

**UNIKAT - STADTVILLA MIT PARKÄHNLICHEM GARTEN IN
BESTER LAGE DÖBLINGS - HISTORISCHER
HAUSGARTEN VOM LANDSCHAFTSARCHITEKTEN ESCH**



Decus

Objektnummer: 1139735

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1860
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	300,00 m ²
Zimmer:	7,50
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 111,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,59
Kaufpreis:	2.980.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



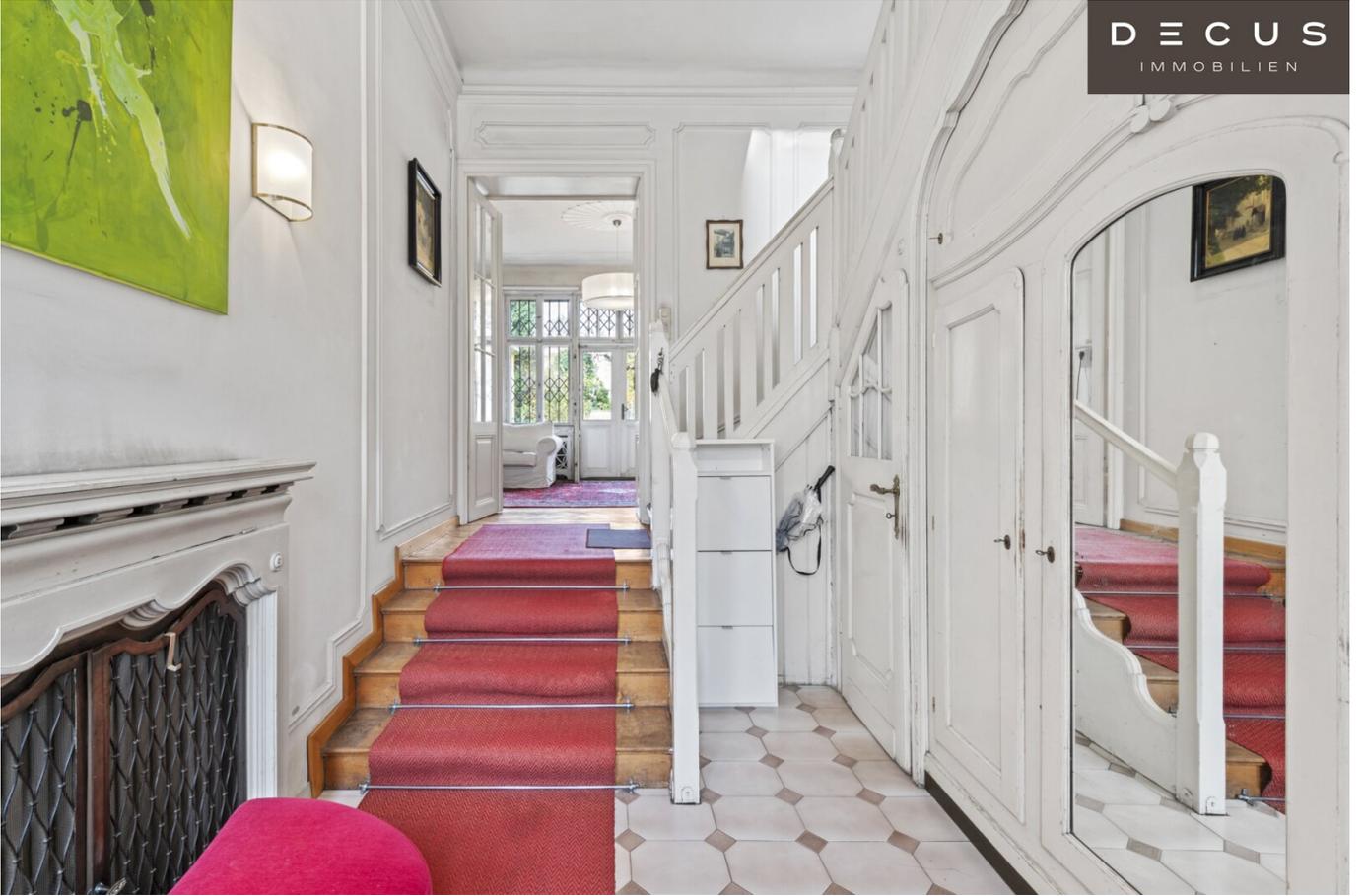
Paulina Joven

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12
1010 Wien

T +43 660 74 55 917
H +43 660 74 55 917



DECUS
IMMOBILIEN

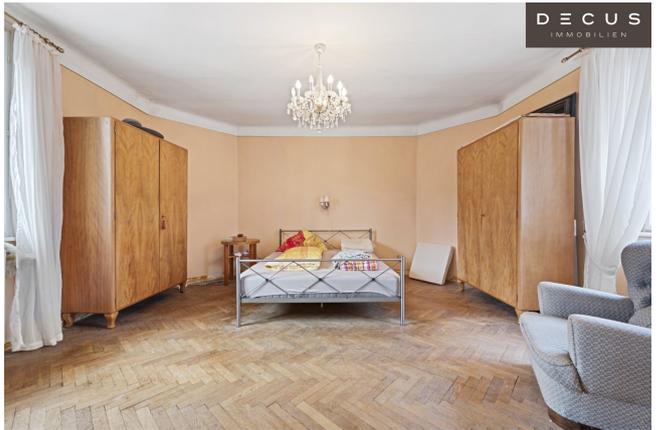


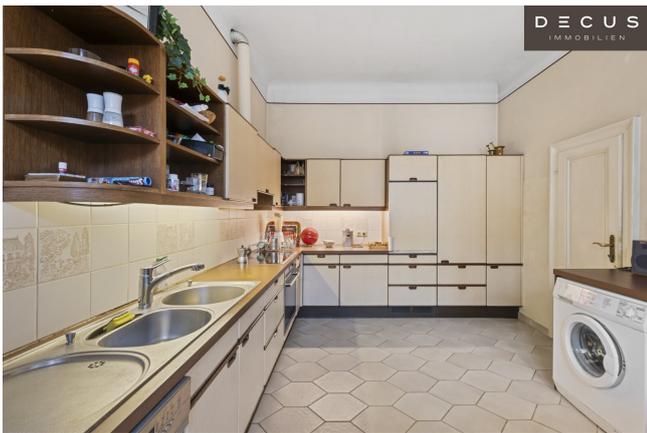
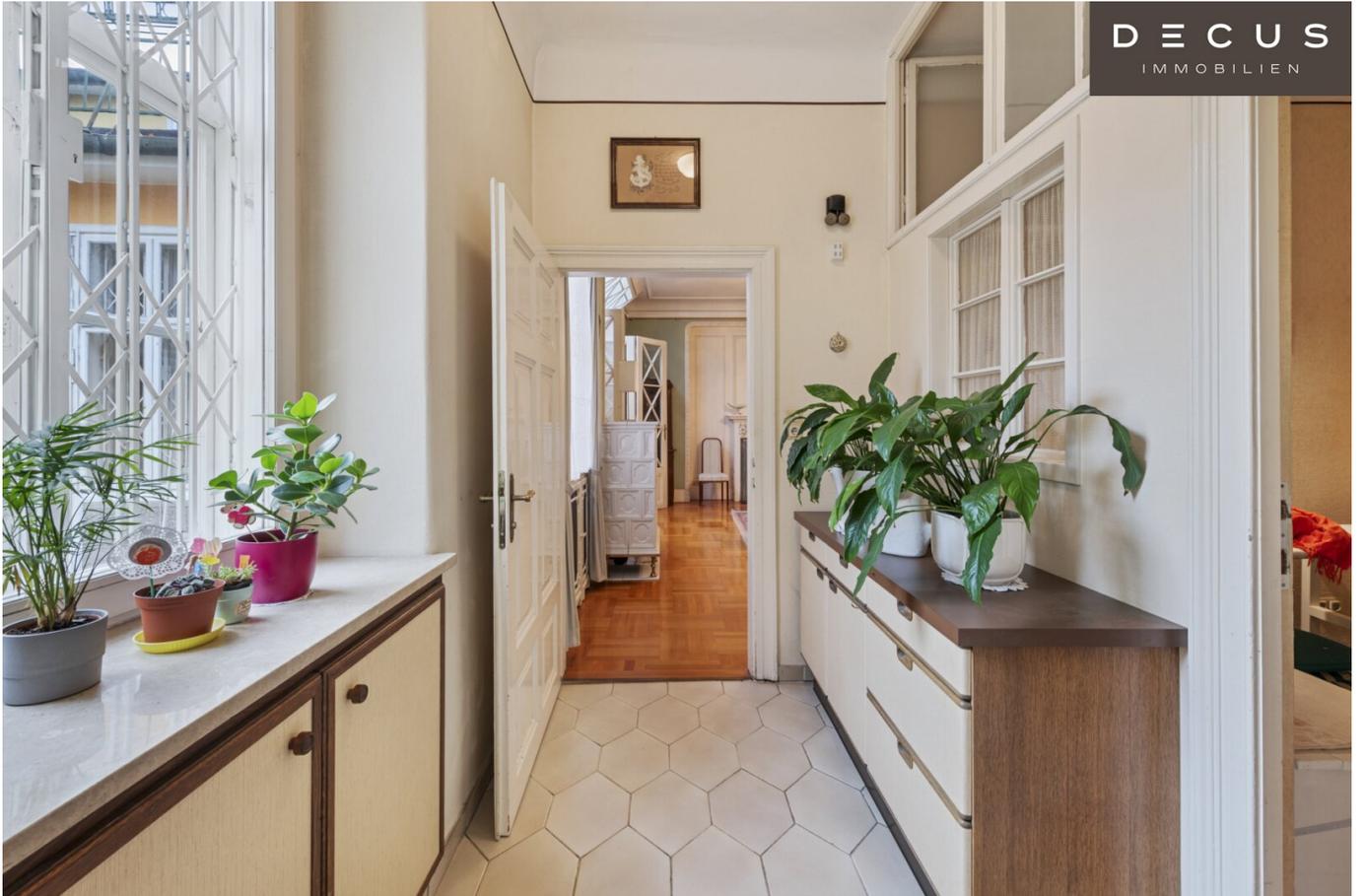
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN

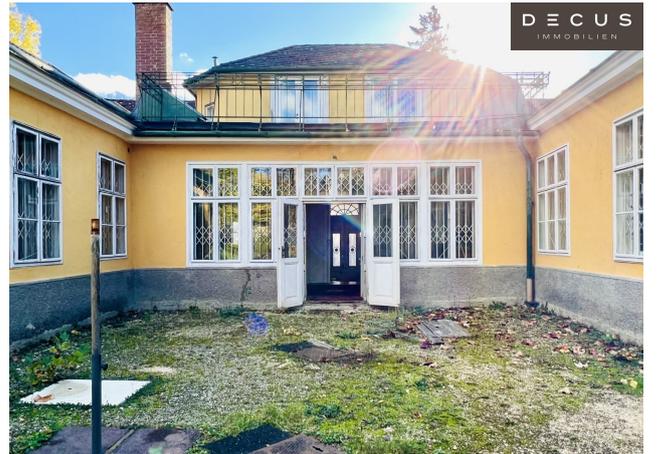




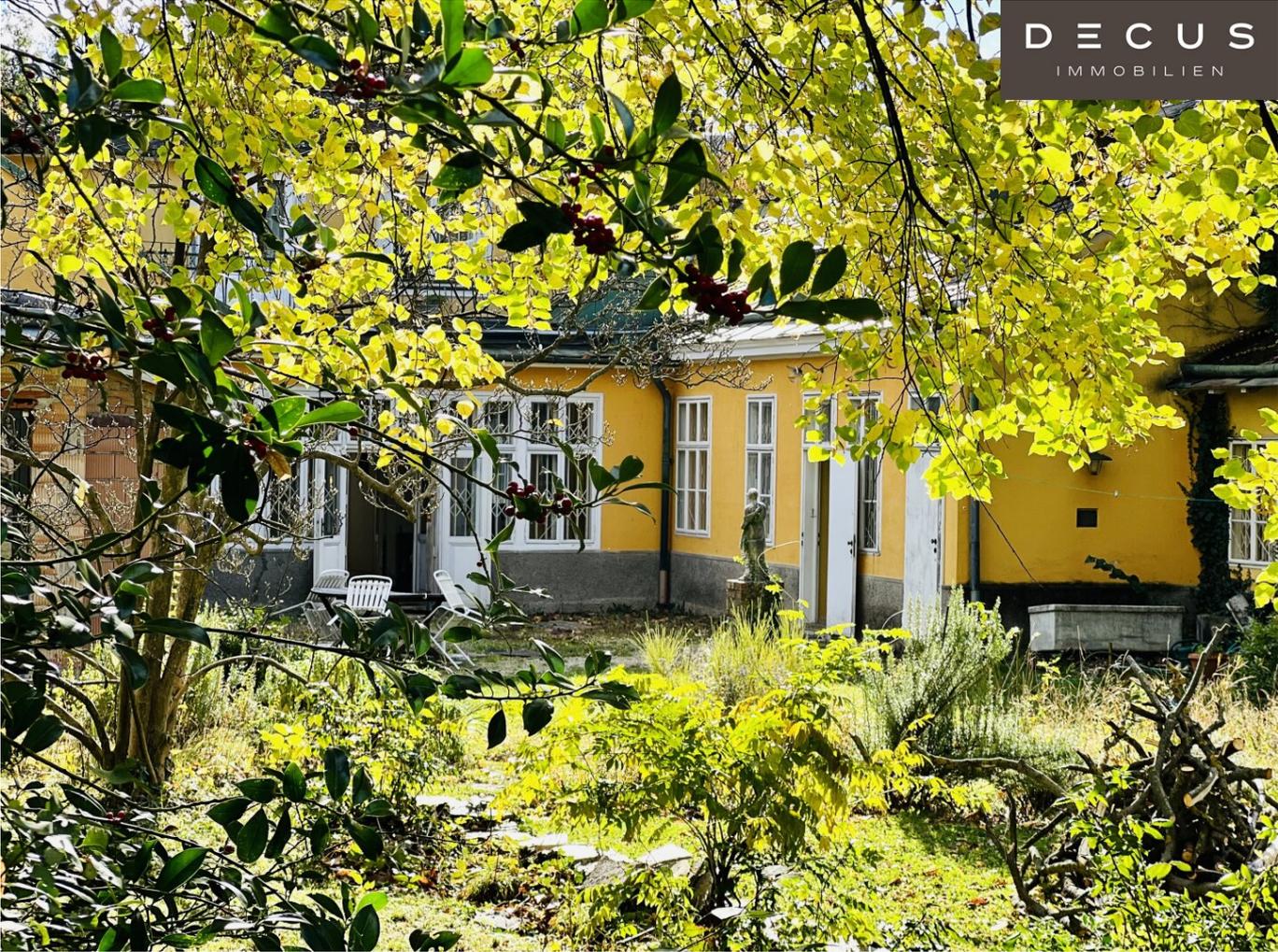




DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN

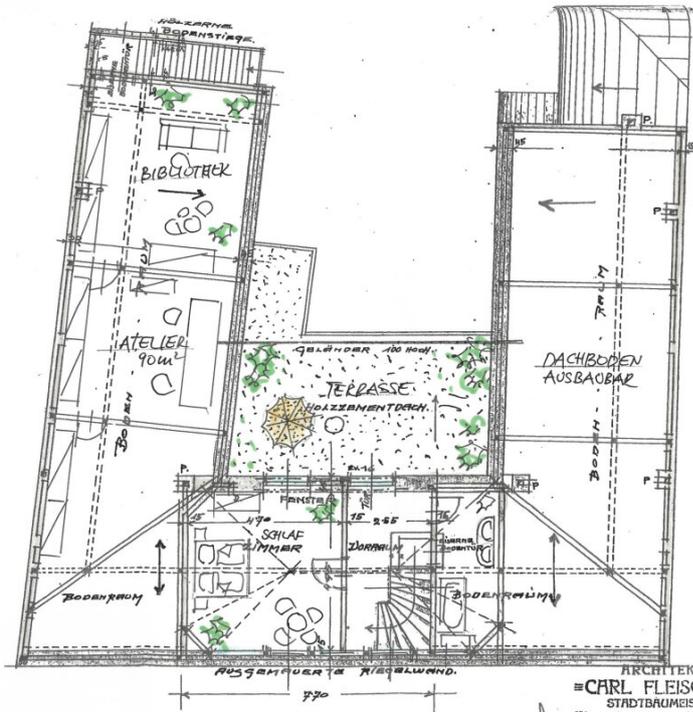


DECUS
IMMOBILIEN









Caro Fokan

ARCHIT. FLEISCHER
= CARL FLEISCHER =
STADTBAUMEISTER
Wien, XIX. Barawitzgasse 1.
TELEPHON 14072

Objektbeschreibung

Historische Stadtvilla in 1190 - mit einem vom bekannten österreichischen Landschaftsarchitekten Esch angelegtem Hausgarten!

Zum Verkauf gelangt ein ganz besonderes Objekt im Herzen des beliebten und noblen 19. Wiener Gemeindebezirk, in besonders zentraler Lage, nahe der Döblinger Hauptstraße.

Das Haus mit Historie ist eine der seltenen Stadtvillen mit besonders großzügigem, parkähnlichem Garten und findet sich häufig in einschlägiger Literatur, Publikationen und Bildbänden wieder. Geplant wurde der Garten der Stadtvilla, vom österreichischen Landschaftsarchitekten Albert Esch, einem der bekanntesten Landschaftsgestalter der Wiener Moderne.

Besonders reizvoll ist das gepflegte und gut erhaltene Teehaus im Garten. Ein für die zweite Hälfte des 19. Jahrhunderts typischer Gartenpavillon, das sog. Salettl. Dieses stammt von der Wiener Holzkonstruktionsstätte Friedrich Deiml.

Die Stadtvilla ist eine biedermeierliche Dreiflügelanlage mit der Fassade aus 1860.

Eine weitere Besonderheit des Hauses, ist der seitliche angebaute Wintergarten mit Gartenzugang.

Dieses Schmuckstück ist ein wahrer Rohdiamant. Da sich das Haus im Wesentlichen noch im Urzustand befindet, bietet es damit alles was die Herzen wahrer Liebhaber des klassischen Wiener Altbaus höher schlagen lässt.

Vorhandene Altbauelemente

Einzigartiger Eingangsbereich mit Wandvertäfelung und Garderobenverbau sowie offenem Kamin.

Flügeltüren, Original Fischgrät Parkett, Kamine, Stuck, Rosetten, aufwändige Vertäfelungen, aufwändig gestaltete Kastenfenster

Im Salon und Eingangsbereich befinden sich Oberlichtfenster, welche für ein besonders angenehmes Lichtspiel sorgen.

Raumaufteilung

Das Haus besticht mit einer wunderbar großzügigen und offenen Raumgestaltung. Das offene Raumgefühl wird durch die vielen, vor allem gartenseitigen Fenster, noch unterstützt.

Teilkeller, Erdgeschoss, 1. Stock, Rohdachboden

Potenzial

Über nahezu das gesamte Haus erstreckt sich ein wunderbar großzügiger Dachboden mit Ausbaupotenzial, welcher zuletzt als Büro genutzt wurde. Der Dachboden könnte mit dem Wohnraum verbunden oder über einen separaten gartenseitigen Eingang erschlossen werden. Ein Teil des rechten gartenseitigen Flügels befindet sich derzeit in einem Rohbauzustand, hier könnte eine Küche, ein weiteres Bad und ein Schlafzimmer mit wunderschönem Gartenblick geplant werden. Außerdem befindet sich im 1. Stock eine weitläufige ungenutzte Terrasse mit Blick über den gesamten Garten.

Das Haus könnte auch in zwei oder drei Einheiten aufgeteilt werden.

Parkplatzmöglichkeit

Eine Garage kann zusätzlich erworben werden. Diese befindet sich am Nachbargrundstück und ist dem Gebäude direkt angeschlossen.

Verfügbar sind zwei Garagen, sowie ein Stellplatz direkt vor der Garage.

Außerdem befindet sich direkt neben dem Haus eine Zufahrt zum Grundstück, auch in der großzügigen Einfahrt kann ein PKW z.B. auch mit Anhänger geparkt werden.

Haustechnik

Die Haustechnik befindet sich im Keller und Werkstatt des Hauses.

Beheizt wird mittels Gaskessel und drei Nachtspeicheröfen.

Zusätzlich ist noch ein Kaminanschluss vorhanden.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Paulina Joven** unter der Mobilnummer **+43 660 74 55 917** und per E-Mail unter **joven@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechteeintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap