Klassische Mehrfamilienvilla mit Ausbaupotential



Wohnzimmer EG

Objektnummer: 5045/721

Eine Immobilie von Katrin Erhart Real Estate & Property e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1929
Wohnfläche:	341,93 m²
Nutzfläche:	486,76 m²
Zimmer:	12
Bäder:	3
Balkone:	1
Keller:	108,88 m²
Heizwärmebedarf:	G 257,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,39
Kaufpreis:	3.390.000,00 €
Provisionsangabe:	

122.040,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

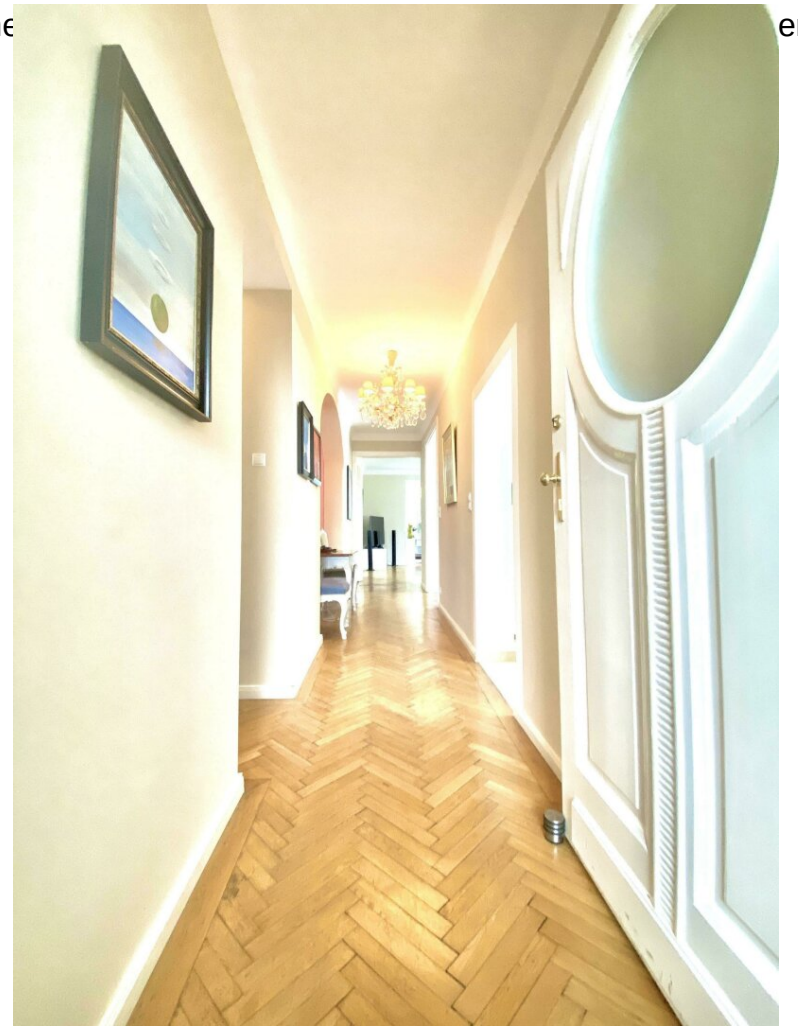


Katrin Erhart

Katrin Erhart Real Estate & Property e.U.
Maria-Theresien-Straße 19 / 22
1090 Wien

T + 43 6991 292 0650
H + 43 6991 292 0650

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.























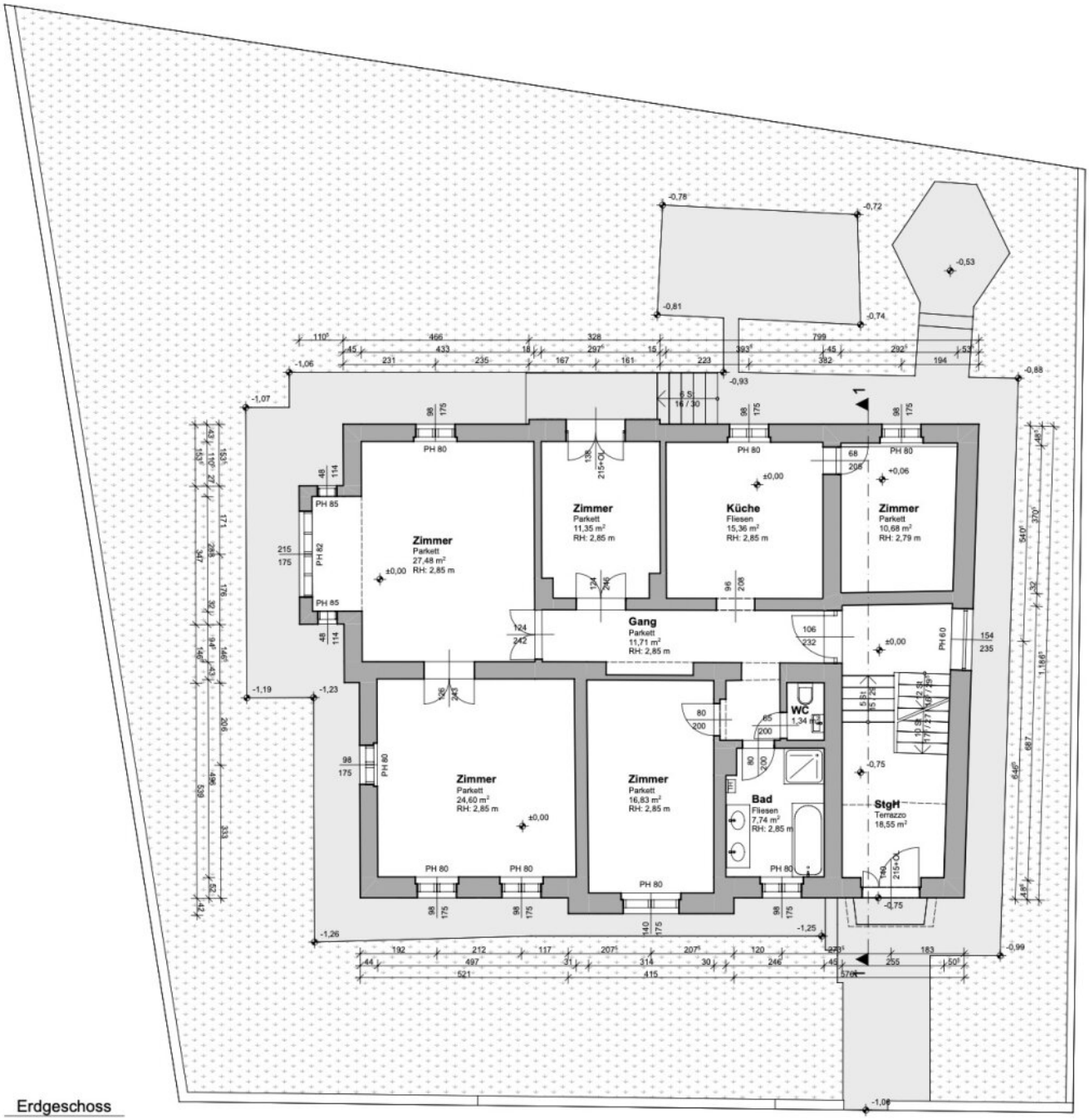




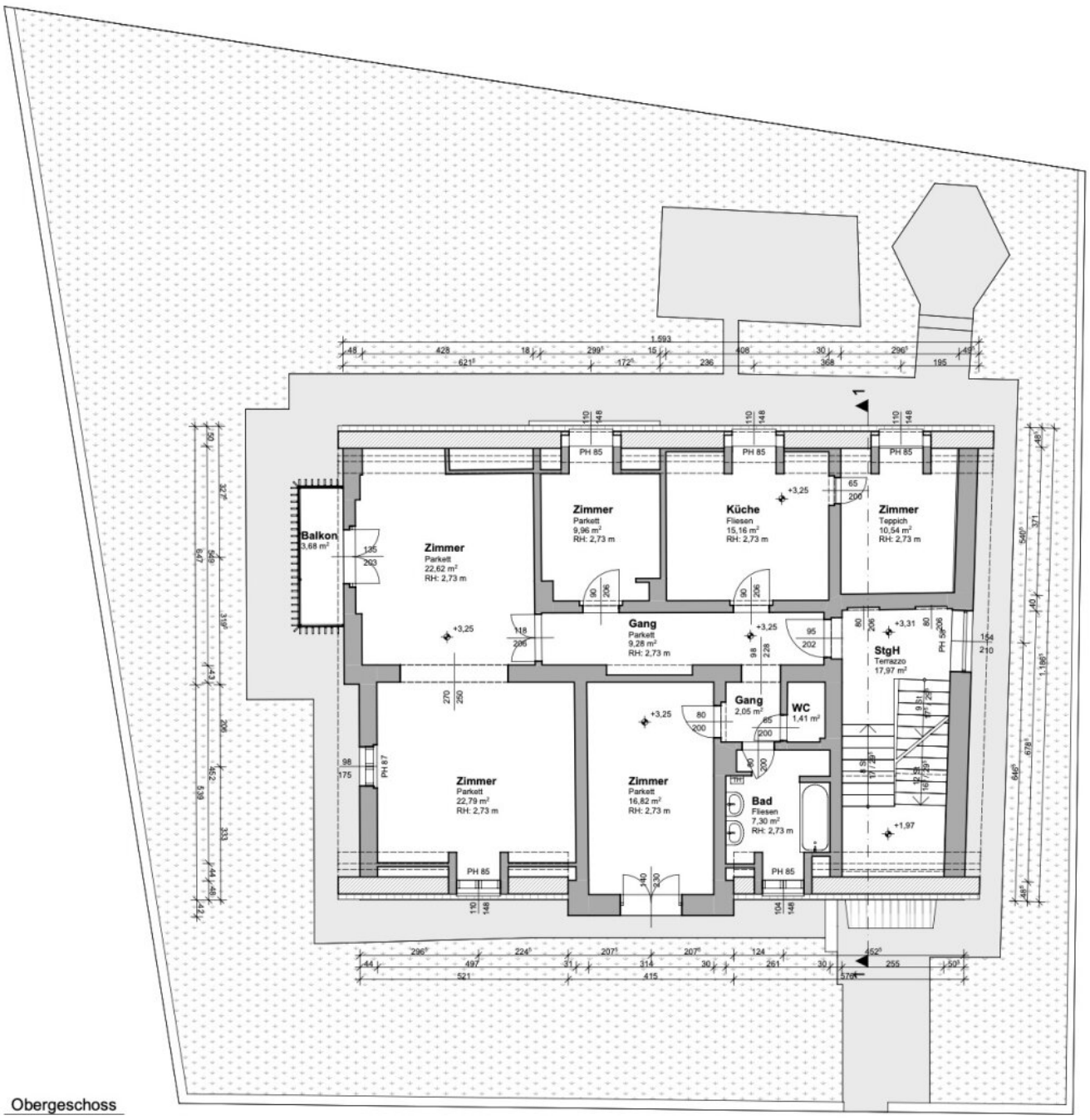




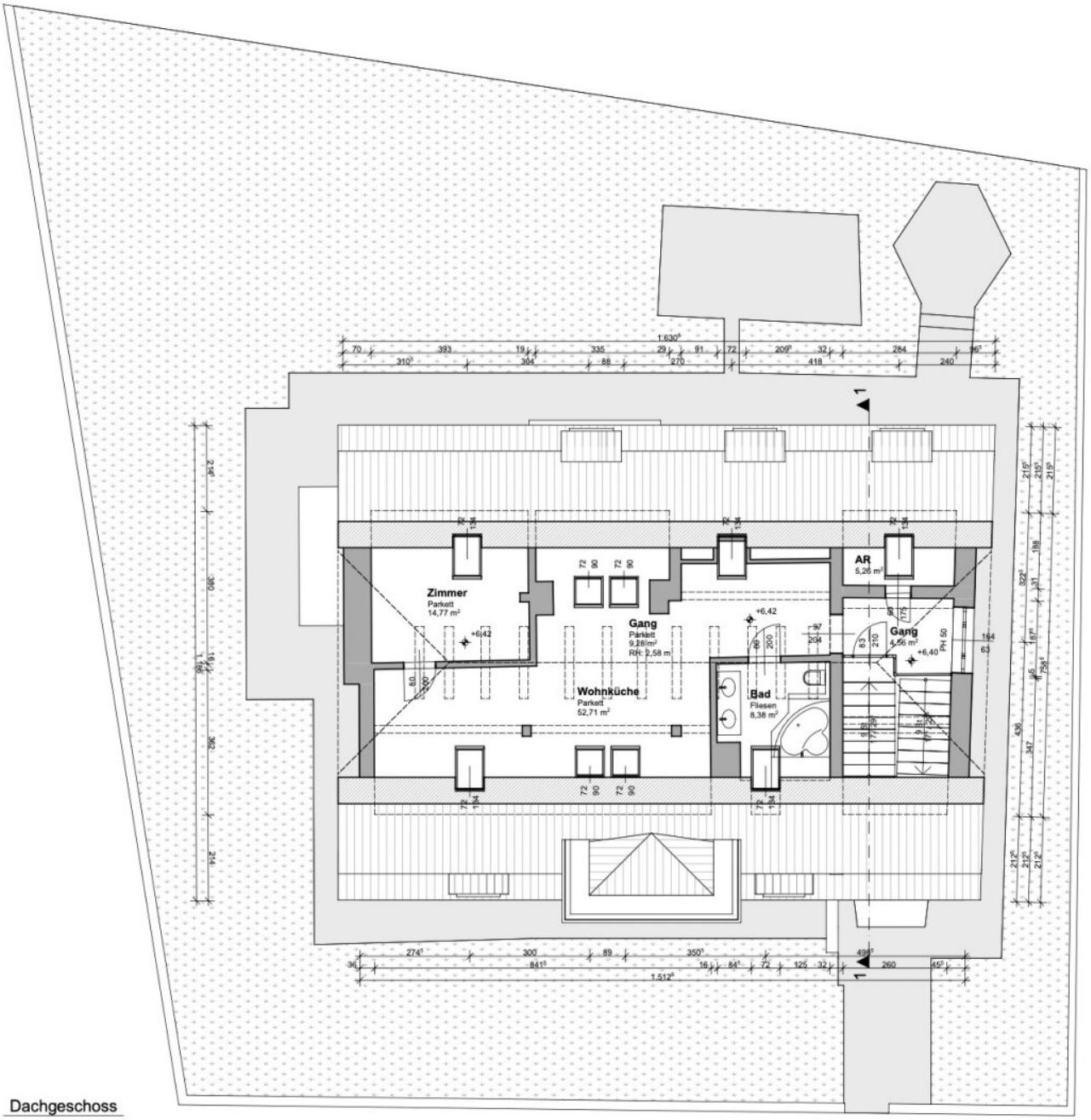

KETTLER SPORT
KETTLER SPORT



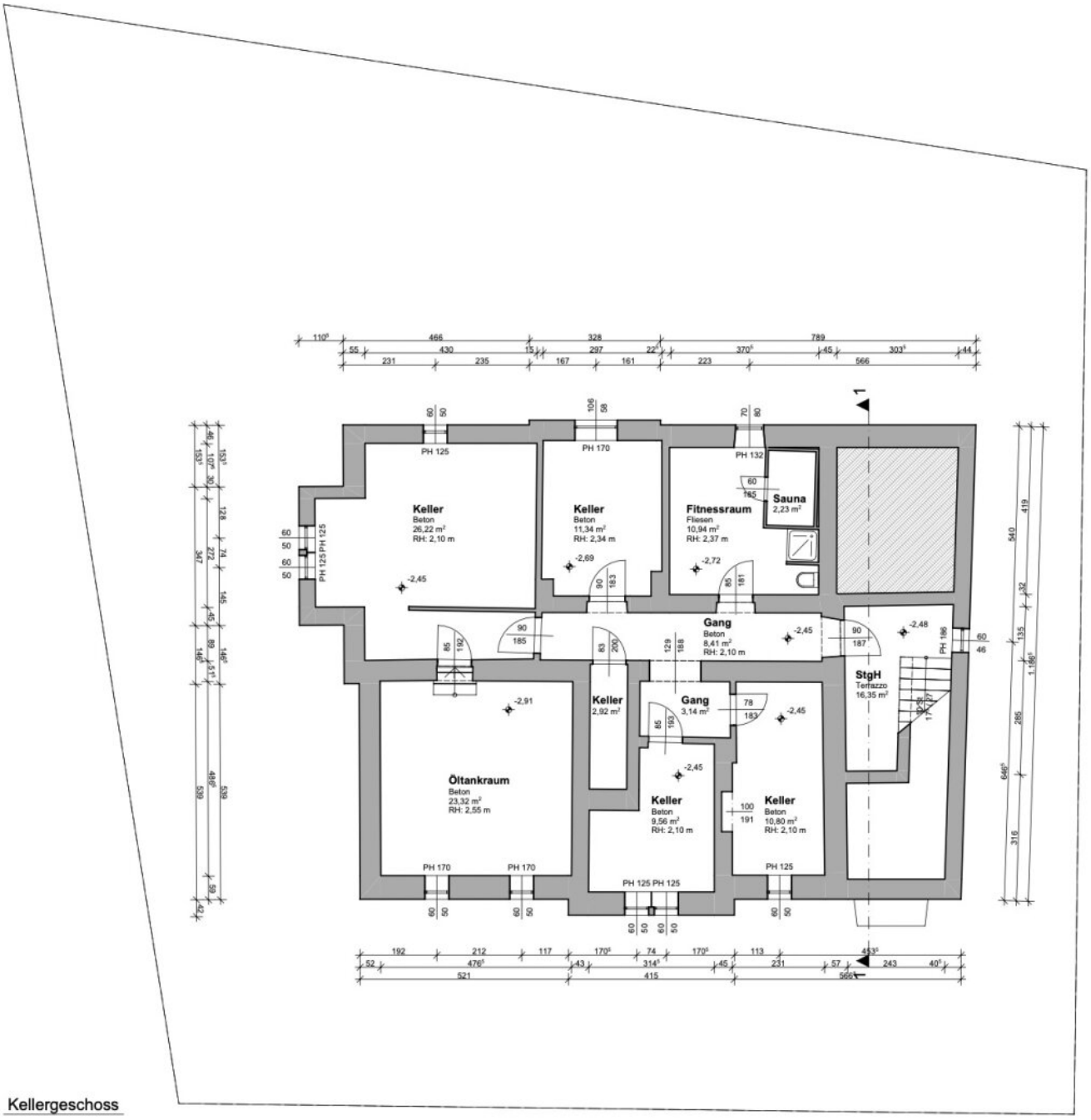
Erdgeschoss



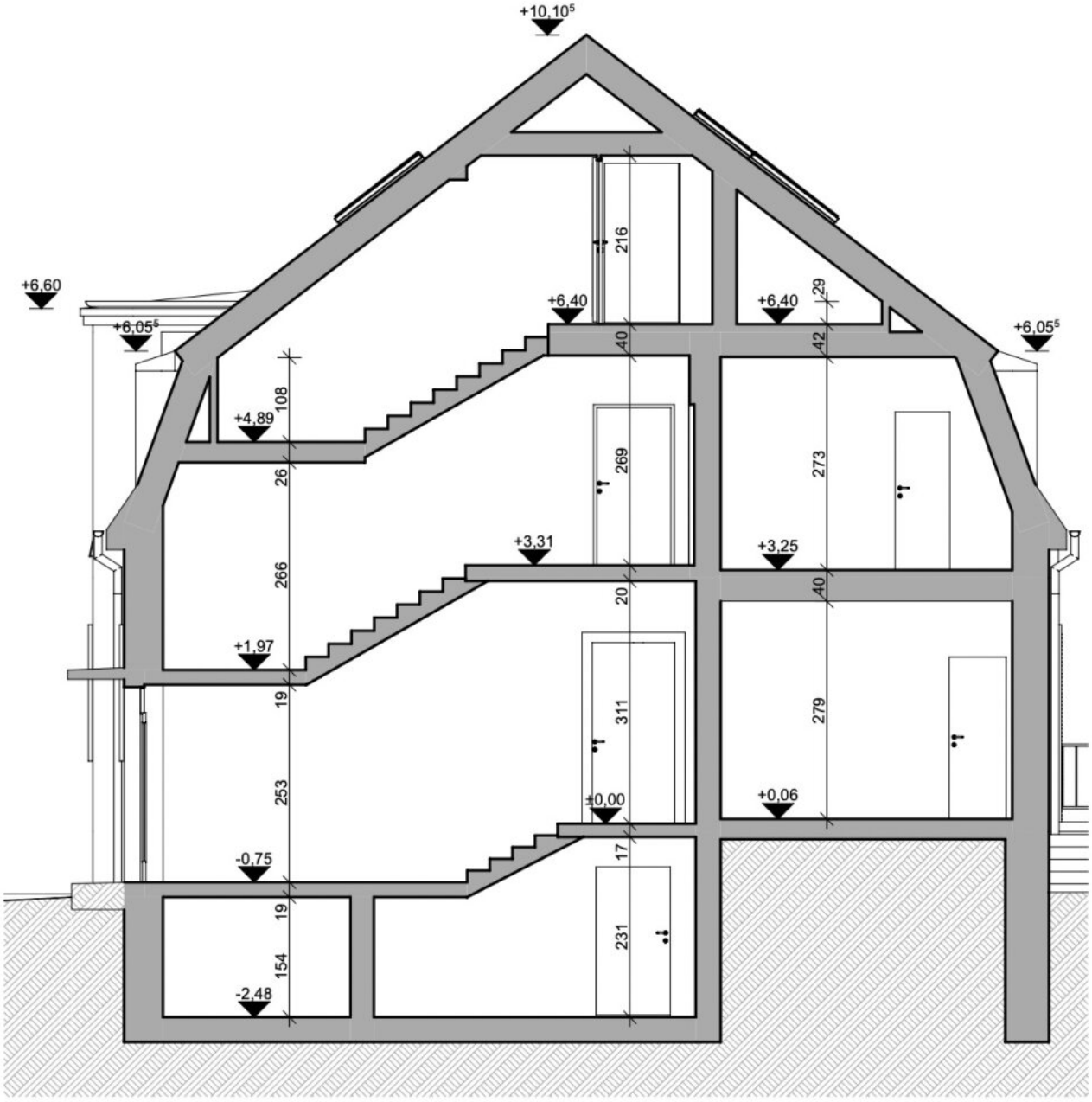
Obergeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss


+10,10⁵
+6,60
+6,05⁵
+6,40
+6,40
+6,05⁵
+4,89
+3,31
+3,25
+1,97
±0,00
+0,06
-0,75
-2,48
216
29
40
42
108
269
273
26
266
20
40
19
311
279
253
17
19
231
154

Schnitt 1-1



Nordansicht

Objektbeschreibung

Mehrfamilienhaus mit Erweiterungspotential!

Die Liegenschaft mit aktuell 3 Wohneinheiten plus Souterrainbereich, der gepflegte ebene Garten und das Potential um ein weiteres Geschoss aufzustocken bieten den zukünftigen Eigentümern zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus wurde bis dato als Mehrfamilienhaus genutzt. Die aktuelle Bebauungsbestimmung der Liegenschaft (W I 7,5m, o, Trakttiefe 12,0m) würde die Erweiterung auf ca. 716,05m2 Bruttogeschoßfläche oberirdisch plus weiterer Flächen im Kellergeschoss zulassen.

Das Haus ist aktuell wie folgt aufgeteilt:

Die Wohnung im Hochparterre (Sanierung 2014) mit Zugang in den gepflegten Garten verfügt über ca. 130 m2, bestehend aus 2 Schlafzimmern, Badezimmer, Küche, Salon, Wohnzimmer, Homeoffice oder 3. Schlafzimmer, Vorraum, GästeWC.

Die Wohnung im ersten Stock mit Balkon und ca. 117 m2 ist renovierungsbedürftig und hat derzeit eine ähnliche Raumaufteilung wie das Erdgeschoss.

Die Dachgeschosswohnung (Ausbau 1995) bietet mit ca. 95 m2 ein großes Wohnesszimmer, Bad, Vorraum, WC und ein ruhiges Schlafzimmer.

Das Souterrain/Keller verfügt derzeit mit ca. 108m2 Nfl. über einen Sauna und Fitnessbereich, Waschküche, Werkstatt und zahlreiche Räume die noch beispielsweise in einen Gäste, Wellness oder Nannybereich ausgebaut werden könnten.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS, DER WOHNANSCHRIFT UND DER TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN.

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.