

AUSSERGEWÖHNLICHE ALTBAUVILLA IN EINER EBENE



Objektnummer: 3310

**Eine Immobilie von STANZEL & CO Wohnungs- und
Geschäftsvermittlung GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1830
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	170,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Garten:	433,00 m ²
Keller:	10,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 393,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 3,89
Kaufpreis:	2.290.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Alexandra Riegler

STANZEL & CO Wohnungs- und Geschäftsvermittlung GmbH
Petersplatz 9
1010 Wien

T +43 (1) 533 43 05
H +43 (1) 533 08 87

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









Objektbeschreibung

MIT STILELEMENTEN - AUSBAUFÄHIG (!)

(BJ ca. 1830-1850 - spätere Erweiterungen bis 1927 - Ziegelbauweise)

Sonnige Einfamilienvilla, ca. 170m² auf einer Ebene mit 433m² ebenen Garten

-- 649m² Südgrund --

--- Alleinvermittlung ---

Bestlage in Pötzleinsdorf

Die dzt. verbauten 170m² gehören modernisiert -

Repräsentativer Eingangsbereich, 5 Zimmer, Küche, 2 Badezimmer, 2 WC, 10m² Keller, Dachboden, neue Gastherme

AUSBAUFÄHIG:

2. lt. Grundbuch 649m², davon Baufläche ca. 216m², Gartenfläche 433m² - Wohnfläche pro Geschoss maximal ca. 170m².

Die mögliche Traufhöhe von 7,5m ermöglicht theoretisch zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss für den Fall einer Neubebauung!

4. Die dzt. Grundsubstanz ist etwa 200 Jahre alt

6. Ziegelbauweise, teilweise flaches Satteldach, teilweise abfallendes Flachdach. ca. 10m² teilunterkellert, großflächig auf Schüttung gebaut, tw. Bodenplatte im nördlichen Gebäudeteil

Flächenwidmung: WI 7,5m O

2 - 3 PKW - Stellplätze

Infrastruktur: Sehr gute Anbindung in die Stadt mit den Straßenbahnlinien 41 sowie mit der Vorortelinie S45 (Station Gersthof). In wenigen Schritten gelangt man zu einem Billa und einen Gourmet Spar in der Pötzleinsdorfer Straße. In der Pötzleinsdorfer Straße gibt es eine Apotheke, eine Trafik und in Gersthof befindet sich ein Bipa, eine Trafik, eine Post, Konditorei Oberlaa, eine Apotheke, ein Eduscho, ein DM, eine Bäckerei Ströck und der Gersthof Markt. In unmittelbarer Nähe liegt das Freibad am Schafberg. Eine aktuelle Schul- und Kindergartenaufstellung liegt uns auf und kann Ihnen gerne übermittelt werden.

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 <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap