

Exklusive renovierte Villa in Gersthof ++ mit Großem Garten ++ Balkon ++ Aufstockung um Weitere Stockwerke möglich ++ Ideal auch für Investoren



Objektnummer: 282157

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien Treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1920
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	127,73 m ²
Nutzfläche:	158,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Garten:	143,00 m ²
Keller:	30,31 m ²
Heizwärmebedarf:	C 86,20 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	1.700.000,00 €
Kaufpreis / m²:	10.759,49 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



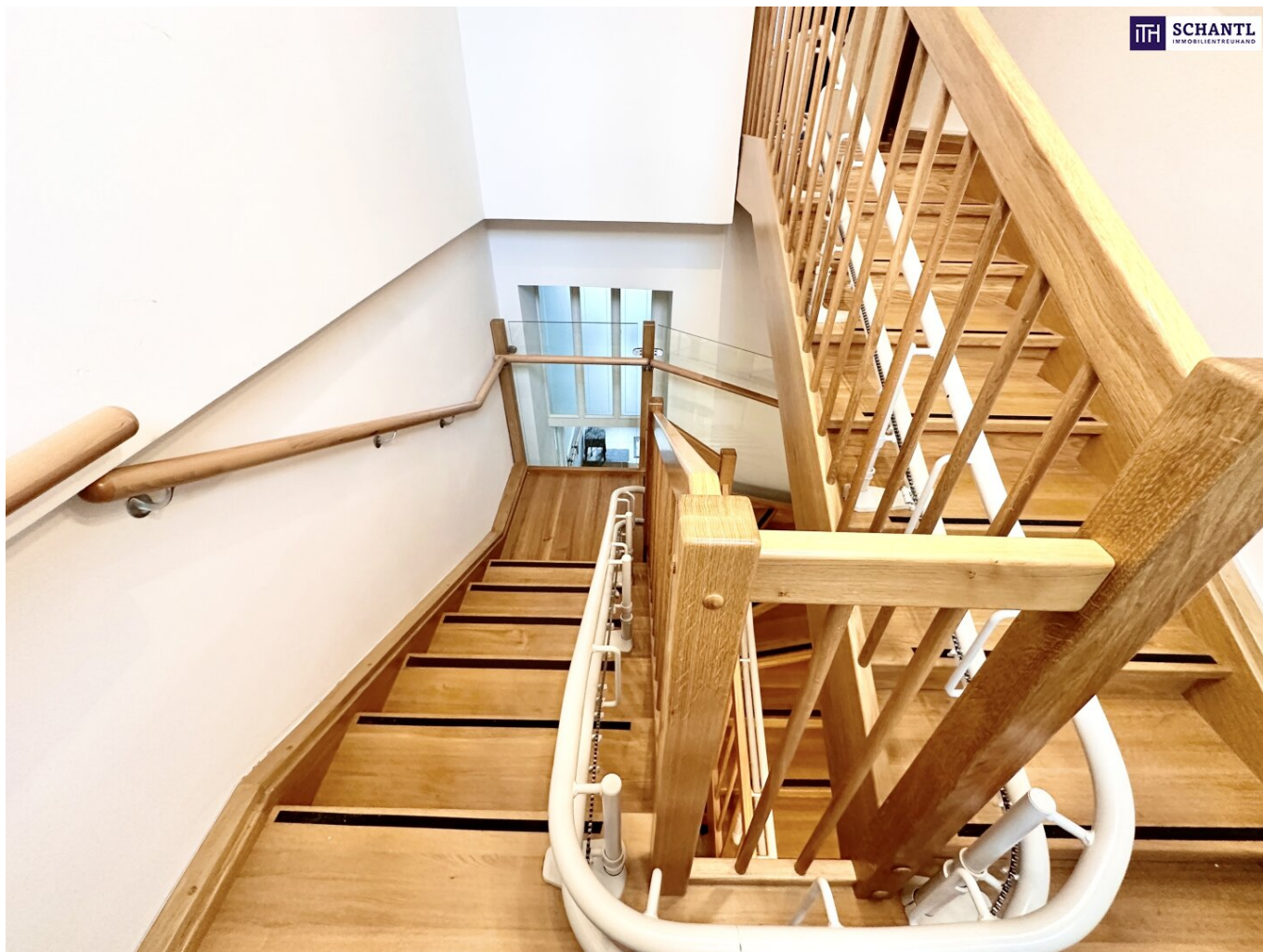
Mag. Hanna Herzenstein

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

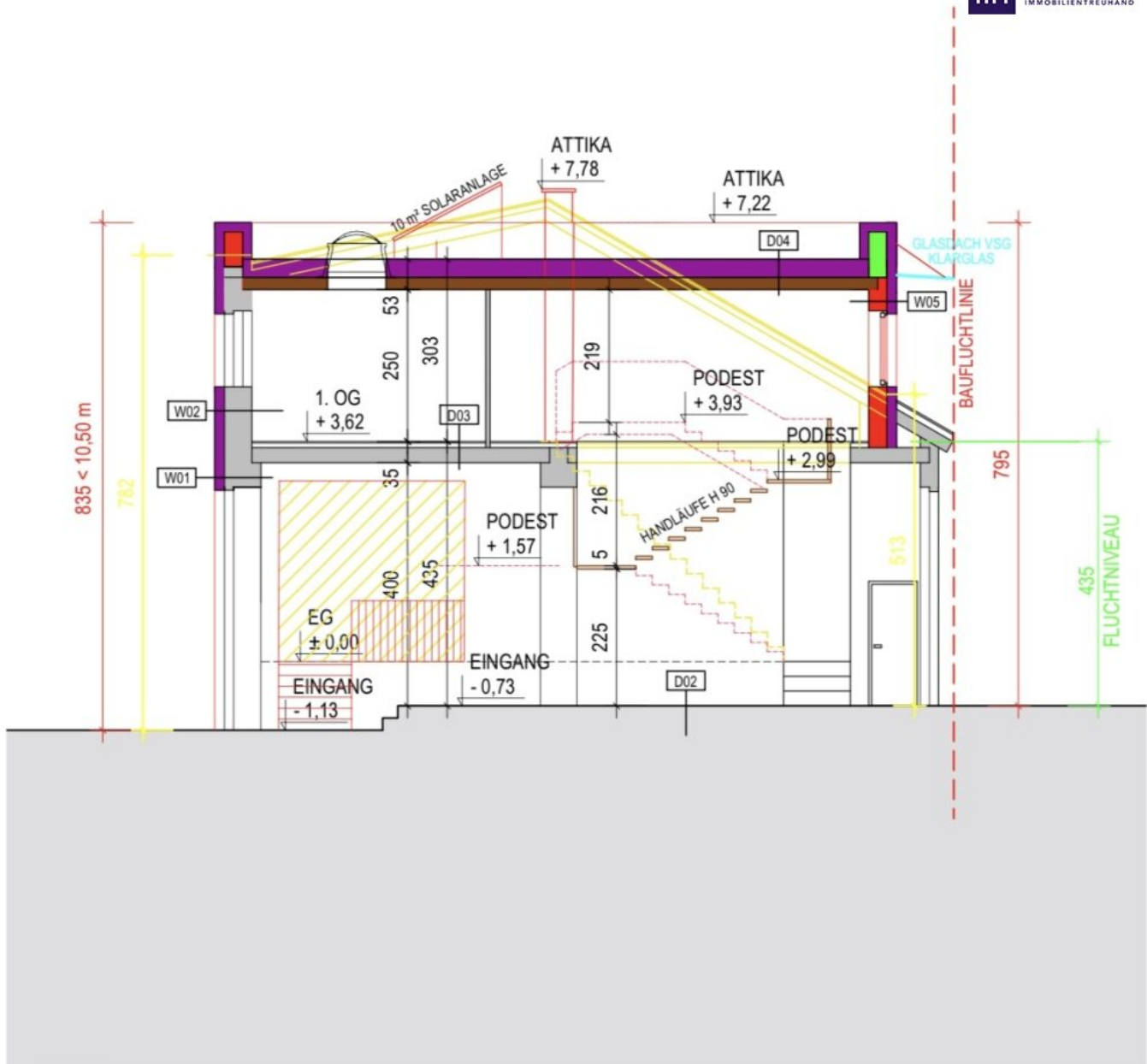












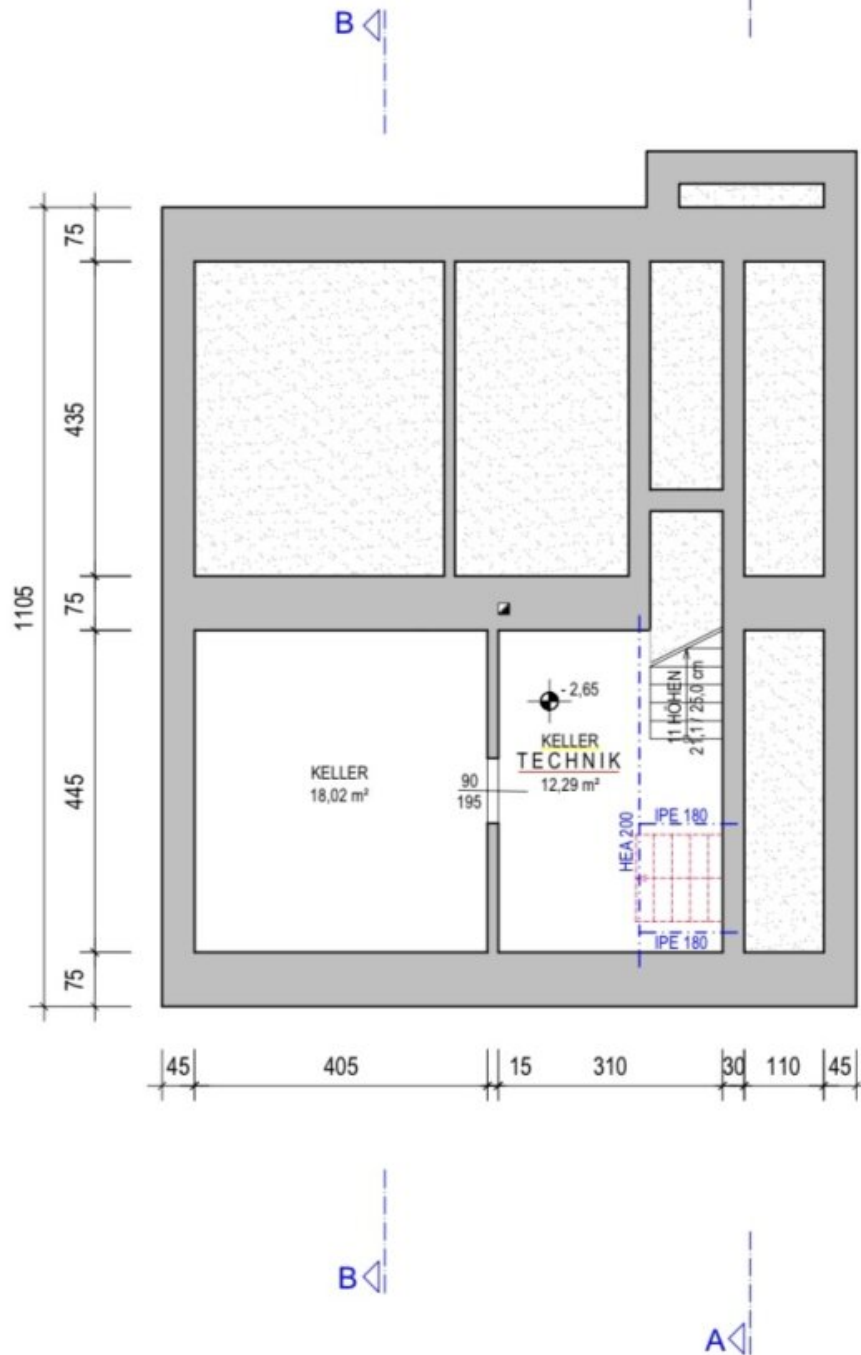
SCHNITT A-A



ANSICHT NORD - GARTEN

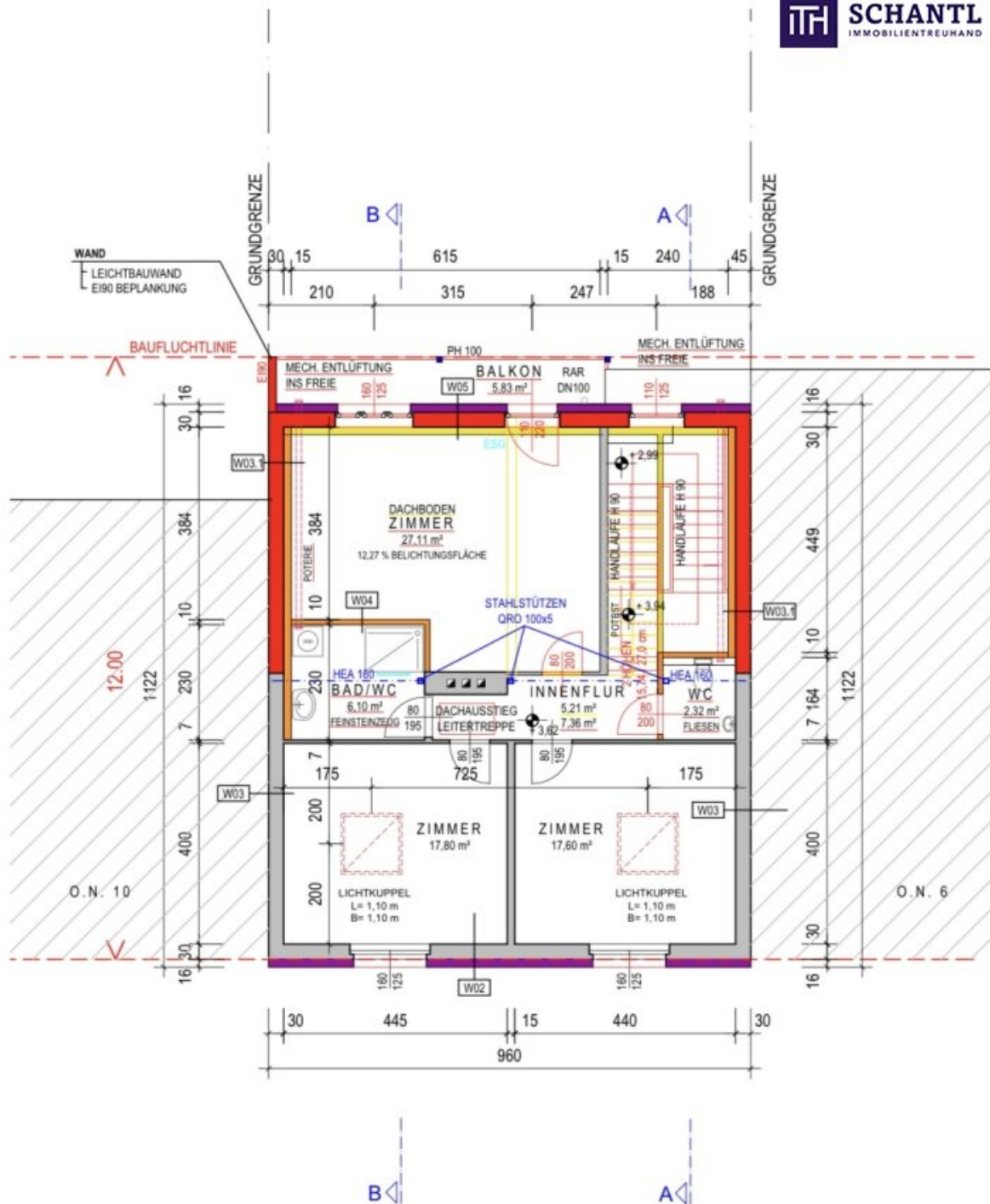


ANSICHT SÜD - STRASSE



GRUNDRISS KELLERGESCHOSS

BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE: 108,33 m²
NUTZFLÄCHE: 30,31 m²



GRUNDRISS DACHGESCHOSS

GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS

BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE ALT: 107,11 m²

BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE NEU: 110,12 m²

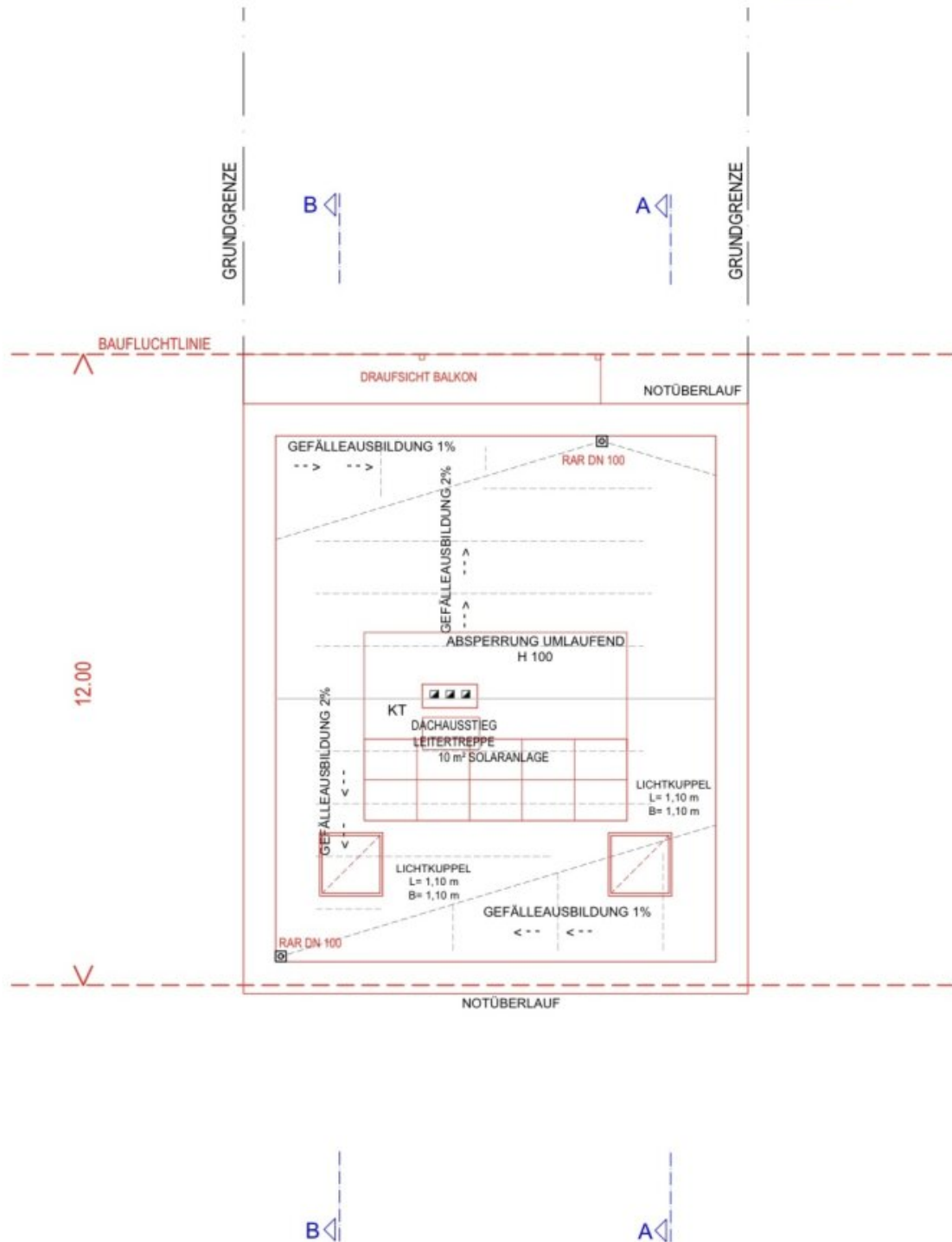
WOHNNUTZFLÄCHE ALT:	40,61 m ²
---------------------	----------------------

WOHNNUTZFLÄCHE NEU:	78,24 m ²
---------------------	----------------------

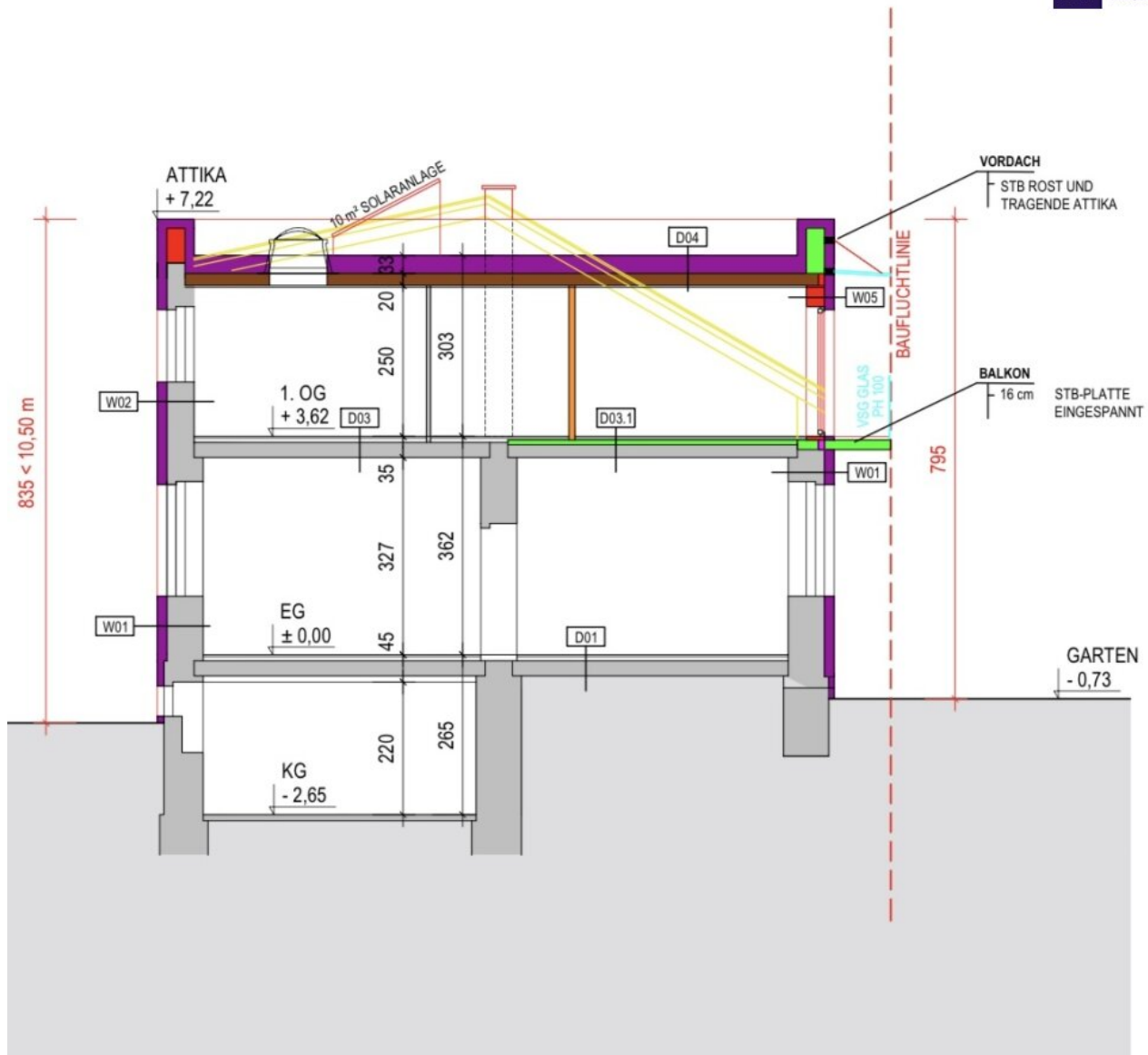


BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE ALT:	107,11 m²
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE NEU:	110,12 m²
WOHNNUTZFLÄCHE ALT:	61,35 m²
WOHNNUTZFLÄCHE NEU:	49,79 m²

SUMME WOHNNUTZFLÄCHE NEU
127,73 m²



DACHDRAUFSICHT



SCHNITT B-B

Objektbeschreibung

Exklusive renovierte Villa in Gersthof ++ mit Großem Garten ++ Balkon ++ Aufstockung um Weitere Stockwerke möglich ++ Ideal auch für Investoren

STADT-VILLA IN BESTLAGE

Diese **Villa** liegt in einem der **exklusivsten und begehrtesten Gegenden** von Wien und befindet sich in einer **verkehrsberuhigten Einbahnstraße**, die eine ruhige Wohnatmosphäre bietet, obwohl sie **sehr zentral gelegen** ist. Trotz der ruhigen Umgebung ist das **Stadtzentrum von Wien in etwa 15 Minuten** erreichbar. Die **Umgebung** ist geprägt von **charmanten Althäusern** und bietet eine **hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel** sowie **zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten**. Diese einzigartige Immobilie vereint somit das Beste aus beiden Welten: eine **ruhige Lage und hervorragende Infrastruktur**.

Die Villa bietet eine ideale **Kombination aus Wohnen und Arbeiten**. Zudem ist sie auch für **Investoren** äußerst interessant.

Nach Angaben der Verkäuferin besteht die **Möglichkeit, das Dach um weitere Stockwerke auszubauen**, wodurch etwa **150 Quadratmeter zusätzliche Wohnfläche geschaffen werden können**.

Das Objekt liegt in einem **Bauland-Wohngebiet der Bauklasse II** mit einer maximalen Bauhöhe von **10,5 Metern**. Das ermöglicht den **Anbau von bis zu zwei weiteren Stockwerken**. **Jedes Stockwerk könnte als eigenständige Wohnung oder Büro genutzt, verkauft oder vermietet werden**.

Es ist mit **hochwertigen Materialien** wie **Marmor, stilvollen Regalen** und eleganten **Einrichtungsgegenständen** ausgestattet, die dem Haus einen **edlen und eleganten Touch** verleihen. Die **Gas-Zentralheizung** sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen, während die **Einbauküchen** alles bieten, was Sie für die Zubereitung köstlicher Mahlzeiten benötigen. Hier genießen Sie **Luxus und Wohlbefinden in vollen Zügen**.

Die Villa besticht durch einen **abgeschirmten, ebenen Garten**, in dem Ihre **Kinder ungestört**

spielen oder im **Schwimmbad** vergnügt toben können.

Kellergeschoss

- Bruttogeschossfläche: 108,33 m²
- Nutzfläche: 30,31 m²

Erdgeschoss

- Bruttogeschossfläche: 110,12 m²
- Wohnnutzfläche: 49,79 m²
- Zwei große, hohe Räume mit Parkettböden
- Kabinett
- Dusche/WC
- Ruhige Gartenterrasse

Dachgeschoss

- Bruttogeschossfläche: 107,11 m²

- Wohnnutzfläche: 78,24 m²
- Drei Schlafzimmer
- Badezimmer
- Zwei separate WCs
- Ruhiger Balkon zum Garten

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

Wohnfläche: 127,73 m² + Garten + Keller

Kaufpreis Villa: € 1.700.000

Bezug: nach Vereinbarung

www.schantl-ith.at

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

o Grundbuchauszug

o Wohnungseigentumsvertrag

o Nutzwertgutachten

o Eigentümerversammlungsprotokoll (falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

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 <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap