

## Alt Wiener-Villa in attraktiver Lage des 19.Bezirks



IMG\_0711

**Objektnummer: 141/82255**

**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1914
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	292,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	4
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 199,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,92
Provisionsangabe:	
	3%

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Dr. Kira Freigassner**

Rustler Immobilientreuhand

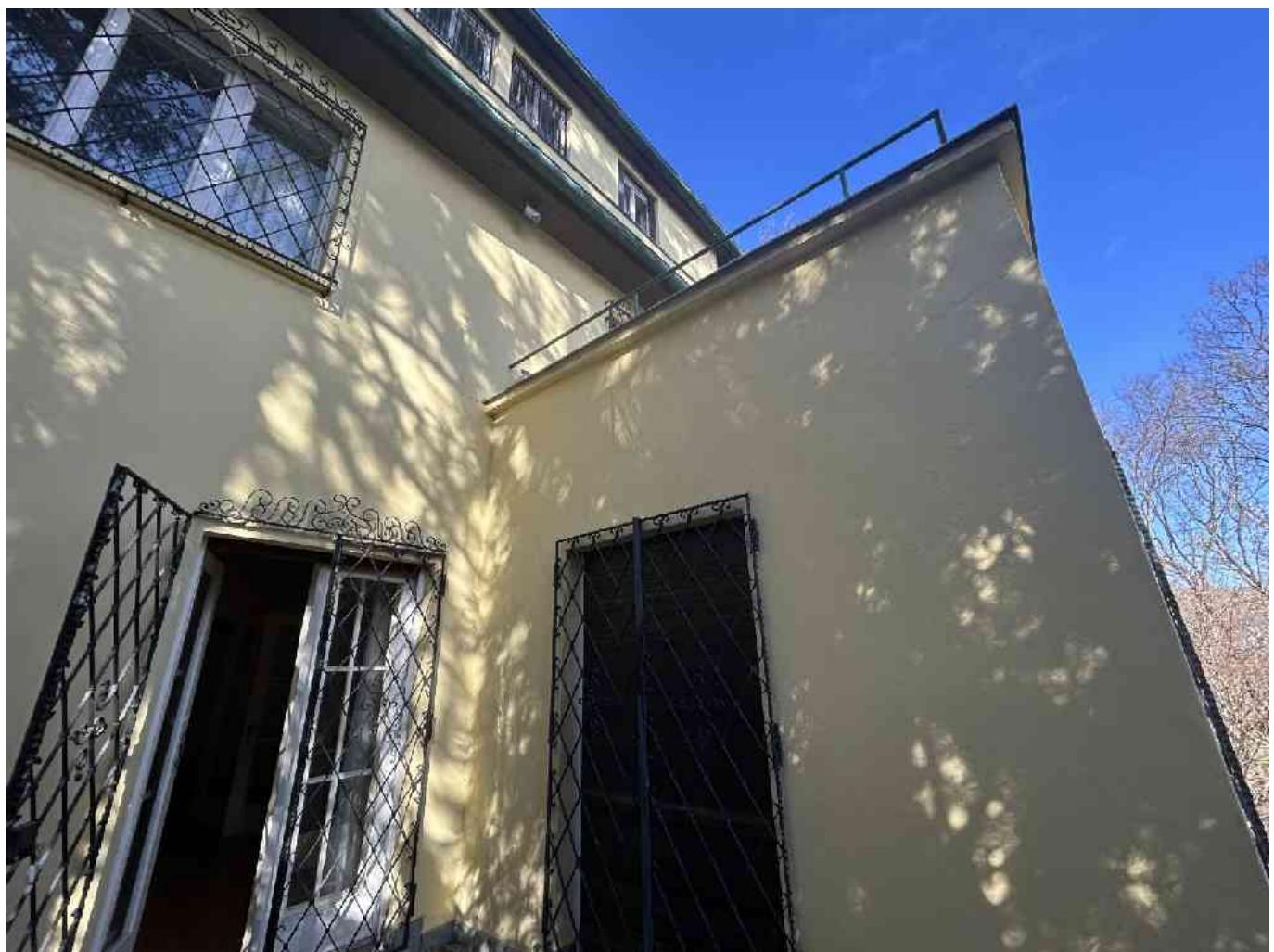
T 0676 834 34 675675  
H 0676 834 34 675

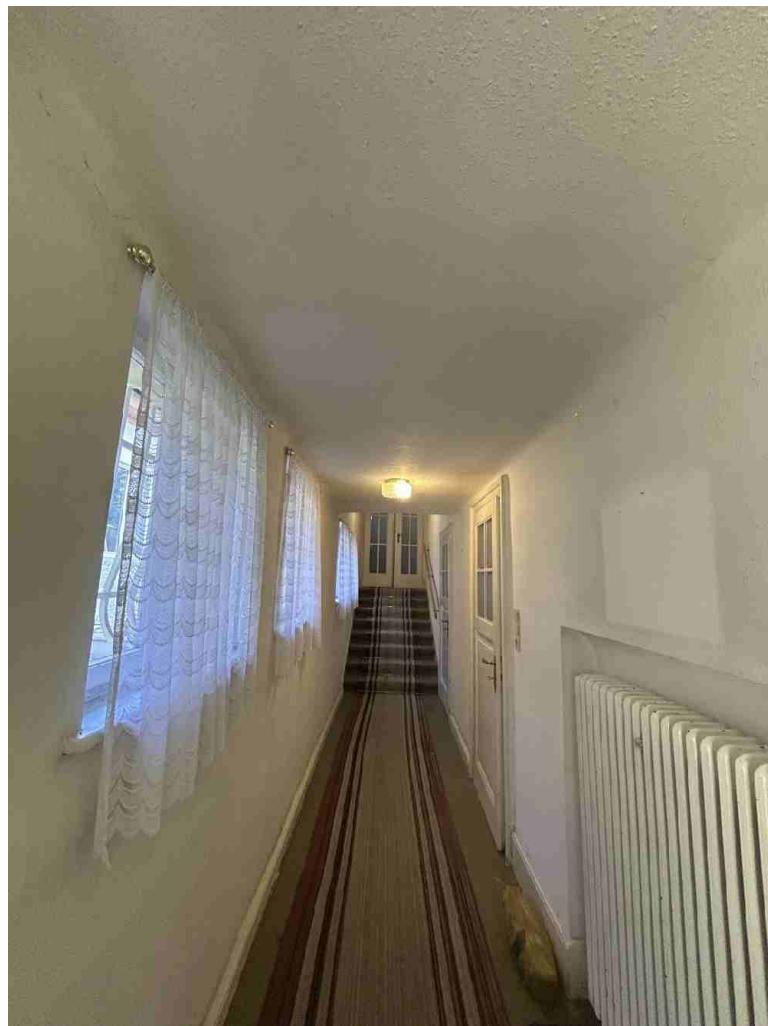
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

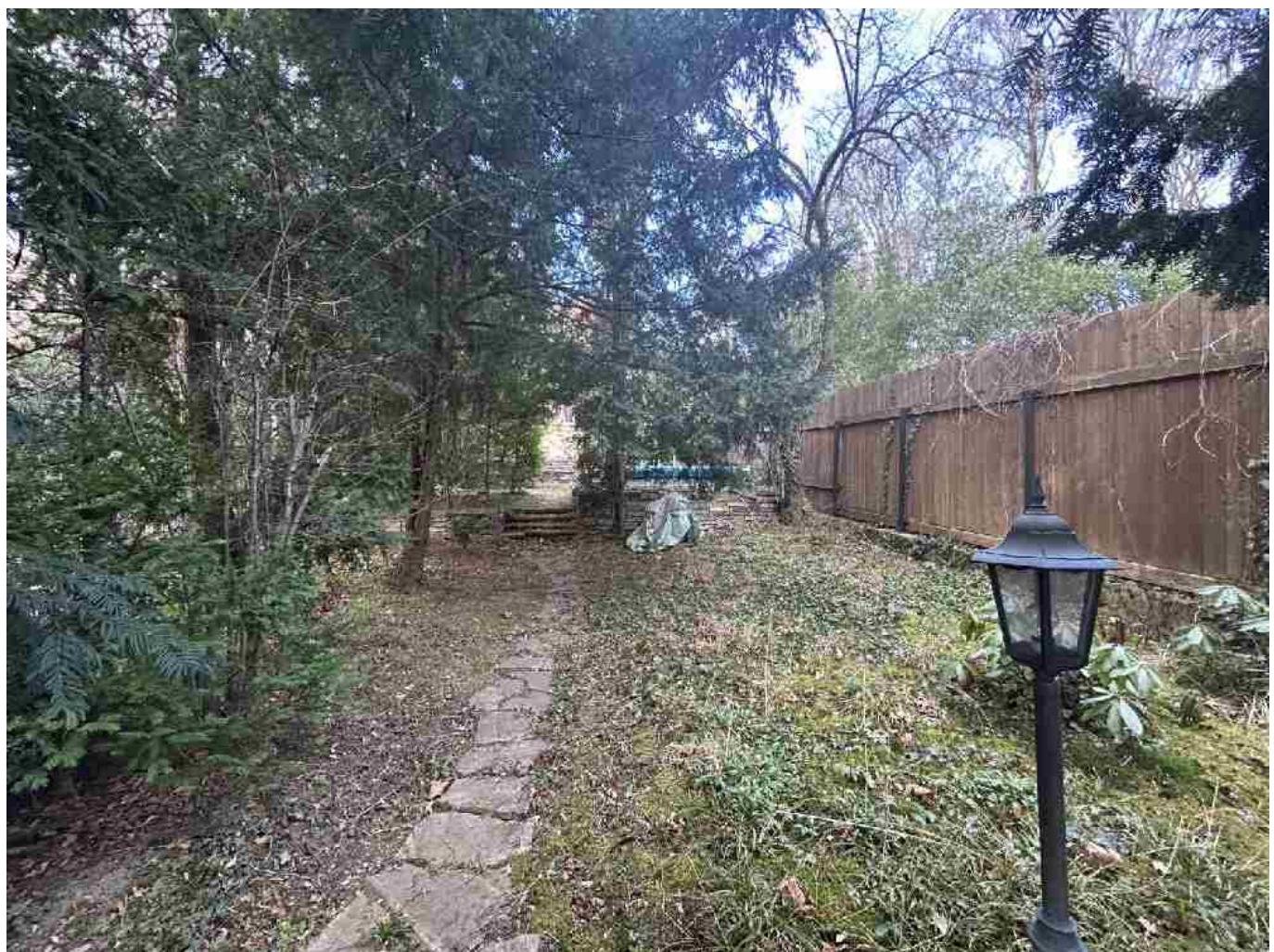












## Objektbeschreibung

Diese freistehende Villa, in einer traumhaften Lage des 19. Wiener Gemeindebezirks, überzeugt auf Anhieb durch ihren einzigartigen Charme. Das 1914 erbaute Gebäude, welches sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand befindet, umfasst eine Wohnnutzfläche von rund 292 m<sup>2</sup> und erstreckt sich über drei Stockwerke. Zusätzlich bietet der Keller mit zusätzlichen rund 106 m<sup>2</sup> eine weitere Nutzfläche.

Die Liegenschaft ist ein Altbestand aus langjährigem Privatbesitz und vermittelt den unverwechselbaren Charme eines typischen Gebäudes aus der Jahrhundertwende. Sie zeigt eindrucksvoll das "Alt-Wiener Wohnen" und strahlt eine besondere Atmosphäre aus und ist auch im Dehio (Kunstdenkmäler Wien) erwähnt. In den 1940er Jahren wurde das Gebäude um eine gartenseitige Terrasse im ersten Stock erweitert, die unterhalb die Vergrößerung des Wohnraums ermöglichte.

Auf dem Grundstück hinter dem Haupthaus befindet sich ein zusätzliches Gebäude mit rund 70 m<sup>2</sup>, dass in den 1990er Jahren ohne Baugenehmigung errichtet wurde. Direkt daneben steht ein weiteres Gartenhaus im Altbestand. Das gesamte Grundstück ist vollständig eingezäunt, teilweise durch einen historischen Schmiedeeisensaun und teilweise durch einen Bretterzaun. Am hinteren Ende des Grundstücks, in den Hang eingebaut, befindet sich eine Garage, die Platz für zwei Autos bietet und mit dem Grundstück über eine intern liegende überdachte Treppe verbunden ist.

Ein weiteres Highlight des Anwesens ist das Schwimmbecken, welches durch seine zentrale Lage im Garten überzeugt. Wie das Gebäude selbst benötigt es eine umfassende Sanierung.

Die besondere Situierung des Hauses auf dem Grundstück lässt vermuten, dass eine barrierefreie Umgestaltung nicht ohne weiteres möglich ist. Zudem wird erwartet, dass das Ateliergeschoss keine Möglichkeit für einen weiteren Ausbau des Dachgeschosses bietet.

Kaufpreis: Auf Anfrage

Provision: 3% zzgl. USt. vom Kaufpreis

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN