Historische Villa mit Studie für Ausbauprojekt in Grinzinger Bestlage



Objektnummer: 4317

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1906
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	618,83 m²
Nutzfläche:	964,64 m²
Zimmer:	20
Bäder:	5
WC:	6
Balkone:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	D 131,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,08

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Brunhilde Körbler

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

T +43 1 512 1484
H +43 664 1051641

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.








LIFESTYLE
PROPERTIES












LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES












LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES

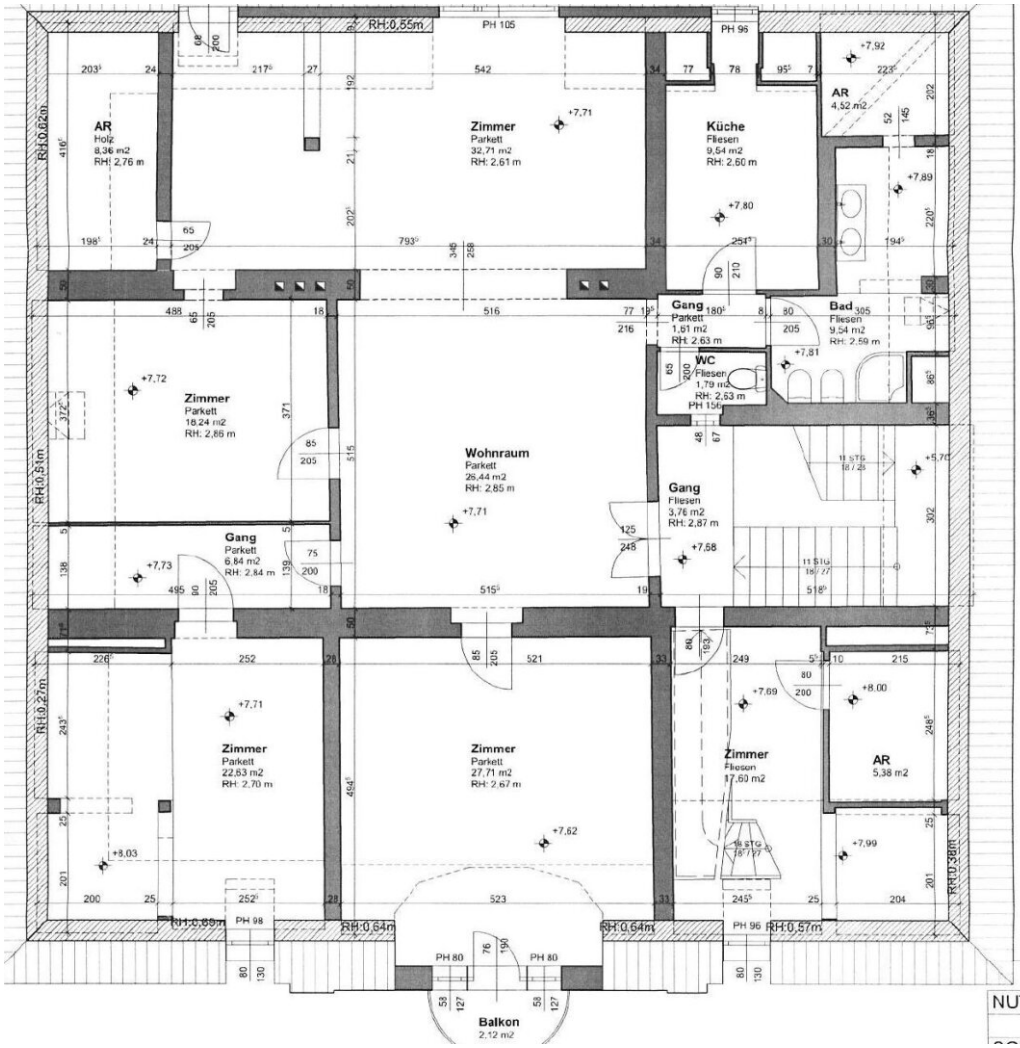

LIFESTYLE
PROPERTIES



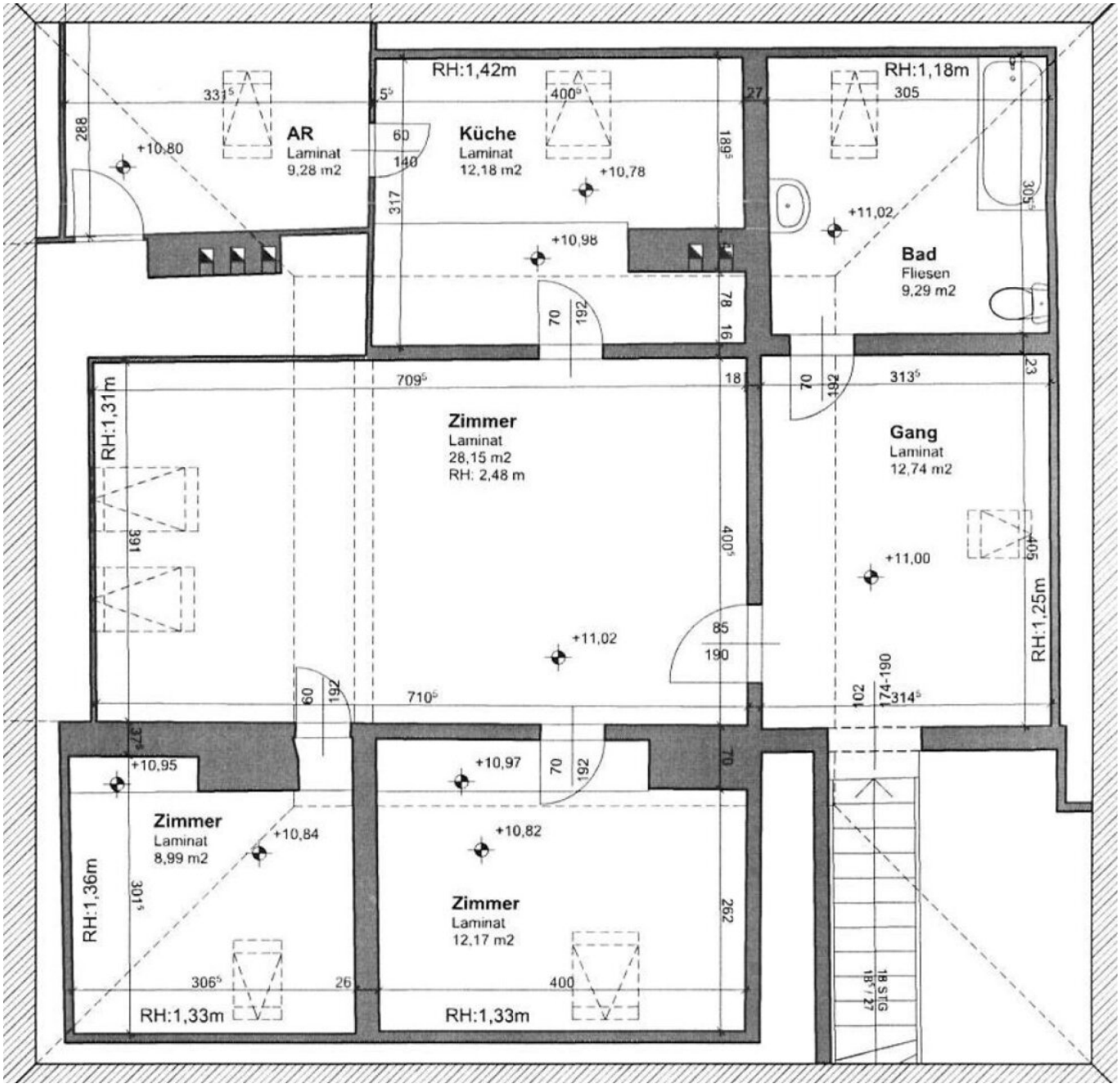


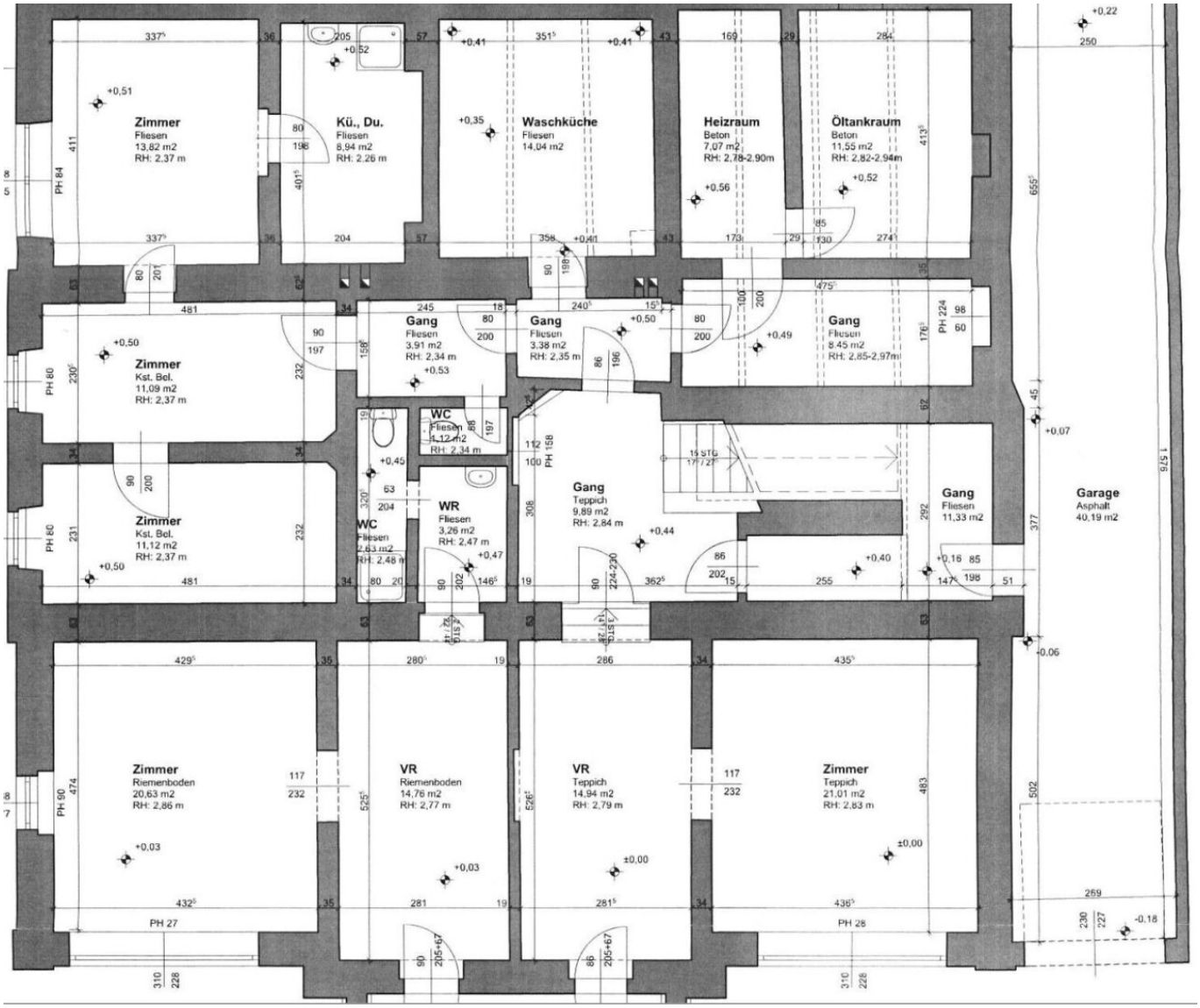


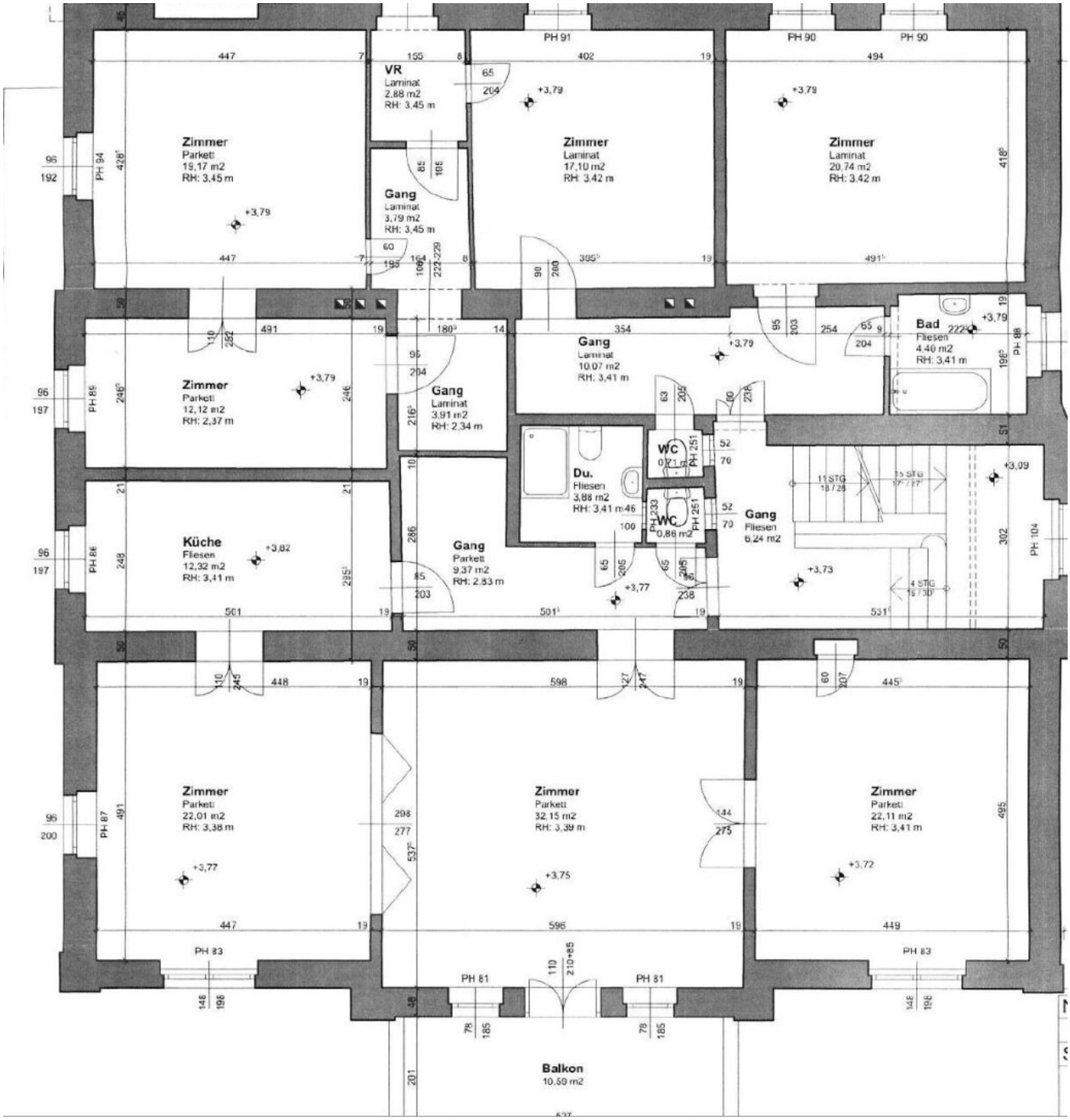

LIFESTYLE
PROPERTIES



NUTZFLÄCHEN		
	Wohnhaus	196,67


AR
Laminat
9,28 m2
Küche
Laminat
12,18 m2
Bad
Fliesen
9,29 m2
Zimmer
Laminat
28,15 m2
RH: 2,48 m
Gang
Laminat
12,74 m2
Zimmer
Laminat
8,99 m2
Zimmer
Laminat
12,17 m2
RH:1,42m
RH:1,18m
RH:1,31m
RH:1,25m
RH:1,36m
RH:1,33m
RH:1,33m
+10,80
+10,78
+10,98
+11,02
+11,00
+11,02
+10,95
+10,84
+10,97
+10,82
331⁵
5⁵
400⁵
305
189⁵
305⁵
709⁵
313⁵
400⁵
405
710⁵
314⁵
306⁵
400
288
317
140
60
70
192
78
16
18
23
261
85
190
174-190
102
27
26
262
301⁵
1B STG
18/27


Zimmer
Fliesen
13,82 m2
RH: 2,37 m
Kü., Du.
Fliesen
8,94 m2
RH: 2,26 m
Waschküche
Fliesen
14,04 m2
Heizraum
Beton
7,07 m2
RH: 2,78-2,90m
Öltankraum
Beton
11,55 m2
RH: 2,82-2,94m
Zimmer
Kst. Bel.
11,09 m2
RH: 2,37 m
Gang
Fliesen
3,91 m2
RH: 2,34 m
Gang
Fliesen
3,38 m2
RH: 2,35 m
Gang
Fliesen
8,45 m2
RH: 2,85-2,97m
WC
Fliesen
1,12 m2
RH: 2,34 m
Zimmer
Kst. Bel.
11,12 m2
RH: 2,37 m
WC
Fliesen
2,63 m2
RH: 2,48 m
WR
Fliesen
3,26 m2
RH: 2,47 m
Gang
Teppich
9,89 m2
RH: 2,84 m
Gang
Fliesen
11,33 m2
Garage
Asphalt
40,19 m2
Zimmer
Riemenboden
20,63 m2
RH: 2,86 m
VR
Riemenboden
14,76 m2
RH: 2,77 m
VR
Teppich
14,94 m2
RH: 2,79 m
Zimmer
Teppich
21,01 m2
RH: 2,83 m
PH 27
PH 28


Zimmer
Parkett
19,17 m2
RH: 3,45 m
VR
Laminat
2,88 m2
RH: 3,45 m
Gang
Laminat
3,79 m2
RH: 3,45 m
Zimmer
Laminat
17,10 m2
RH: 3,42 m
Zimmer
Laminat
20,74 m2
RH: 3,42 m
Zimmer
Parkett
12,12 m2
RH: 2,37 m
Gang
Laminat
3,91 m2
RH: 2,34 m
Gang
Laminat
10,07 m2
RH: 3,41 m
Bad
Fliesen
4,40 m2
RH: 3,41 m
Du.
Fliesen
3,88 m2
RH: 3,41 m
WC
0,71 m2
WC
0,86 m2
Küche
Fliesen
12,32 m2
RH: 3,41 m
Gang
Parkett
9,37 m2
RH: 2,33 m
Gang
Fliesen
6,24 m2
Zimmer
Parkett
22,01 m2
RH: 3,38 m
Zimmer
Parkett
32,15 m2
RH: 3,39 m
Zimmer
Parkett
22,11 m2
RH: 3,41 m
Balkon
10,59 m2
PH 91
PH 90
PH 90
PH 94
PH 89
PH 88
PH 86
PH 87
PH 83
PH 81
PH 81
PH 83
PH 104
+3,79
+3,82
+3,77
+3,75
+3,72
+3,73
+3,09

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 einzigartige Villa im Grünen im schönen 19. Wiener Gemeindebezirk.

Die traumhafte Villa wurde im Jahre 1906 auf einem wunderschönen ca. 1.909 m² großen Grundstück errichtet. Ein Blick auf die stilvoll gestaltete Fassade reicht aus um von diesem schönen Objekt zu überzeugen. Die ca. 619 m² Wohnfläche erstreckt sich auf vier Stockwerke und teilt sich auf in 20 Wohnräume sowie 6 Badezimmer und 5 separate WC´s. Die Wohnfläche lässt sich ebenfalls in sieben Wohneinheiten aufteilen. Eleganter Fischgrätparkett sowie stillvolle Fliesen schmücken die Böden des bezaubernden Hauses. Auf einer Gesamtnutzfläche von ca. 965 m² bietet das Haus zusätzlich eine Waschküche, einen Heizraum, einen Öltankraum, vier Abstellräume sowie zwei Balkone und zwei großflächige Terrassen. Eine hauseigene Garage ist ebenfalls enthalten.

Die Immobilie wird im aktuellen Zustand, wie auf den Bildern und Plänen ersichtlich, verkauft. Für einen möglichen Aus- und Zubau gibt es bereits eine Bebauungsstudie, die eine Erweiterung der Wohnnutzfläche auf 757 m² sowie Freiflächen von insgesamt 247 m² vorsieht. Dabei soll sowohl das Dachgeschoss ausgebaut, als auch eine Erweiterung in Form eines Zubaus realisiert werden. Der Fokus liegt dabei auf der Gestaltung von offenen und modernen Räumlichkeiten sowie das Verschmelzen der Innen- und Außenräume, mit Hilfe von großen Fensterfronten. Die stilvolle straßenseitige Fassade soll erhalten bleiben. So soll eine einzigartiger Wohntraum, welcher modern mit historischen perfekt kombiniert, entstehen. Auf Anfrage erhalten Sie gerne das detaillierte Entwurfskonzept der Studie zur Durchsicht.

Auf Wunsch kann gegen Aufpreis der Umbau, oder aber auch ein Abriss und Neubau, vom aktuellen Eigentümer durchgeführt werden. Der Kaufpreis richtet sich dann nach den individuellen Wünschen und Veränderungen.

Gerne führen wir Sie durch die Räumlichkeiten des aktuellen Bestands:

Der grüne Vorgarten führt Sie zum ebenerdig begehbaren Erdgeschoss. Die beiden Eingangstüren führen Sie in jeweils eine der drei Wohneinheiten, die sich in dem Geschoss befinden. Beide verfügen über einen großflächigen Vorraum und einen großen Wohnraum. Die linke Wohneinheit führt Sie über den Vorraum zum Badezimmer und zur Toilette. Die dritte Wohneinheit verfügt über ca. 50 m² und ist über einen Gang erreichbar. Drei Zimmer, eine Küche mit Dusche und eine separate Toilette befinden sich in dieser Einheit. Ebenfalls finden Sie in dem Geschoss die Waschküche, den Heizraum den Öltankraum sowie Zugang zur Garage. Über eine Treppe gelangen Sie in das 1. Obergeschoss.

Das ca. 213 m² große Geschoss unterteilt sich in zwei ca. 103 m² große Einheiten. Beide Wohneinheiten verfügen über traumhafte Freifläche und erfüllen jeden Wohntraum. Die Treppe aus dem Erdgeschoss führt Sie gerade durch in die erste Einheit. Diese überzeugt mit einem großen Gang, zwei Zimmer, einer Küche, einem Badezimmer, einer separaten Toilette sowie dem Herzstück der Einheit. Ein märchenhafter Wohnsalon mit Zugang auf den Balkon. Über die stilvolle Balustrade hinweg, können Sie die grüne Umgebung genießen. Die zweite Einheit erstreckt sich über vier Zimmer, ein Badezimmer, eine separate Toilette, einen Abstellraum und über mehrere Flure. Über diese erreichen Sie die atemberaubende ca. 102 m² große Terrasse. Hier können Sie schöne Sonnenstunden genießen. Ihren Gestaltungsvorstellungen werden hier keine Grenzen gesetzt.

Das ca. 192 m² große Dachgeschoss ist ebenfalls über eine Treppe erreichbar. In diesem haben Sie Zugang zu zwei Einheiten. Hier befindet sich die größte der sieben Einheiten. Auf einer unglaublichen Fläche von ca. 170 m² bleiben hier keine Wünsche mehr offen. Diese Einheit bietet Ihnen fünf großflächige Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer, eine separate Toilette und zwei Abstellräume. Zusätzlichen haben Sie Zugang zu einem charmanten Balkon und einer unglaublichen ca. 70 m großen Terrasse, auf welcher Sie im Schatten des Altbaumbestandes entspannen können. Die zweite Einheit erstreckt sich über das 1. und 2. Dachgeschoss und bietet eine Wohnfläche von ca. 116 m². Sie betreten die Wohnung im 1. Dachgeschoss und finden hier einen großzügigen Eingangsbereich mit einer Treppe und einen Abstellraum. Die Treppe führt Sie in das nächste Geschoss, in welchem Sie drei Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer, einen Vorraum sowie einen Abstellraum finden.

Die Lage der Villa könnte kaum besser sein. Die Villa liegt mitten in dem begehrten Bezirk Grinzing. Idyllische Grünruhelage und trotzdem eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz zeichnen die wunderbare Lage dieser Immobilie aus. Die Buslinie 38A sowie die Straßenbahnlinie 38 bringen Sie schnell an Ihr Ziel. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten be?nden sich in unmittelbarer Umgebung. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht

werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Brunhilde Körbler

national - Tel: +43 1 512 1484

international - Tel: +43 664 1051641

e-mail: koerbler@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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap