

## Villa mit Lift im Gersthofer Cottage in 1180 Wien



**Objektnummer: 1576**

**Eine Immobilie von AOM-IMMOBILIEN - Consulting & Projektierung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1910
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	349,89 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	385,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	143,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	15,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	3.250.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	8.434,99 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Heinrich Pichler**

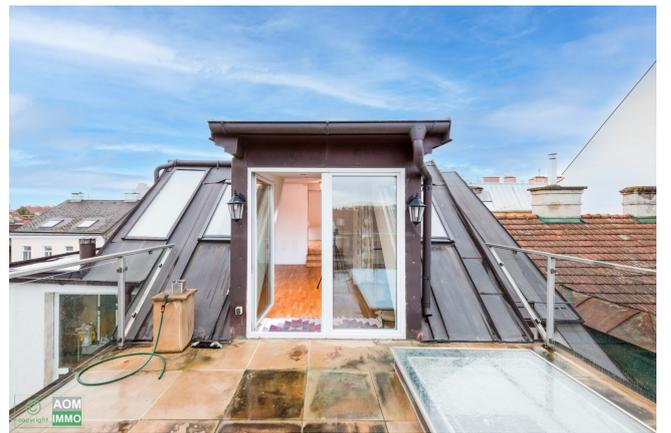
AOM Verwaltung & Vertrieb GmbH  
Zaunergasse 12 / Top 4  
1030 Wien

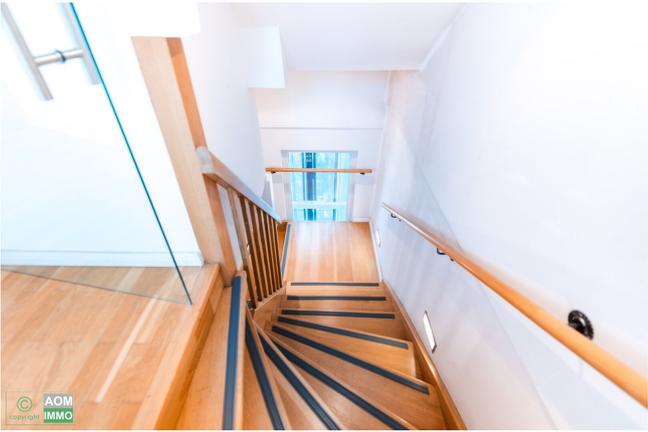
H 0664 1011065









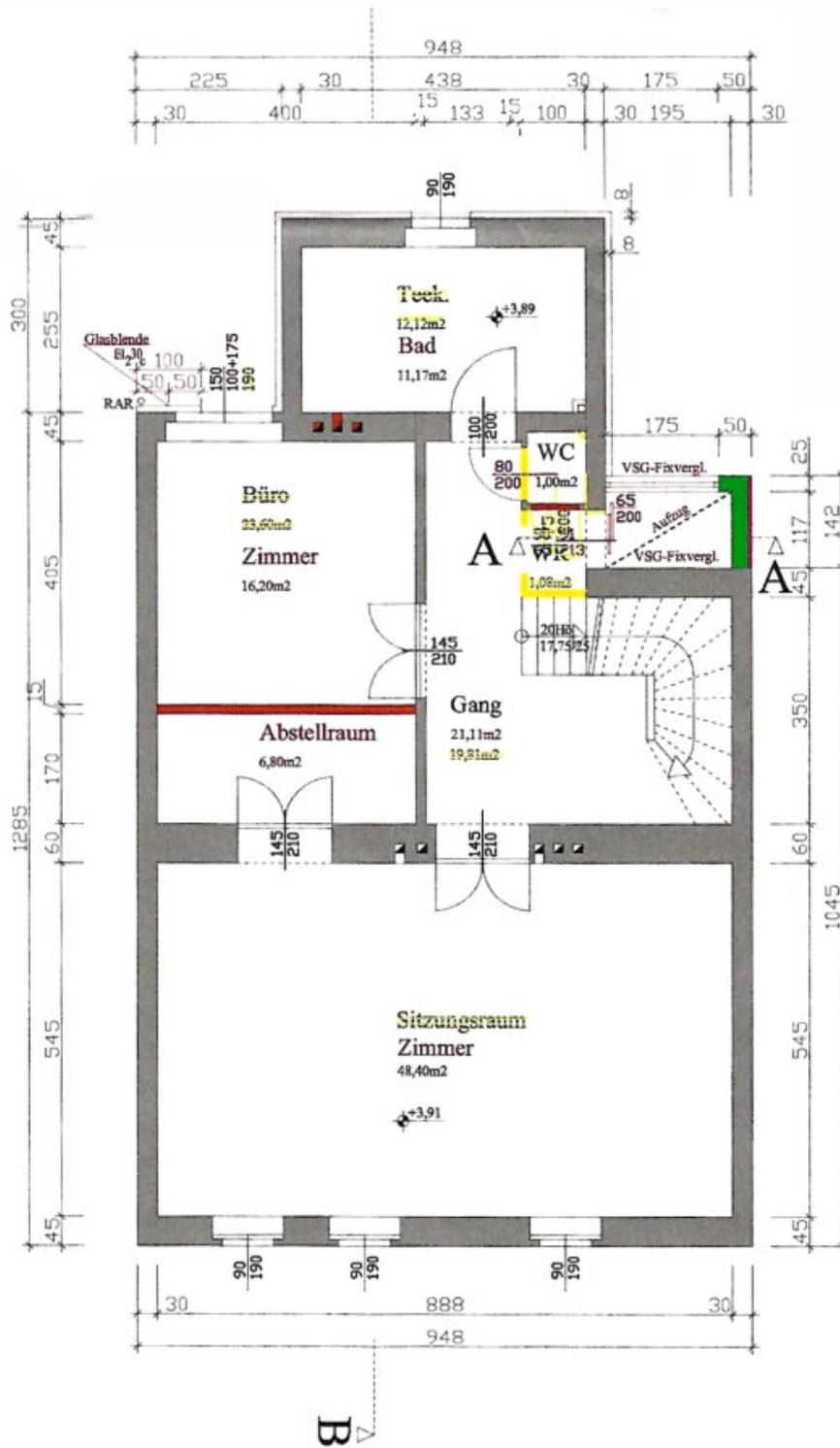








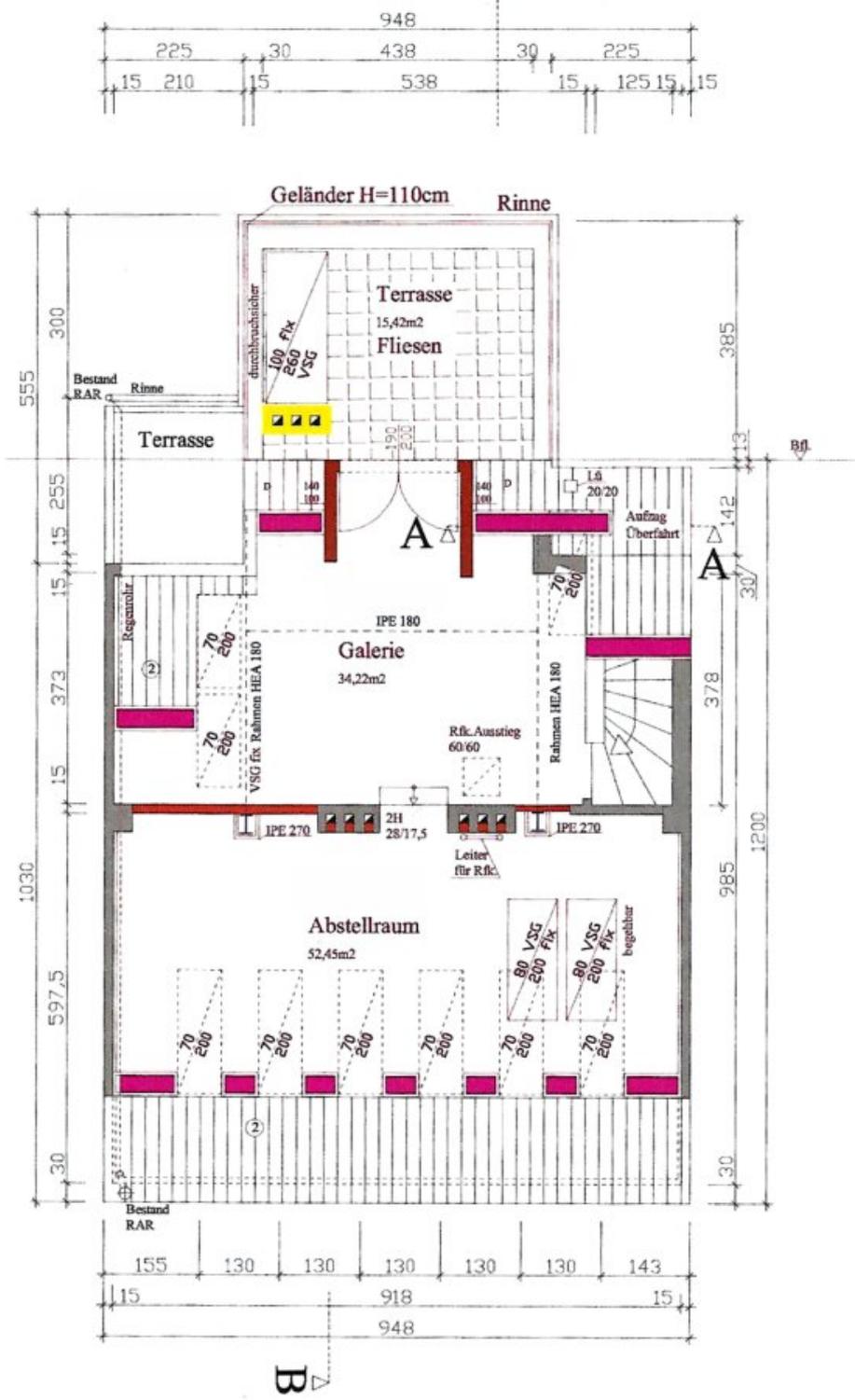




# Grundriss 1. Stock







# Grundriss Dachgeschoss

# Objektbeschreibung

## **Einzigartige Villa mit Gartenidylle im Herzen des Gersthofer Cottage**

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause, einer bezaubernden Villa aus dem Jahr um 1910 +/-, die im Jahr 2012 von der Eigentümerin mit Hingabe und Liebe zum Detail generalrenoviert wurde. Diese exklusive Immobilie befindet sich in einer Ruhelage im begehrten Gersthofer Cottage in 1180 Wien.

Das Anwesen erstreckt sich über 3 Ebenen und bietet Ihnen eine großzügige Wohnfläche von insgesamt ca. 349,89m<sup>2</sup> (ohne Keller). Weiters verfügt diese Villa über einen Personenlift.

Die durchdachte Aufteilung gliedert sich wie folgt:

### **Erdgeschoß:**

- Wohnfläche ca. 57,69m<sup>2</sup>
- Raumhöhe ca. 3,05m
- Garage ca. 20,41m<sup>2</sup>

### **1. Stock:**

- Wohnfläche ca. 104,28m<sup>2</sup>
- Raumhöhe ca. 3,10m

### **2. Stock:**

- Wohnfläche ca. 101,25m<sup>2</sup>
- Raumhöhe: ca. 3,00m

- Kleine Terrasse für erholsame Stunden

### **Dachgeschoß:**

- Wohnfläche ca. 86,67m<sup>2</sup>
- Raumhöhe: ca. +/- 2,50m / Dachschräge
- Dachterrasse ca. 15m<sup>2</sup>
- Genießen Sie den Ausblick über die Dächer Wiens mit Kahlenbergblick

Die Villa wird durch einen hauseigenen Lift ergänzt und ist teilweise unterkellert, um Ihnen zusätzlichen Stauraum zu bieten.

### **Eckdaten im Überblick:**

- Grundstücksgröße inkl. Gebäude: 271m<sup>2</sup>
- Verbaute Fläche vom Wohnhaus: 128m<sup>2</sup>
- Wohnnutzfläche ca. 385m<sup>2</sup> (mit Keller)
- Gartenfläche : ca. 143m<sup>2</sup>
- 7 bis 8 Zimmer für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten
- Baujahr: um 1910 +/-
- Generalsanierung bzw. –renovierung: 2012

Die grüne Oase mit einem Garten von ca. 143m<sup>2</sup> lädt zum Verweilen und Entspannen ein, während die Dachterrasse einen atemberaubenden Ausblick über die Umgebung bietet. Diese einzigartige Immobilie vereint den Charme vergangener Tage mit modernem Komfort. Ein stilvolles Zuhause für anspruchsvolle Käufer, die das Besondere schätzen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem Juwel verzaubern.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap