

**Eigenes Haus mitten in der Stadt - FRANZÖSISCHE  
STIL-STADTVILLA Nähe Karlskirche | Private  
Stadtresidenz mit Dachterrasse**



**Objektnummer: 7005/101**

**Eine Immobilie von Von Foest Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Stadthaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	320,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	400,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7,50
<b>Bäder:</b>	5
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	3.500.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



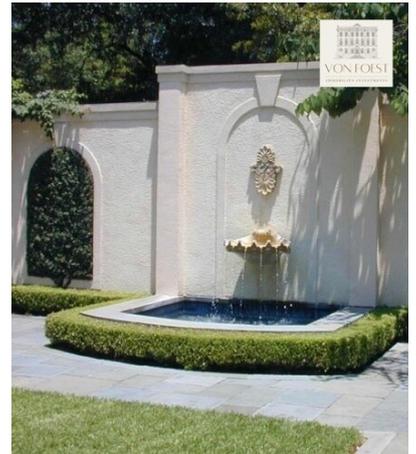
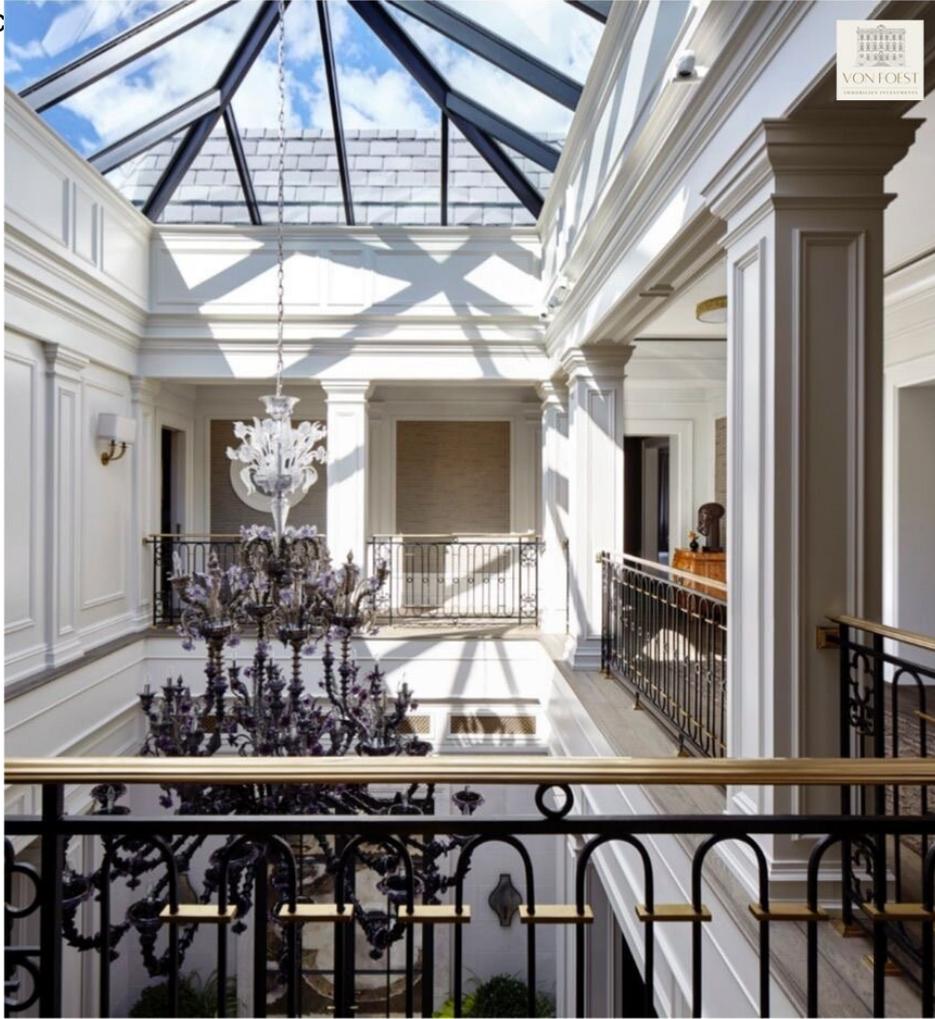
### **Mag. Verena Brand**

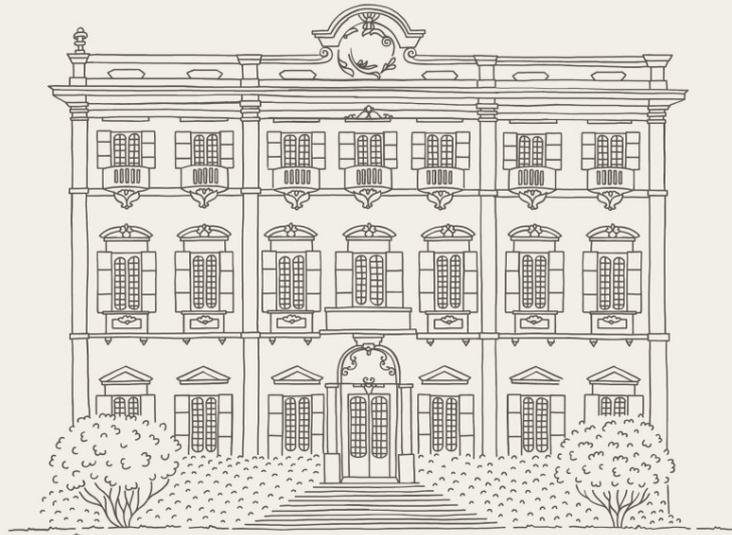
VON FOEST Immobilien GmbH  
Hietzinger Hauptstraße 4  
1130 Wien

T 0660 1990619  
H 0660 1990619

Gerne stehe ich  
zur Verfügung.

zur

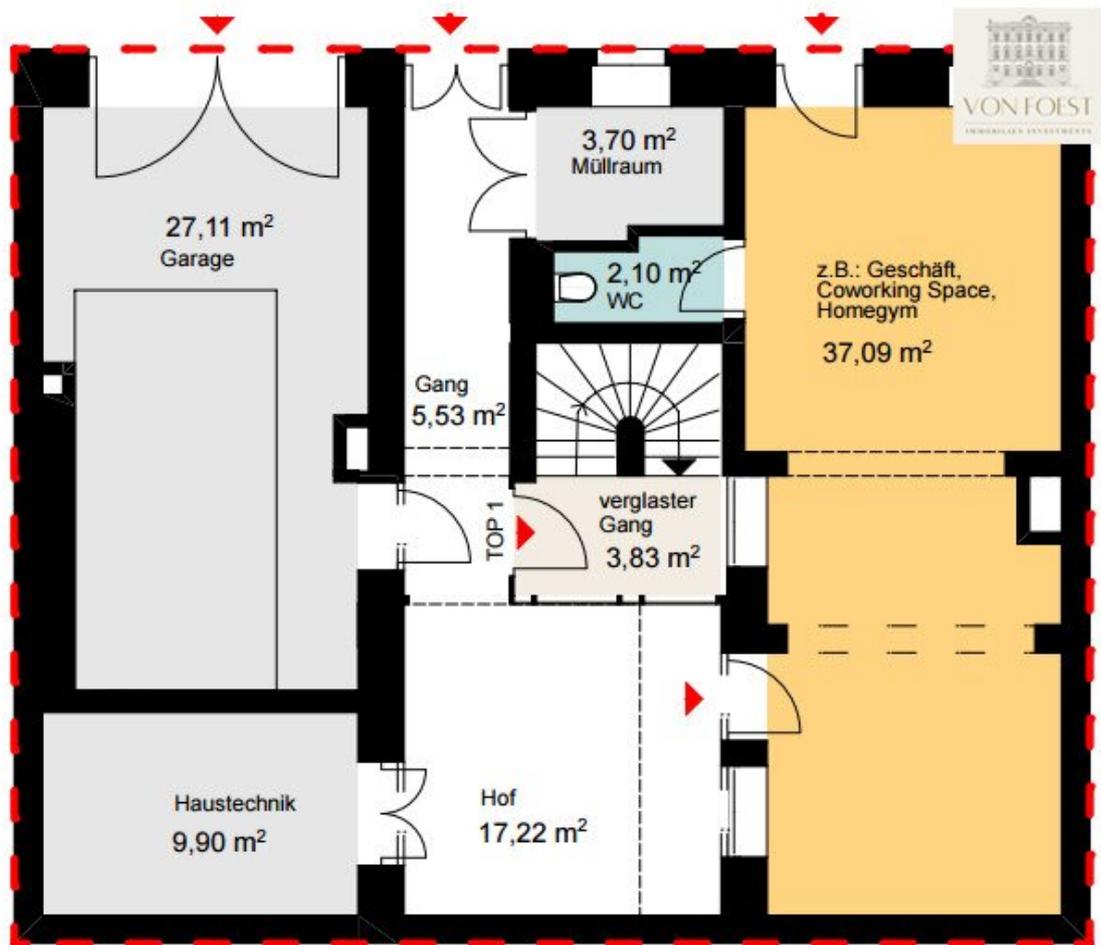




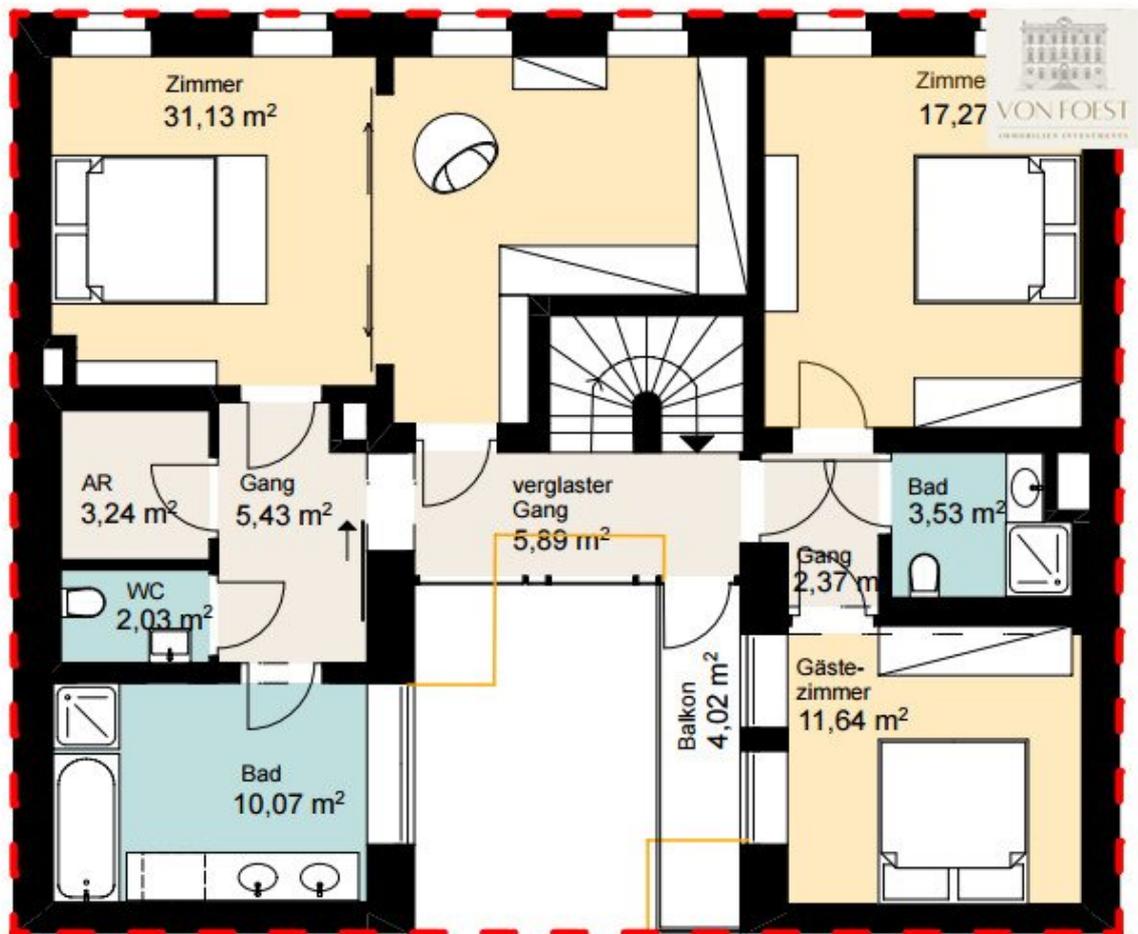
# VON FOEST

---

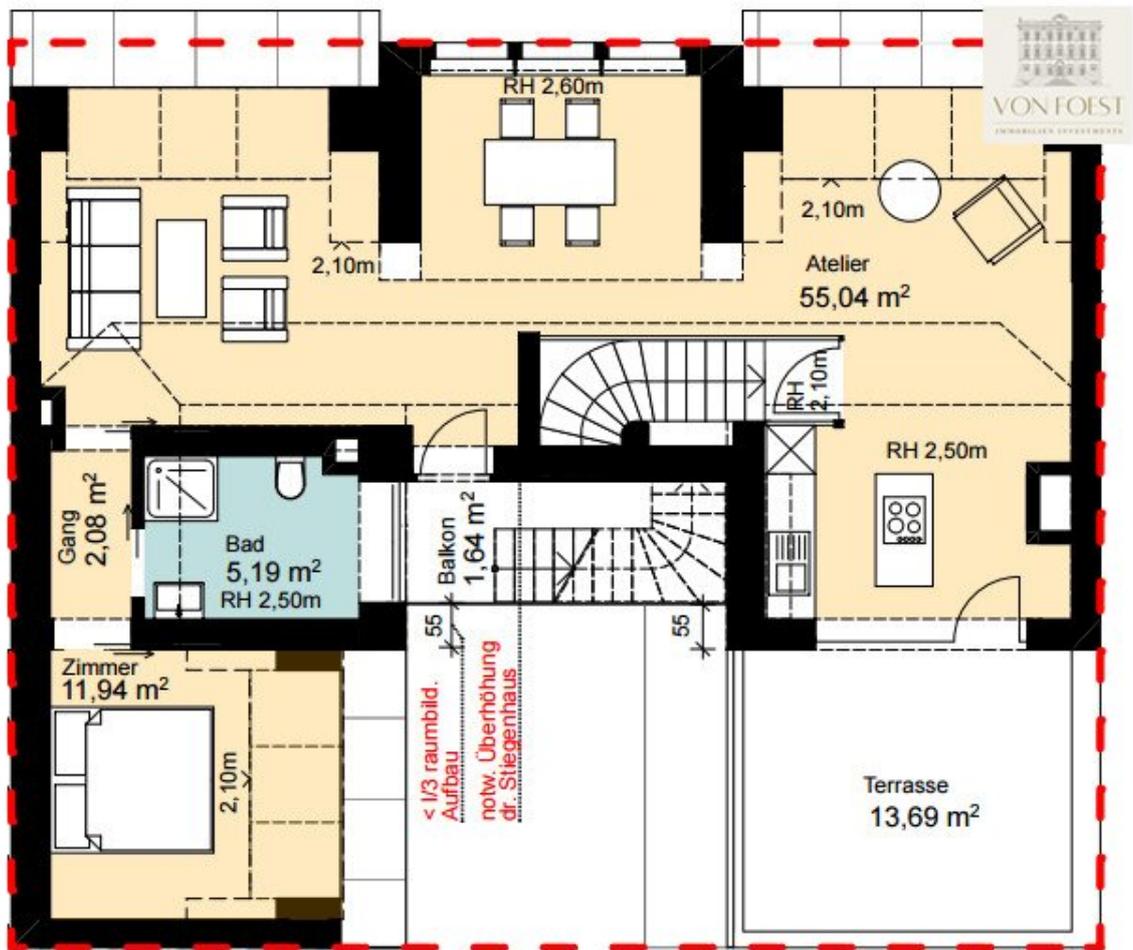
IMMOBILIEN INVESTMENTS



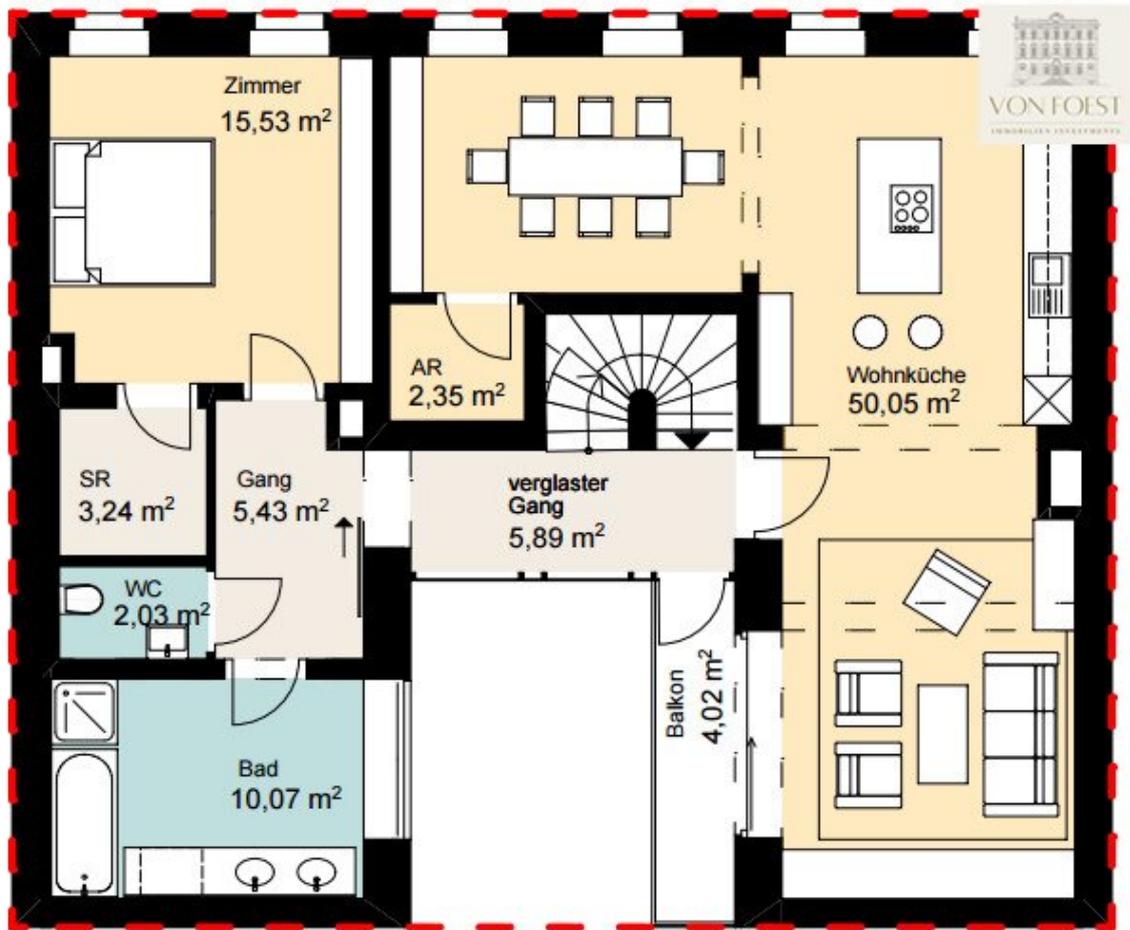
ERDGESCHOSS



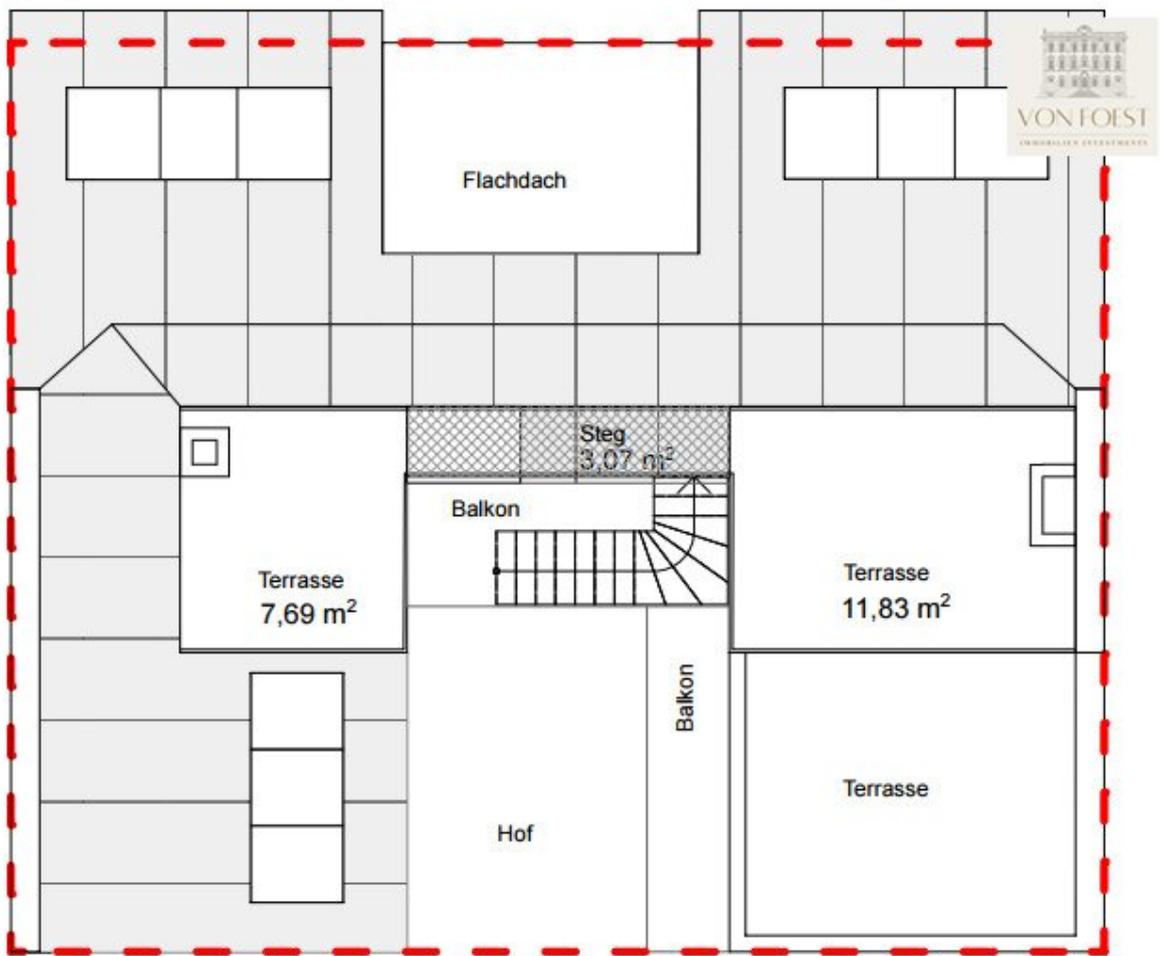
## 1. OBERGESCHOSS



## DACHGESCHOSS



## 2. OBERGESCHOSS



DACHDRAUFSICHT

## Objektbeschreibung

### FRANZÖSISCHE STIL-STADTVILLA in TOP-LAGE | absolute KAUFRRARITÄT | private Stadtresidenz mit Dachterrasse | ERSTBEZUG nach PREMIUM-REVITALISIERUNG

#### Die Liegenschaft bietet unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten

Die einzigartige Lage dieser **bestandsfreien**, zur **privaten und beruflichen Nutzung** konzipierten **Stil-Stadtvilla** in unmittelbarer **Nähe zur Innenstadt** stellt eine äußerst seltene Kombination von privaten Stadthaus verbunden mit allen Annehmlichkeiten einer fußläufig erreichbaren **Top-Infrastruktur** dar. Wenn Sie nach einem außergewöhnlichen Zuhause suchen, das **modernen Komfort** mit dem **Charme des Wiener Altbaus** verbindet, dann ist diese **exklusive Stil-Stadtvilla** mit ihrem unterschiedlichen Gestaltungsmöglichkeiten und den zahlreichen Annehmlichkeiten die perfekte Wahl.

Zögern Sie nicht, diese Gelegenheit zu nutzen und Ihr neues Leben in dieser einzigartigen Immobilie zu beginnen.

#### Ein erlesener Wohntraum, der Seinesgleichen sucht

Genießen Sie den Wohnkomfort einer **erstklassig revitalisierten Stadt-Villa**. Die Revitalisierung wird ausschließlich mit **hochwertigen Materialien** unter Einbindung von **außergewöhnlichen Designerelementen** durchgeführt.

Die **modernen großzügigen Räumlichkeiten** und die **edle Ausstattung** mit **raumhohen Türen** und **französischen Fenstern**, **Edelparkettböden**, **Design-Steinböden** und einer **exklusive Sanitärausstattung** mit **Wasserfalldusche**, **LED-Beleuchtung**, etc., runden das Erscheinungsbild Ihres Hauses stilecht ab und sorgen für eine ausgesprochen angenehme **luxuriöse Wohnatmosphäre** mit jeglichem Komfort, den man sich nur wünschen kann.

Das **Smart-Home-System** wird durch dimmbare LED-Spots sowie Farbstimmungsbeleuchtung von LOXONE ergänzt.

Ein **modernes Techniksystem** gewährleistet **optimale Energieeffizienz** und reduziert Ihre Nebenkosten nachhaltig.

## **Zudem ist es in der aktuellen Bauphase auch möglich Ihre Sonderwünsche betreffend die Ausstattung zu verwirklichen.**

Wir haben bereits in der Planungsphase mit der Vermarktung dieser Immobilie begonnen, um unseren Kunden die einzigartige Gelegenheit zu bieten, aktiv an der Gestaltung des Grundrisses und der Hausansicht teilzuhaben. Nutzen Sie diese exklusive Möglichkeit, Ihr zukünftiges Zuhause nach Ihren individuellen Vorstellungen zu formen und treffen Sie jetzt die richtige Entscheidung für eine Investition in Ihre persönliche Wohnqualität.

**Der Fertigstellungstermin ist mit Ende 2025 geplant.**

### **HIGHLIGHTS:**

#### **\* Ideale Kombination für Wohnen und Arbeiten - Die Liegenschaft bietet viele Nutzungsmöglichkeiten**

- ca. 400 m<sup>2</sup> erzielbare gew. Nutzfläche
- ERSTBEZUG nach Generalrevitalisierung mit Best-Ausstattung nach Sonderwunsch
- Ziegelmassive Bauweise
- Hochwertige Holz-Alu-Fenster mit Mehrfachverglasung und außenliegendem Sonnenschutz
- Heizung mittels hochwertiger Wärmepumpe und Fußbodenheizung - eine ökologische Alternative mit geringen Betriebskosten
- Klimaanlage
- Innenausstattung nach Sonderwunsch
- Edle Echtholz-Parkettböden
- großformatige Steinböden/ Edelmosaik im Bad und WC
- Moderne Sanitärausstattung
- Tischlerküche inklusive
- LOXONE Smart-Home System
- Sicherheitstüre, Alarmanlage, Überwachungskamera

- Riesige Dachterrasse
- Hochwertige Atrium-Gestaltung inklusive
- Garage inkl. E-Ladestation

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

- Schule <500m
- Kindergarten <500m
- Universität <500m
- Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

- Supermarkt <500m
- Bäckerei <500m
- Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

- Geldautomat <500m
- Bank <500m
- Post <1.000m
- Polizei <1.000m

### **Verkehr**

- Bus <500m
- U-Bahn <500m
- Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap