

## **Einzigartige Stadtvilla in Toplage, Nähe Kardinal-Nagl-Platz**



**Objektnummer: 2757**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| <b>Art:</b>              | Zinshaus Renditeobjekt  |
| <b>Land:</b>             | Österreich              |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1030 Wien               |
| <b>Baujahr:</b>          | 1902                    |
| <b>Zustand:</b>          | Sanierungsbeduerftig    |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                  |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 793,00 m <sup>2</sup>   |
| <b>Zimmer:</b>           | 30                      |
| <b>Bäder:</b>            | 7                       |
| <b>WC:</b>               | 10                      |
| <b>Terrassen:</b>        | 4                       |
| <b>Garten:</b>           | 1.516,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Keller:</b>           | 212,82 m <sup>2</sup>   |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Viola Wasmuth**

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

T +43 1 512 14 84  
H +43 670 4039361

























LIFESTYLE  
PROPERTIES



LIFESTYLE  
PROPERTIES



LIFESTYLE  
PROPERTIES











## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein traumhaftes Zinshaus mit großem Entwicklungspotential im wunderschönen 3. Wiener Gemeindebezirk.

Das Altbaugebäude wurde 1902 vom Architekten Franz R. Neumann errichtet und charakterisiert sich durch die klassischen Elemente des Neobarocks und des Klassizismus. Das Grundstück erstreckt sich über eine Gesamtfläche von ca. 2.026 m<sup>2</sup>, wovon 1.516 m<sup>2</sup> auf den Garten entfallen. Die aktuelle Nutzfläche beträgt ca. 793 m<sup>2</sup> und wird in drei Stockwerke unterteilt (EG, 1.OG und DG) sowie ein Kellergeschoss unterteilt.

Die Immobilie beeindruckt durch ihr großes Entwicklungspotential. Eine aktuelle Planung zum Aus- und Umbau umfasst eine Erweiterung auf insgesamt vier Stockwerke mit einer unglaublichen Nutzfläche von ca. 1.455 m<sup>2</sup>. Es sollen dabei luxuriöse Wohnbereiche, ein Wellnessbereich mit Pool, Sauna und Fitnessbereich sowie eine Tiefgarage inklusive KFZ-Aufzug entstehen.

Neben dem Hauptgebäude befindet sich ein Pförtnerhäuschen, welches ebenfalls um ein Dachgeschoss ergänzt werden soll, und ein parkähnlich angelegter Garten. Hierbei würde eine Wohnfläche von unglaublichen ca. 1.019 m<sup>2</sup> entstehen.

Der Kaufpreis von € 13.000.000,- bezieht sich auf den Ist-Zustand, es besteht allerdings die Möglichkeit das Haus nach vollständiger und hochwertiger Sanierung zu einem Kaufpreis von € 17.000.000,- zu erwerben.

Die Infrastruktur und die Anbindung an den öffentlichen Verkehr sind ausgezeichnet. In der Nähe befinden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Schulen und Krankenhäuser. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch die S-Bahn-Linien 1, 2, 3, 4, 7, 89 und R, sowie die U-Bahn Linie U3 gegeben. Ebenso in unmittelbarer Nähe sind die Straßenbahnlinie 14A, 18 sowie die Buslinie 74A und 77A. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Anwesen! Für Besichtigungsmöglichkeiten und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mag. Viola Wasmuth

national - Tel: [0670 4039361](tel:06704039361)

international - Tel: [+43 670 4039361](tel:+436704039361)

e-mail: [wasmuth@lifestyle-properties.at](mailto:wasmuth@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 <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap