Exklusive, top-sanierte Stilaltbau-Villa mit Fernblick in Bestlage von Gersthof

Objektnummer: 3716

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	317,20 m²
Nutzfläche:	344,42 m²
Zimmer:	8
Bäder:	5
WC:	6
Balkone:	2
Terrassen:	6
Garten:	520,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 49,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	4.450.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Marie-Louise Eisenburger

IM Lifestyle Properties GmbH
Stock-im-Eisen-Platz 3/26
1010 Wien

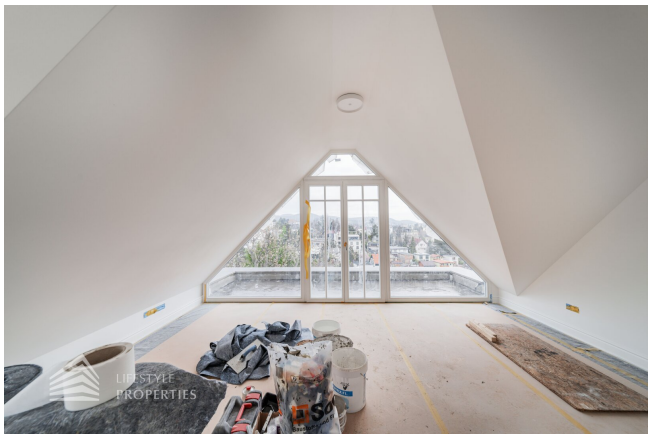
T +43 1 512 14 84
H +43 676 6059800

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

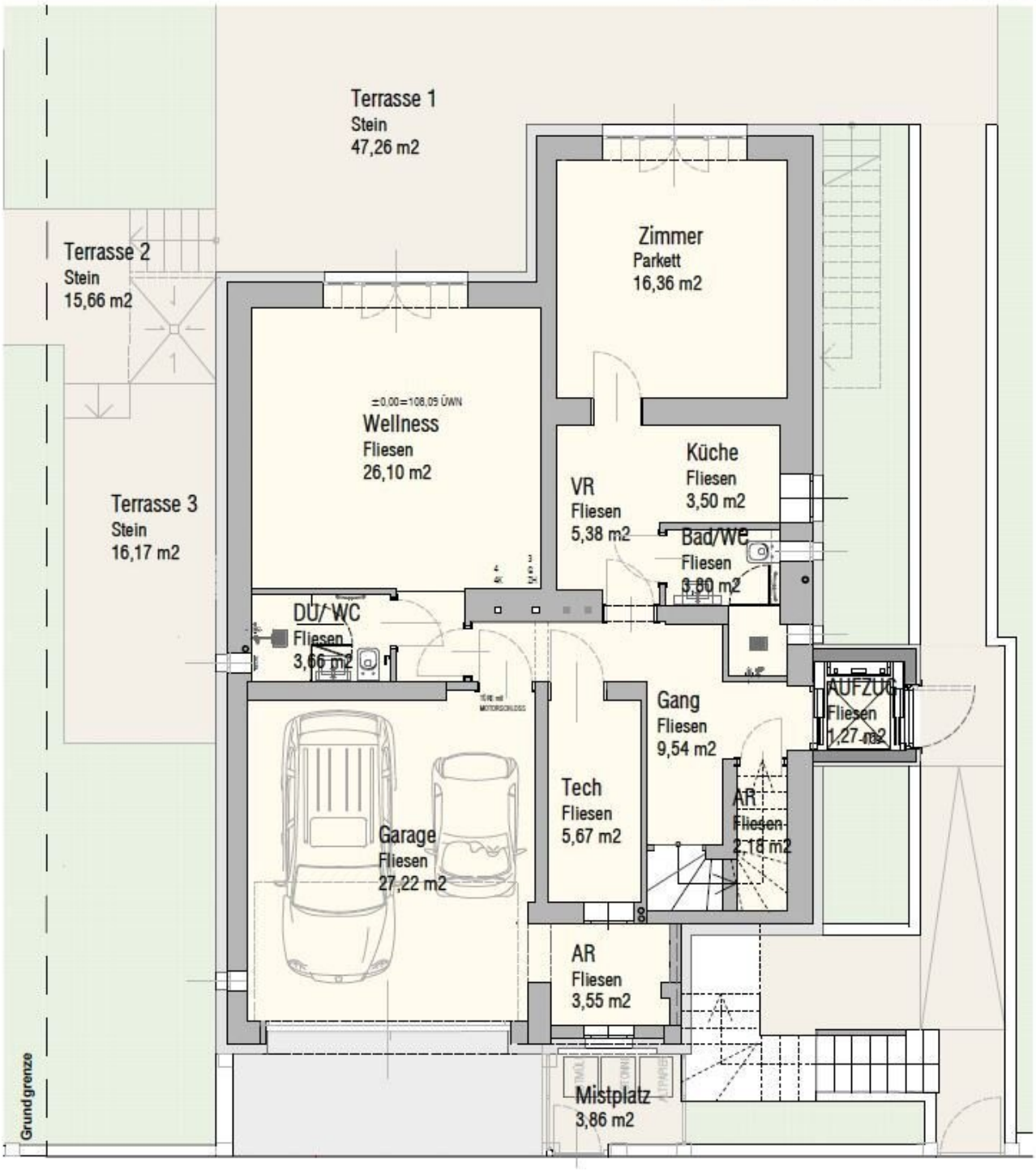
LIFESTYLE
PROPERTIES

LIFESTYLE
PROPERTIES

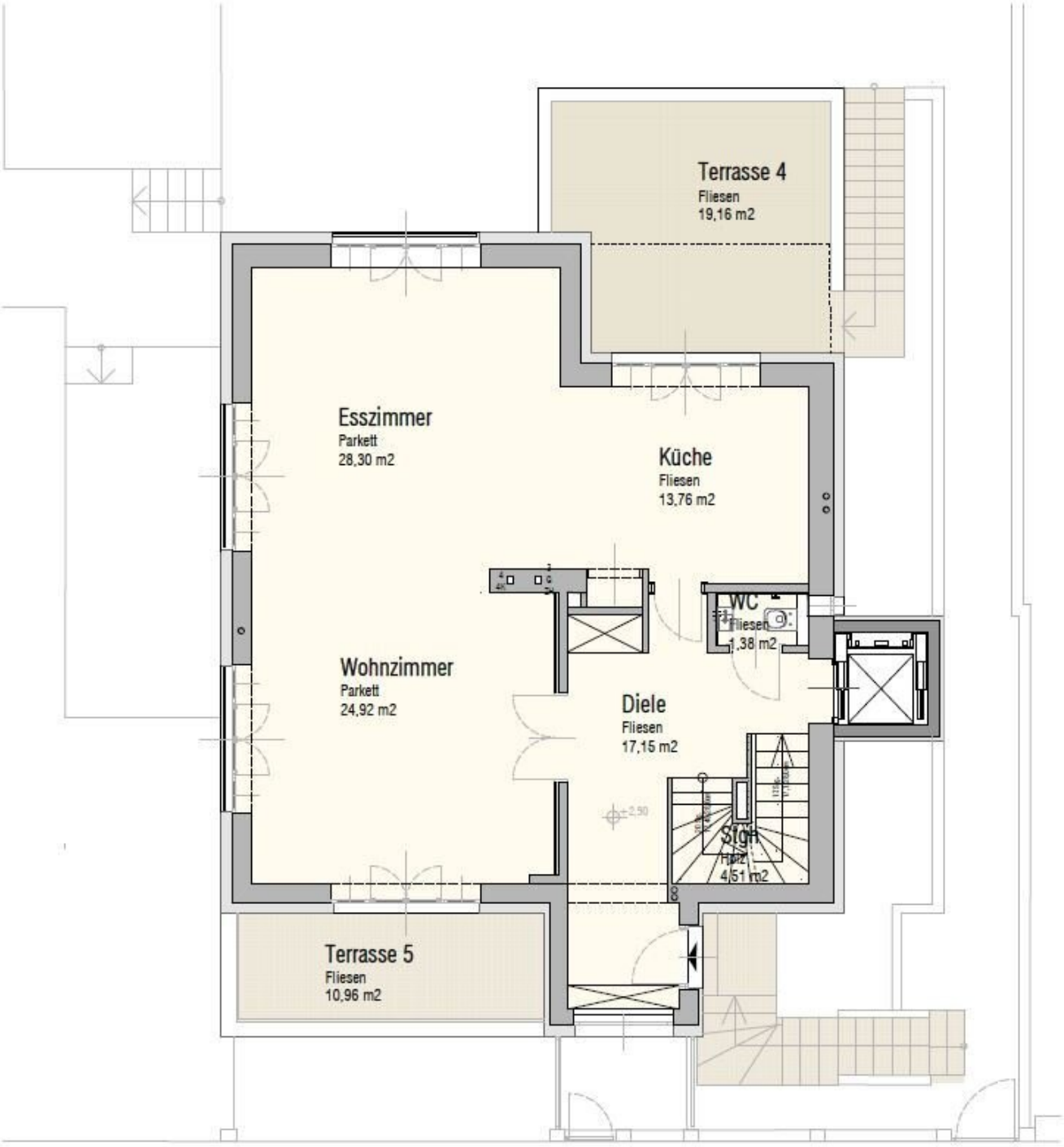
LIFESTYLE
PROPERTIES
ARDEX 8

LIFESTYLE
PROPERTIES

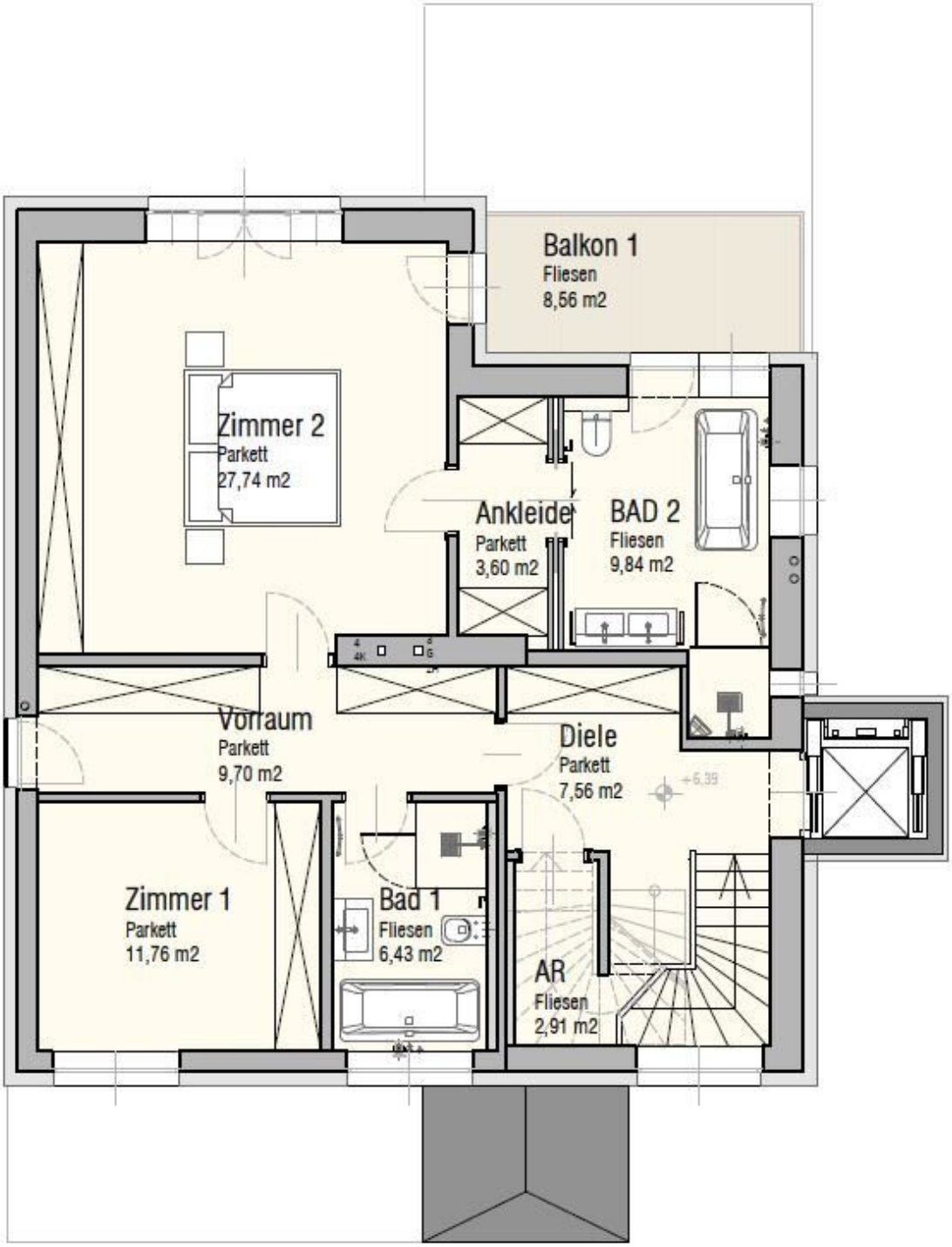
TIEFPARTERRE



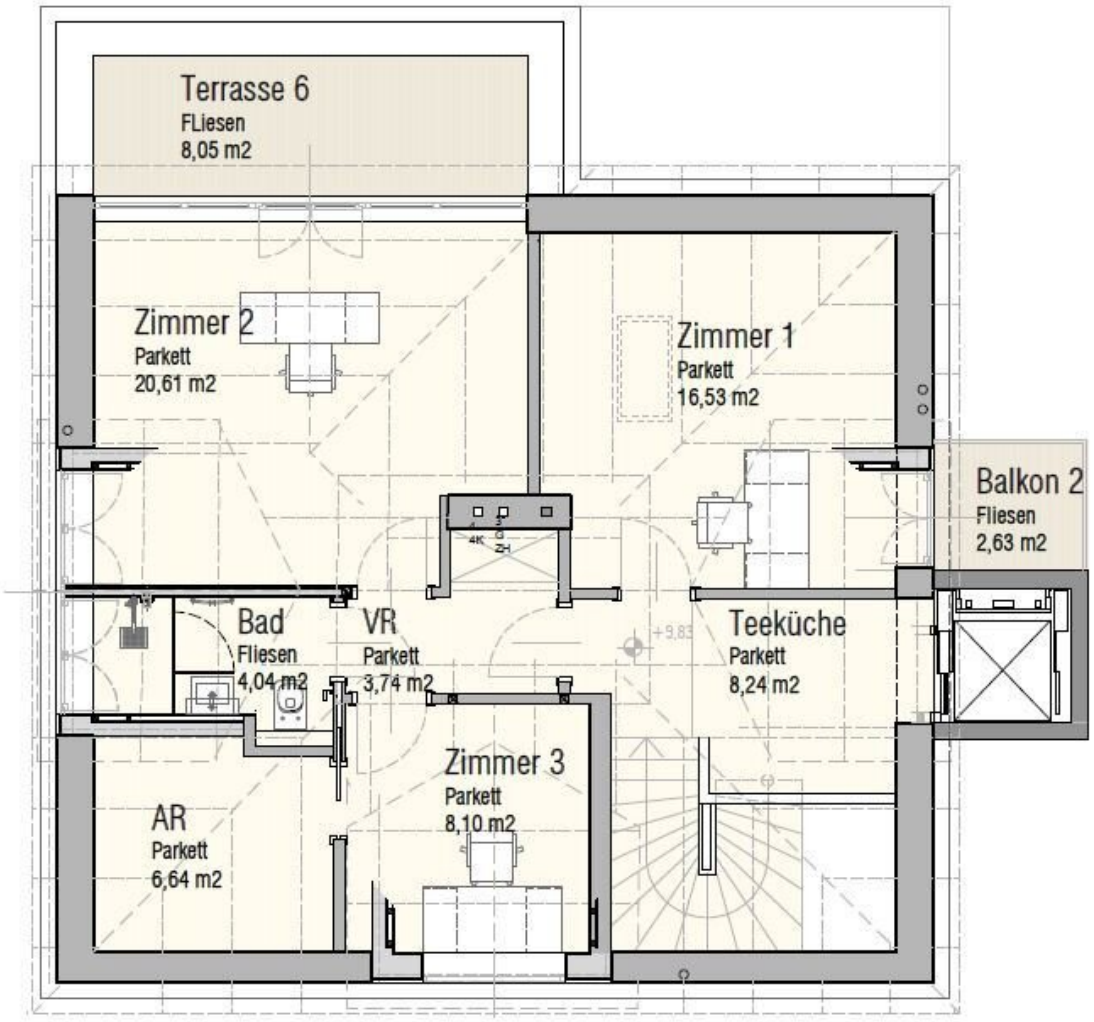
HOCHPARTERRE



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



ANSICHT NORD

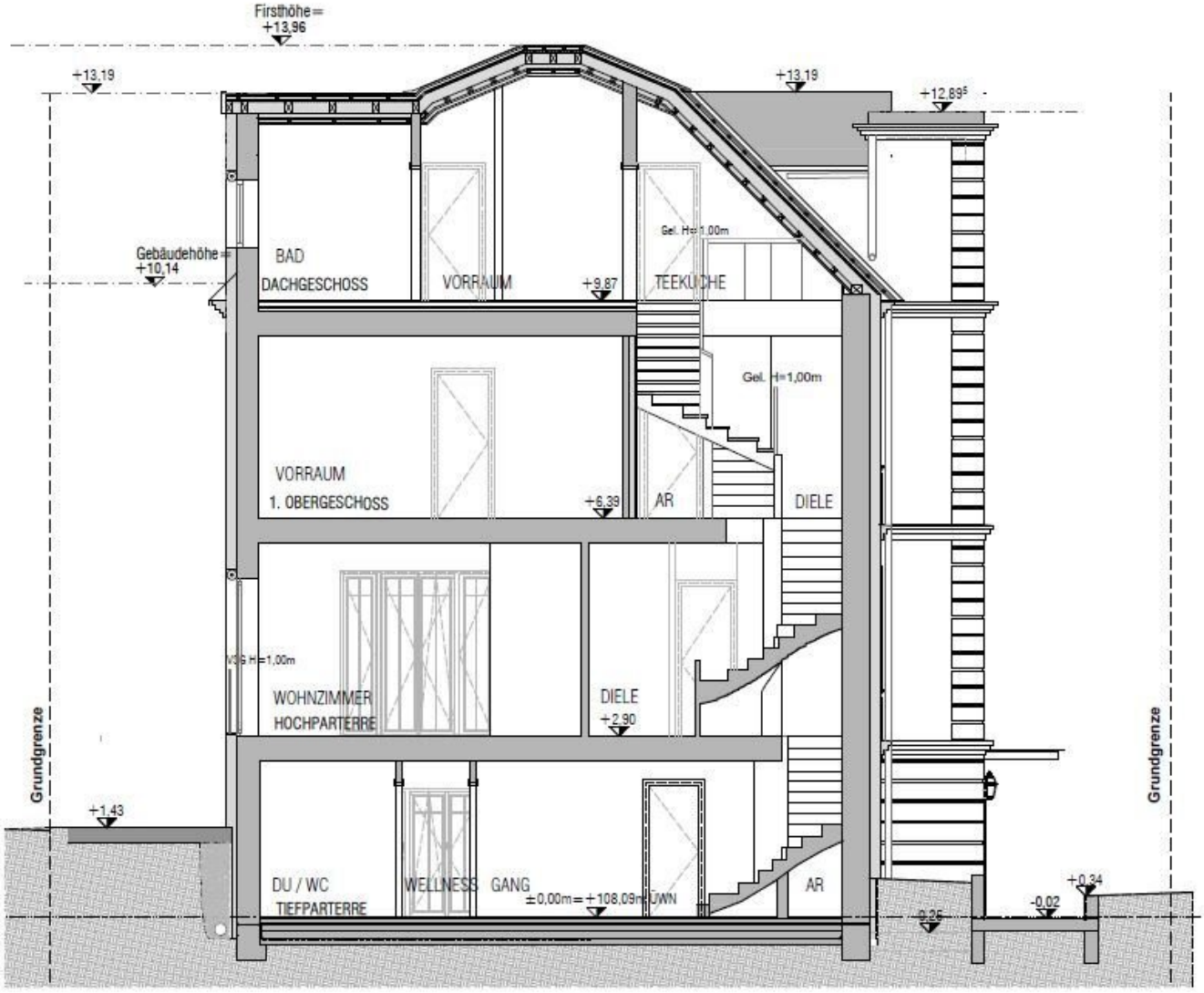
ANSICHT OST

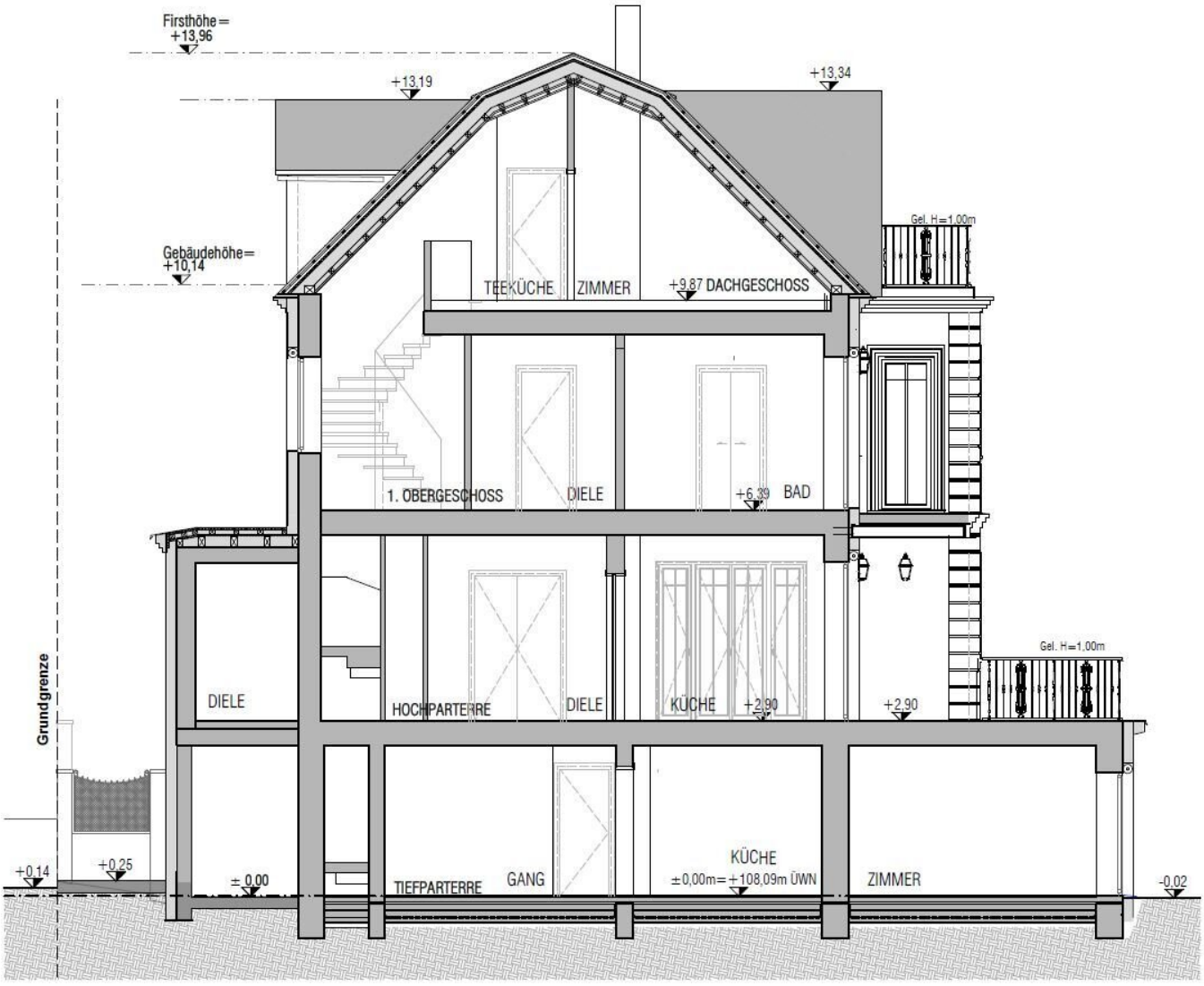
Firsthöhe =
+13,96
+13,19
+12,89
+13,34
Gel. H=1,00m
Gel. H=1,00m
Gel. H=1,00m
Gel. H=1,00m
Gel. H=1,00m
Gel. H=1,00m
Grundgrenze
±0,00m = +108,09m ÜWN
-0,02
-0,55

ANSICHT SÜD

Firsthöhe=
+13,96
+13,19
+13,19
+13,19
+12,89
Grundgrenze
Grundgrenze
+0,26
±0,00m=+108,09m ÜWN
-0,55

ANSICHT WEST


Firsthöhe =
+13,96
+13,19
+13,19
+12,89
Gebäudehöhe =
+10,14
BAD
DACHGESCHOSS
VORRAUM
+9,87
TEEKÜCHE
Gel. H=1,00m
Gel. H=1,00m
VORRAUM
1. OBERGESCHOSS
+6,39
AR
DIELE
V36 H=1,00m
WOHNZIMMER
HOCHPARTERRE
DIELE
+2,90
Grundgrenze
Grundgrenze
+1,43
DU / WC
TIEFPARTERRE
WELLNESS
GANG
±0,00m = +108,09m ÜWN
AR
+0,34
-0,02
-0,26


Firsthöhe=
+13,96
+13,19
+13,34
Gebäudehöhe=
+10,14
Gel. H=1,00m
TEEKÜCHE
ZIMMER
+9,87 DACHGESCHOSS
1. OBERGESCHOSS
DIELE
+6,39 BAD
Gel. H=1,00m
Grundgrenze
DIELE
HOCHPARTERRE
DIELE
KÜCHE
+2,90
+2,90
+0,14
+0,25
± 0,00
TIEFPARTERRE
GANG
KÜCHE
±0,00m=+108,09m ÜWN
ZIMMER
-0,02

Objektbeschreibung

Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!

Zum Verkauf gelangt eine atemberaubende, hochwertig sanierte Stilaltbau-Villa mit Einliegerwohnung und traumhaftem Fernblick in ruhiger Lage des 18. Wiener Gemeindebezirks.

Die Villa befindet sich im schönen Stadtteil Gersthof und bietet eine Wohnfläche von ca. 317 m² sowie eine Nutzfläche von ca. 344 m². Sie erstreckt sich über ein ebenerdiges Tiefparterre, ein Hochparterre, ein Obergeschoss sowie ein Dachgeschoss und teilt sich auf in acht Zimmer, fünf Bäder, ein Gäste-WC, zwei Küchen, eine Teeküche, eine Ankleide, vier Abstellräume, einen Wellnessraum und ein Technikraum. Alle Ebenen erreichen Sie bequem über einen Lift, welcher auch von außen zugänglich ist. Die Haupträume sind mit neuem, französischem Fischgrätparkett ausgekleidet, die Nassräume sind mit Fliesen in Steinoptik verlegt. Des Weiteren verfügt das Objekt über drei Gartenterrassen, drei Terrassen und zwei Balkone, von welchen Sie einen traumhaften Ausblick auf die Weinberge, den Kahlenberg sowie die Innenstadt genießen. Auch eine ca. 27 m² große Garage mit Vorbereitung für eine Elektroladestation ist vorhanden.

Sie betreten die Immobilie und befinden sich im geräumigen Eingangsbereich des ca. 90 m² großen Hochparterres. Von hier aus gelangen Sie in das Wohnzimmer, in die Küche und zum Gäste-WC. Linkerhand befindet sich das ca. 25 m² große Wohnzimmer, welches über viel Platz für eine Couchlandschaft sowie über einen Ausgang auf die ca. 11 m² große Terrasse verfügt. Direkt an das Wohnzimmer schließt das Esszimmer mit einer Fläche von ca. 28 m² an. Die große Fensterfront durchflutet den Raum mit viel Licht und lässt ihn sehr hell und einladend erscheinen. Ein großer Esstisch sowie weitere Möbel finden hier Platz. Die moderne Küche schließt direkt an das Esszimmer an und ist mit hochwertigen Geräten der Firmen Gaggenau und Miele ausgestattet. Die Küche verfügt zudem über einen Ausgang auf die zweite, ca. 19 m² große Terrasse, von welcher aus Sie über eine Treppe auch den Garten erreichen.

Vom Eingangsbereich aus gelangen Sie über die Treppen sowie über den Lift in das ca. 79 m² große Obergeschoss. Wenn Sie den Vorraum entlanggehen, treffen Sie rechterhand auf ein

Zimmer, welches über ein eigenes Bad, eine Ankleide und einen Balkon verfügt und sich daher ideal als Schlafzimmer eignet. Auf einer Fläche von ca. 27 m² haben Sie viel Platz für ein großes Doppelbett und können vom Balkon aus den unverbauten Ausblick genießen. Das ca. 9 m² große Bad ist mit einer Badewanne sowie einer Toilette ausgestattet und verfügt ebenfalls über einen Ausgang auf den Balkon. Alle Bäder der Immobilie verfügen über hochwertige Ausstattung der Firma Villeroy & Boch. Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich ein zweites, ca. 11 m² großes Zimmer sowie ein Bad mit Dusche, Badewanne und Toilette.

Das ca. 68 m² große Dachgeschoss teilt sich auf in drei Zimmer, eine Teeküche, ein Bad sowie einen Abstellraum. Der mit ca 20 m² größte der drei Räume verfügt über eine ca. 8 m² große Terrasse und könnte als Wohnzimmer dienen. Nebenan befindet sich ein ca. 16 m² großes Zimmer, welches über einen kleinen Balkon verfügt und beispielsweise als Kinderzimmer oder Büro genutzt werden könnte. Das dritte Zimmer erstreckt sich über eine Fläche von ca. 8 m² und führt in einen ca. 6 m² großen Abstellraum. Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einer Toilette sowie einem Fenster ausgestattet.

Im ebenerdigen, ca. 107 m² großen Tiefparterre finden Sie die Einliegerwohnung, bestehend aus einem Zimmer, Küche und Bad, vor sowie einen ca. 26 m² großen Wellnessraum, ein Bad mit Dusche, eine Garage, zwei Abstellräume und einen Technikraum. Sowohl von der Einliegerwohnung, als auch vom Wellnessraum aus erreichen Sie eine große Terrasse sowie den schönen Garten mit Altbaumbestand, ca. 24 m² großem Gartenhaus, Outdoordusche und automatischer Gartenbewässerungsanlage. Zusätzlich sind ein Außenpool (8x3 m) der Firma Desina sowie eine Innensauna der Firma Deisl bereits vorbereitet und können auf Wunsch umgesetzt werden.

Beheizt wird die Immobilie mittels Fußbodenheizung (Luftwärmepumpe). Für Abkühlung im Sommer sorgt eine Klimaanlage. Zur hochwertigen Ausstattung der Immobilie zählen neue, vom Tischler angefertigte Fenster mit 3-fach-Verglasung, vom Tischler gefertigte Innentüren (teilweise mit facettierten Spiegeln oder Gläsern), vom Tischler gefertigte Eingangstüren mit Motorschlösser, Stuckelemente mit integrierter LED-Beleuchtung, ein Loxone Smart Home System (Alarmfunktion, Videoüberwachung, Rollläden-/Lichtsteuerung,..), LAN-Auslässe für zusätzliche WLAN-Router in jeder Etage, TV- und LAN-Anschluss in jedem Aufenthaltsraum sowie im Wellnessraum und eine Blitzschutzanlage.

Die monatlich anfallenden Betriebskosten belaufen sich auf ca. 235,42 € inkl. Ust. Darunter fallen die Grundsteuer, Müll, Wasser sowie Winterdienst. Ebenso die Versicherung und die Kosten für den Rauchfangkehrer. Stromkosten sind stark variabel und abhängig von der individuellen Nutzung. Im leerstehenden Zustand fallen die Stromkosten auf ca. 1000,00 € p.a.

Die Lage der traumhaften Immobilie im Gersthofer Cottage ist ausgezeichnet. Diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs erreichen Sie mit dem Auto in wenigen Minuten. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist über die Straßenbahnlinie 40 gewährleistet, welche Sie in ca. 20 Minuten zum Schottentor bringt. Die Haltestelle erreichen Sie fußläufig in ca. 6

Minuten. Mit dem Auto gelangen Sie in ca. 20 Minuten in die Innenstadt. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser exklusiven Villa.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Frau Marie-Louise Eisenburger

national - Tel: 0676 605 9800

international - Tel: +43 676 605 9800

e-mail: eisenburger@lifestyle-properties.at

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap