

Historische Villa und lukratives Baugrundstück mit Zinshausprojekt!



Objektnummer: 4499

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1892
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	810,60 m ²
Zimmer:	18
Bäder:	3
WC:	8
Terrassen:	3
Garten:	2.627,00 m ²
Keller:	301,00 m ²
Kaufpreis:	9.800.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Aleksandar Mihajlovic

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



























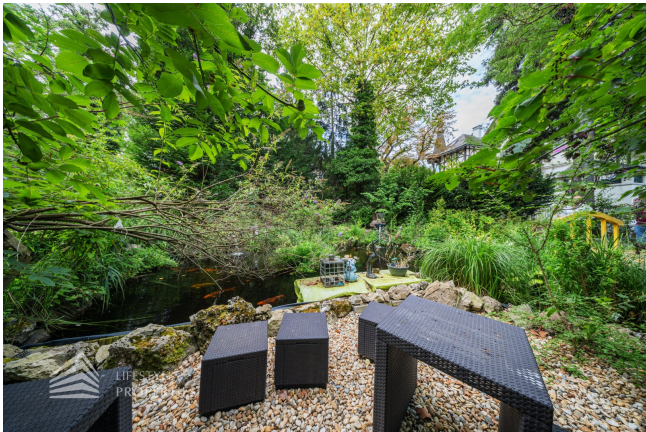








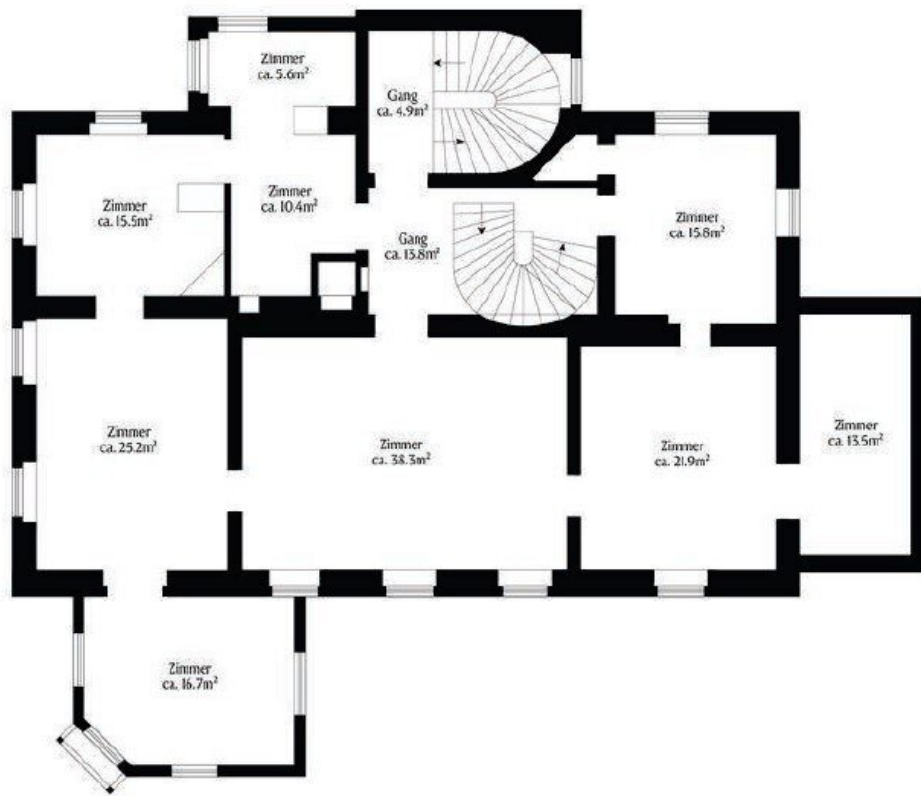




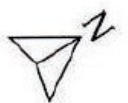








Grundriss - 2.OG





Grundriss - Dachgeschoss





Grundriss - 1.OG





Grundriss - Gartengeschoss



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 historische Villa mit großflächigem Grundstück im 17. Wiener Gemeindebezirk.

Dieses beeindruckende Objekt in einer der begehrtesten Lagen Wiens, vereint ein großzügiges Grundstück und eine historische Villa aus dem Jahr 1892. Das Anwesen erstreckt sich über eine Gesamtgrundstücksfläche von 3.088 m² und umfasst eine imposante Villa mit einer Nutzfläche von ca. 810 m². Die Villa wurde liebevoll gepflegt und kontinuierlich modernisiert, um den Ansprüchen modernen Wohnens gerecht zu werden, ohne dabei den historischen Charme zu verlieren.

Die Immobilie umfasst insgesamt 18 Zimmer, verteilt auf vier Etagen, die Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Die großzügigen Räume, kombiniert mit hohen Decken und großen Fenstern, schaffen eine helle und freundliche Atmosphäre. Drei luxuriöse Bäder und acht WCs gewährleisten höchsten Wohnkomfort. Ergänzt wird das Angebot durch einen großen Keller, der zusätzlichen Stauraum sowie Möglichkeiten für persönliche Vorlieben bietet. Besonderes Highlight des Anwesens ist der weitläufige Garten, der eine grüne Oase darstellt. Auf einer Gartenfläche von 1.539 m² können Sie Ruhe und Entspannung genießen, während drei großzügige Terrassen den Wohnraum ins Freie erweitern und perfekte Orte für gesellige Abende oder entspannte Stunden bieten.

Das 1.194 m² große Grundstück selbst bietet Potenzial für Erweiterungen oder eine zusätzliche Bebauung. Die ruhige, aber dennoch zentrale Lage des Grundstücks sorgt für eine optimale Balance zwischen Stadtleben und naturnaher Umgebung. Für den Bau eines 4-stöckigen Wohnhauses mit 10 Wohneinheiten mit jeweils einer Außenfläche liegt bereits eine Baubewilligung vor. Eine Tiefgarage mit voraussichtlich 7 Stellplätzen sowie Fahrrad- und Technikraum ist ebenso vorgesehen. Die Baufläche befindet sich in einer der besten Lagen der Stadt und bietet eine Vielzahl von Möglichkeiten für eine luxuriöse Bebauung. Eingebettet in eine ruhige und grüne Umgebung, stellt dieses Grundstück eine perfekte Basis für den Bau dieses Projekts dar. Die Nutzflächen der einzelnen Wohneinheiten erstrecken sich von ca. 65 m² bis ca. 80 m². Zusätzlich sind Freiflächen in Form von Terrassen, Balkonen, Loggien und

Gartenflächen vorgesehen.

Eine entzückende Holzhütte befindet sich derzeit auf dem Grundstück.

Die Lage der Immobilien ist sehr attraktiv. Alle wichtigen Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Apotheken, Ärzte und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Dank der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr durch die Straßenbahnlinie 43 und die Buslinie 44A erreichen Sie das Stadtzentrum von Wien in kurzer Zeit.

Ob als luxuriöses Familiendomizil, repräsentative Residenz oder wertvolle Investition – die Kombination aus dem weitläufigen Grundstück und der prächtigen Villa bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten, Ihre Wohnträume zu verwirklichen.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Chance, dieses außergewöhnliche Anwesen in einer der besten Lagen Wiens Ihr Eigen zu nennen!

Herr Aleksandar Mihajlovic, MSc

national - Tel: [0660 652 5500](tel:06606525500)

international - Tel: [+43 660 652 5500](tel:+436606525500)

e-mail: mihajlovic@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 <1.500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
U-Bahn <2.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap