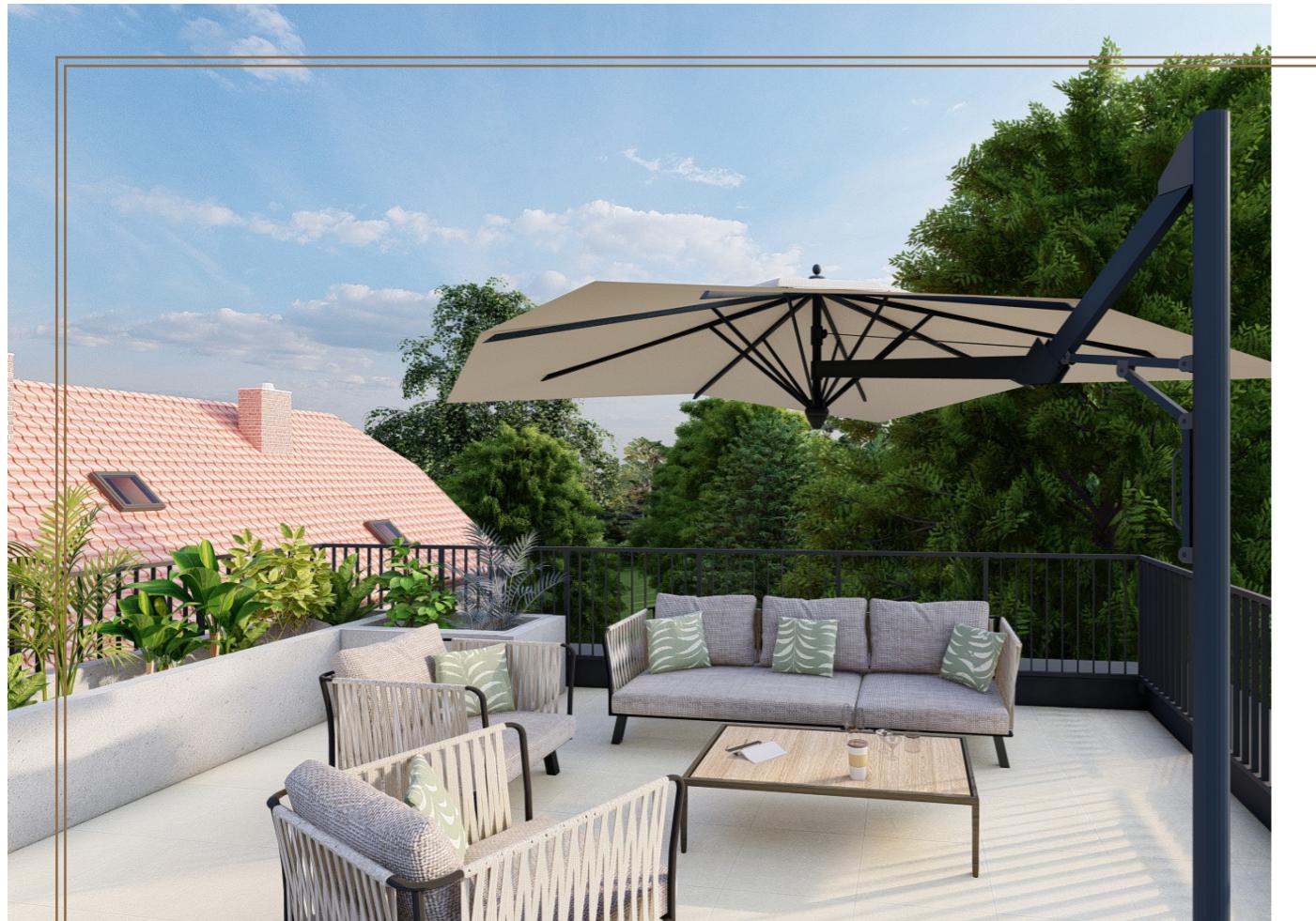


DAS DACHGESCHOSS, EIN RÜCKZUGSORT, DER DAS  
LUXUSGEFÜHL DIESER VILLA PERFEKT ABRUNDET.



DACHGESCHOSS - APARTMENT 3





DACHTERRASSE



## GRUNDRIFFE

### GESAMTAUFLSTELLUNG WNFL

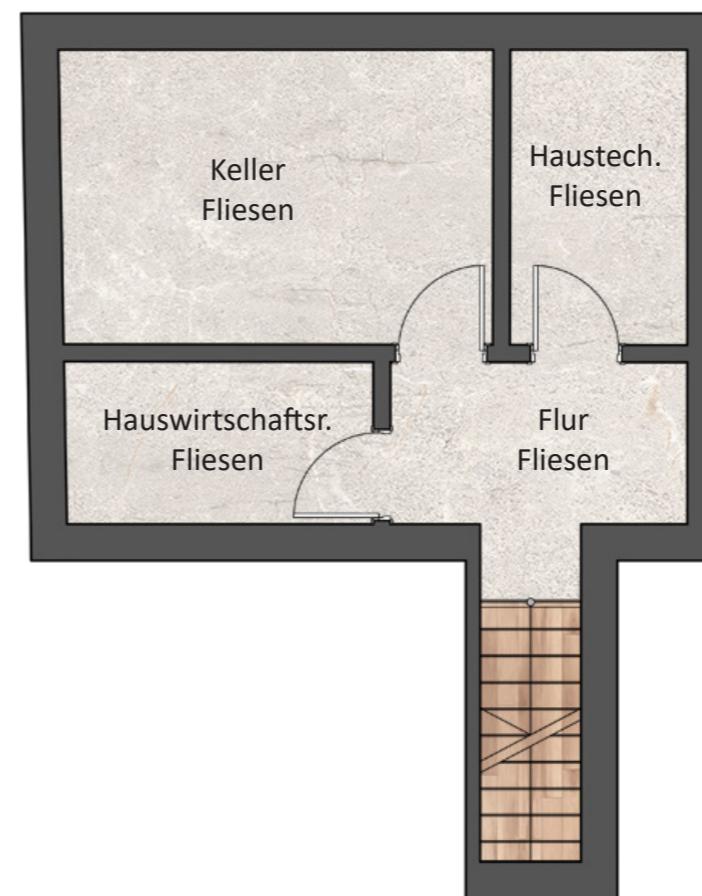
ERDGESCHOSS: 79,61 m<sup>2</sup>

1. STOCK: 76,67 m<sup>2</sup>

DACHGESCHOSS: 32,71 m<sup>2</sup>

KELLER: 27,88 m<sup>2</sup>

**WNFL GESAMT: 216,88 m<sup>2</sup>**



### KELLER

**WNFL: 27,88 m<sup>2</sup>**

Flur: 5,89 m<sup>2</sup>

Hauswirtschaft: 4,80 m<sup>2</sup>

Haustechnik: 5,05 m<sup>2</sup>

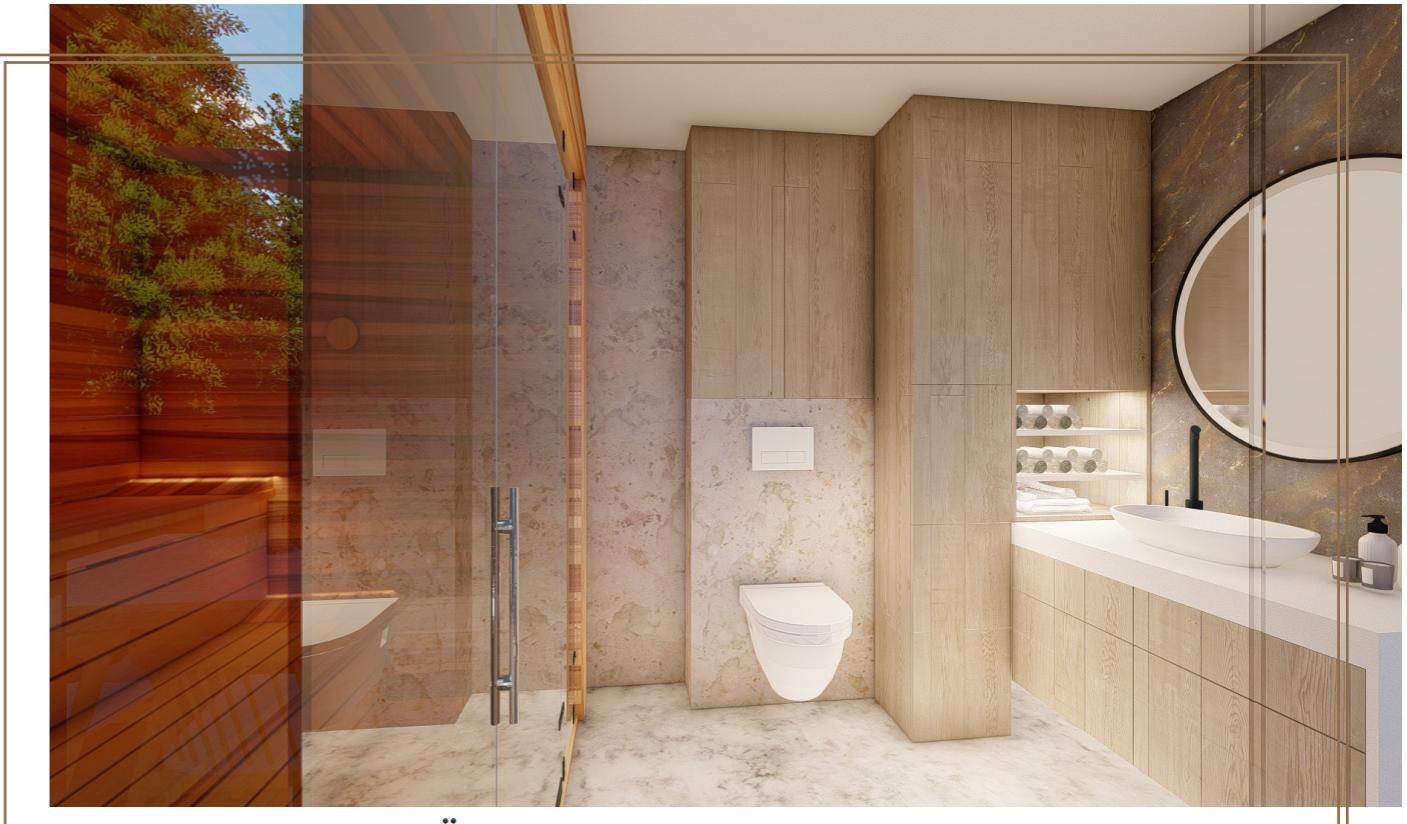
Keller: 12,14 m<sup>2</sup>



## GARTEN / AUSSENBEREICH

Der private Garten der Villa ist eine wahre Oase der Entspannung und Lebensqualität. Ein großzügiger Whirlpool lädt zu erholsamen Stunden im Freien ein, während die Sauna Erholung und Wellness direkt vor der Haustür bietet. Das charman- te Gartenhaus und die hochwertige Außenküche verwandeln den Außenbereich in einen Ort für stilvolle Unterhaltung und gesellige Momente mit Familie und Freunden.

Umgeben von Grünflächen und liebevoll gestalteten Gartenbereichen, bietet der Außenbereich Privatsphäre, Ruhe und ein unvergleichliches Wohngefühl, das den Luxus dieser Villa perfekt ergänzt.



SAUNA / AUSSENKÜCHE



## AUSSTATTUNG



Die Villa verzaubert mit seiner einladenden Ausstrahlung und einer Ästhetik der klaren Linien, die zu einem verführerischen Gesamtbild führt. Die besondere Stärke liegt im Zusammenspiel von natürlichen Materialien und spürbarem Sinn für Details.

Ausgestattet mit hochwertigen Parkettböden und komfortablen Fußbodenheizungen sorgt die Villa für wohlig warme Stunden in der kalten Jahreszeit. Angenehme Temperaturen garantiert die Wärmepumpe in allen Einheiten. Die Klimaanlage in allen Wohnbereichen sorgt für Abkühlung in den heißen Sommertagen. Die Badezimmer mit exklusiven Markensanitärprodukten beeinflussen das Wohlbefinden der Bewohner positiv und laden zum Entspannen ein. Sicherheits-Wohnungseingangstüren sowie Videogegensprechanlagen garantieren maximale Sicherheit.

- EICHENPARKETTBÖDEN
- KOMFORTABLE FUSSBODENHEIZUNG
- MARKENSANITÄRPRODUKTE
- AUSSENLIEGENDER ELEKTRISCHER SONNENSCHUTZ VON SUNSYSTEMS
- TEMPERIERUNG DANK WÄRMEPUMPE MIT GEOTHERMIE IN ALLEN WOHN RÄUMEN MÖGLICH
- KLIMAANLAGE
- GEGENSPRECHANLAGE MIT VIDEOEINRICHTUNG
- KAMIN IM WOHNBEREICH
- BEWÄSSERUNGSANLAGE IM GARTENBEREICH
- VELUX DFF MIT AUSSENBESCHATTUNG
- BALKONTÜREN UND FENSTER MIT AUSSENBESCHATTUNG (ELEKTRO)
- GARTENBEREICH BELEUCHTUNG
- DACHTERRASSE: ELEKTRISCHE ANSCHLÜSSE VORHANDEN, WASSERANSCHLUSS VORHANDEN

---

Mag. Dragana Schönewolf  
+43 650 666 78 79

---