

**\*\*Seltene Rarität mit idylischem Garten - Exklusive  
Jahrhundertwendevilla in begehrter Bestlage\*\***



Visualisierung

**Objektnummer: 141/76687**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Wohnfläche:</b>	325,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 221,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,16
<b>Kaufpreis:</b>	1.800.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 %

## Ihr Ansprechpartner



**Sara Hufnagl**

Rustler Immobilientreuhand

T +43 1 894 97 49 667

H +43 676 834 34 667

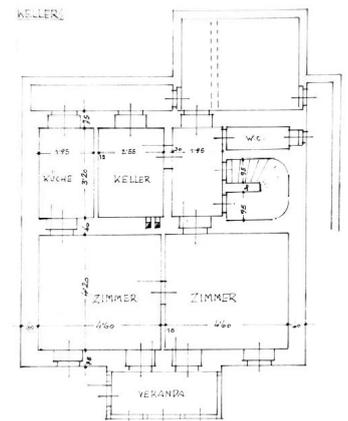
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

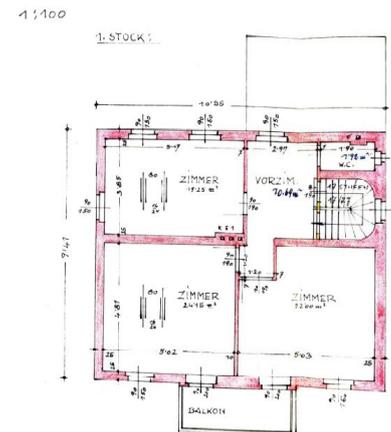
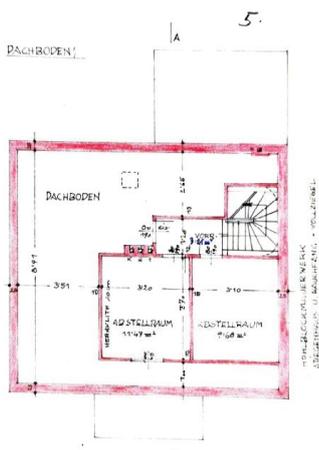
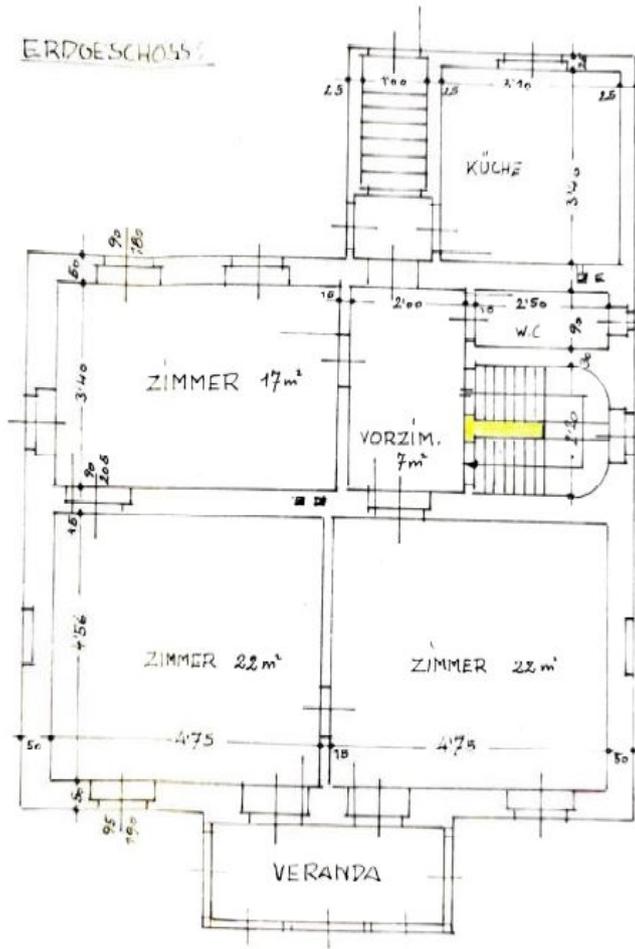


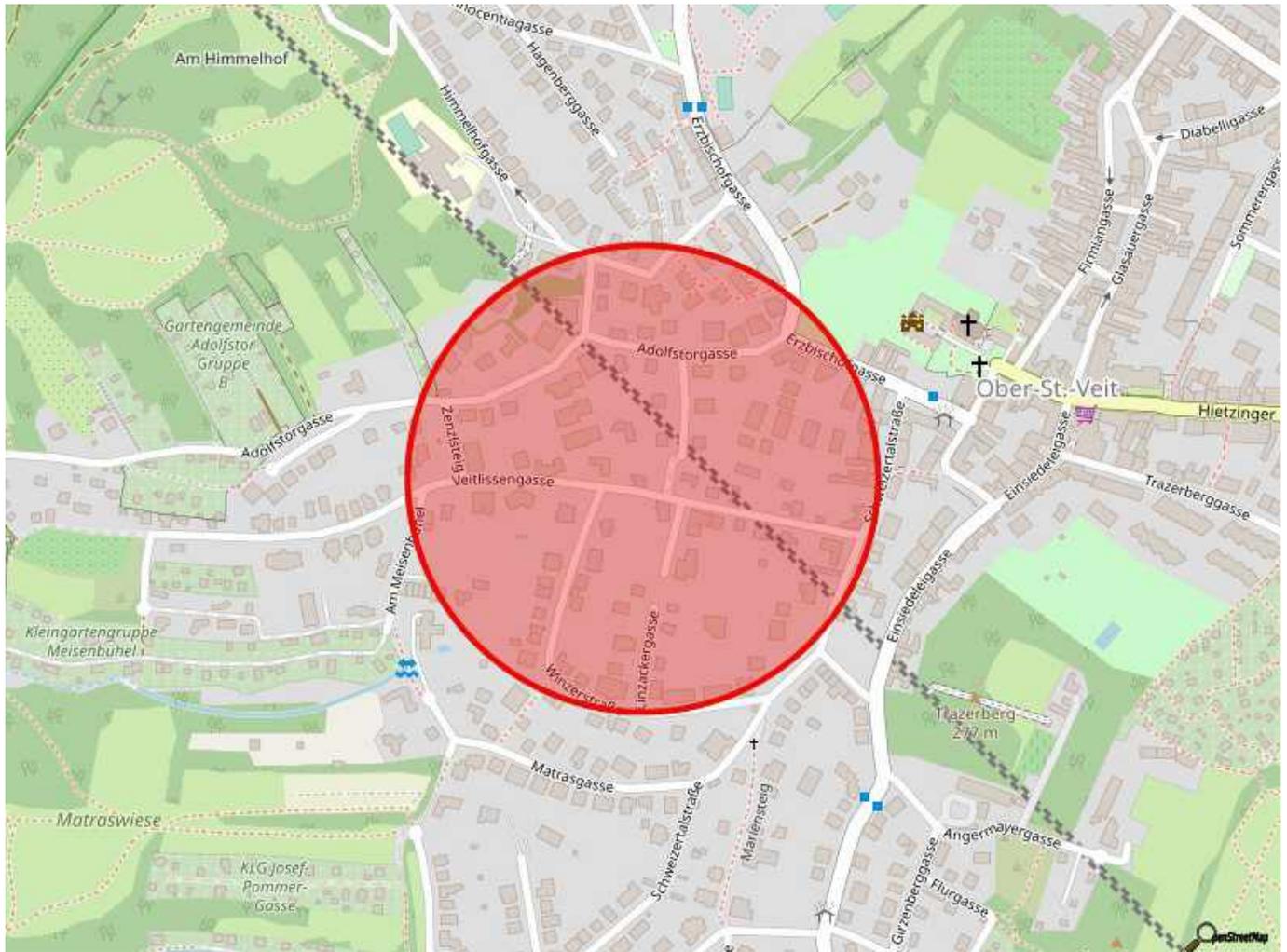












## Objektbeschreibung

### Beschreibung:

Diese freistehende Villa, im wunderschönen 13. Bezirk, zwischen dem Schloss Schönbrunn und dem Lainzer Tiergarten, mit Ausblick über Wien, verzaubert mit ihrem einzigartigen Charme. Sie bietet ihren künftigen Eigentümern auf einer Grundstücksfläche von rund 934 m<sup>2</sup> einen ca. 800 m<sup>2</sup> großen Garten, welcher ausreichend Fläche für eine Poolanlage oder einen großzügigen Outdoor-Bereich bietet.

Die Villa, welche gegen die Jahrhundertwende errichtet wurde, überzeugt mit einer aktuellen Nutzfläche von ca. 325 m<sup>2</sup>, welche sich über ein Gartengeschoss, von welchem man über eine Veranda in den Garten gelangt, ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ein Dachgeschoss erstreckt.

Die Villa befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet daher großes Potenzial und sämtliche Freiheiten, diesen Wohnjuwel nach Ihren individuellen Vorlieben zu gestalten. So bietet es sich unter anderem auch an, das Dachgeschoss auszubauen und mit großen Fenstern den weitreichenden Ausblick über die Stadt Wien zu genießen. Ihren Vorstellungen und Träumen sind somit keine Grenzen gesetzt – der Traumvilla in ruhiger und absoluter Bestlage steht nichts mehr im Wege!

### Aufteilung:

Die Villa besteht aus insgesamt

8 Zimmern,  
2 Küchen,  
3 WCs/ Badezimmer,  
2 Verandas,  
1 Balkon,  
einem Kellerraum,  
und einem großen Dachboden.

Genauerer zur aktuellen Raumaufteilung können Sie den Grundrissen entnehmen.

### Infrastruktur:

Wer zwar die Vorzüge des Stadtlebens genießen will, aber dennoch in seinem Zuhause auf Privatsphäre und Ruhe Wert legt, ist hier genau richtig! Trotz der Nähe zur Wiener Innenstadt und sämtlichen Nahversorgungsmöglichkeiten in der Umgebung, überzeugt diese charmante Villa unter anderem durch ihre absolute ruhige Lage.

Mit Ihrer ausgezeichneten Lage zwischen dem bekannten Schönbrunner Schlosspark und dem Lainzer Tiergarten, können Sie in wenigen Minuten sowohl den Zoo besuchen, wundervolle Spaziergänge machen, sich eine Auszeit beim Hohenauer Teich nehmen, als auch einfach die

frische Luft in der Natur genießen.

Für Ihre Kinder gibt es neben den tollen Parks in der Umgebung auch mehrere Spielplätze zum Austoben. Ein Kindergarten sowie ein Realgymnasium gibt es auch in der Nähe der Villa.

- Apotheke: ca. 450m
- Realgymnasium: ca. 450m
- Bawag: ca. 500m
- Spar Gourmet: ca. 550m
- DM: ca. 650m
- Pagro: ca. 700m
- Billa: ca. 1km
- Kindergarten: ca. 1,5km
- Bipa: ca. 1,5km
- Ubahn Ober St. Veit: ca. 1,6km

Falls Sie Ihr Wohnglück selbst in die Hand nehmen wollen und aus dieser exklusiven und einzigartigen Villa Ihr Traum- Zuhause zaubern wollen, vereinbaren Sie gerne einen persönlichen Besichtigungstermin!

Sowohl Asset- als auch Share-Deal möglich!



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.