

**Zinsvilla Mitten in Gersthof mit Großem Garten und  
Dachterrasse ++ Garage und Personenlift im Haus ++  
Zinshaus ++**



**Objektnummer: 282148**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                   |                                                  |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>Art:</b>                       | Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus |
| <b>Land:</b>                      | Österreich                                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                   | 1180 Wien                                        |
| <b>Baujahr:</b>                   | 1927                                             |
| <b>Zustand:</b>                   | Modernisiert                                     |
| <b>Möbliert:</b>                  | Teil                                             |
| <b>Alter:</b>                     | Altbau                                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                | 350,00 m <sup>2</sup>                            |
| <b>Nutzfläche:</b>                | 415,00 m <sup>2</sup>                            |
| <b>Zimmer:</b>                    | 11                                               |
| <b>Bäder:</b>                     | 3                                                |
| <b>WC:</b>                        | 6                                                |
| <b>Terrassen:</b>                 | 3                                                |
| <b>Stellplätze:</b>               | 2                                                |
| <b>Garten:</b>                    | 143,00 m <sup>2</sup>                            |
| <b>Keller:</b>                    | 10,00 m <sup>2</sup>                             |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>           | C 65,30 kWh / m <sup>2</sup> * a                 |
| <b>Kaufpreis:</b>                 | 2.500.000,00 €                                   |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b> | 6.024,10 €                                       |
| <b>Provisionsangabe:</b>          |                                                  |

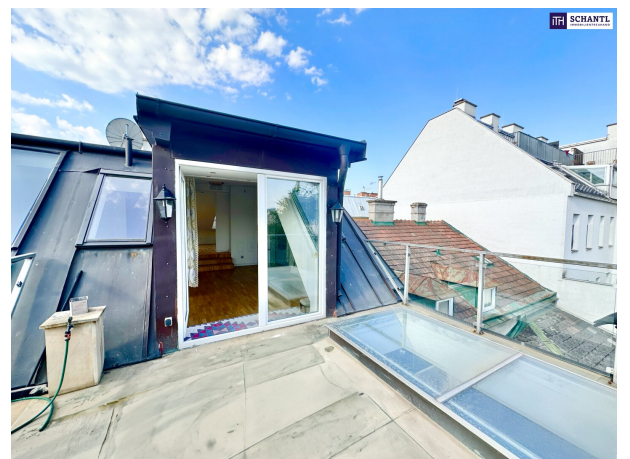
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Hanna Herzenstein**

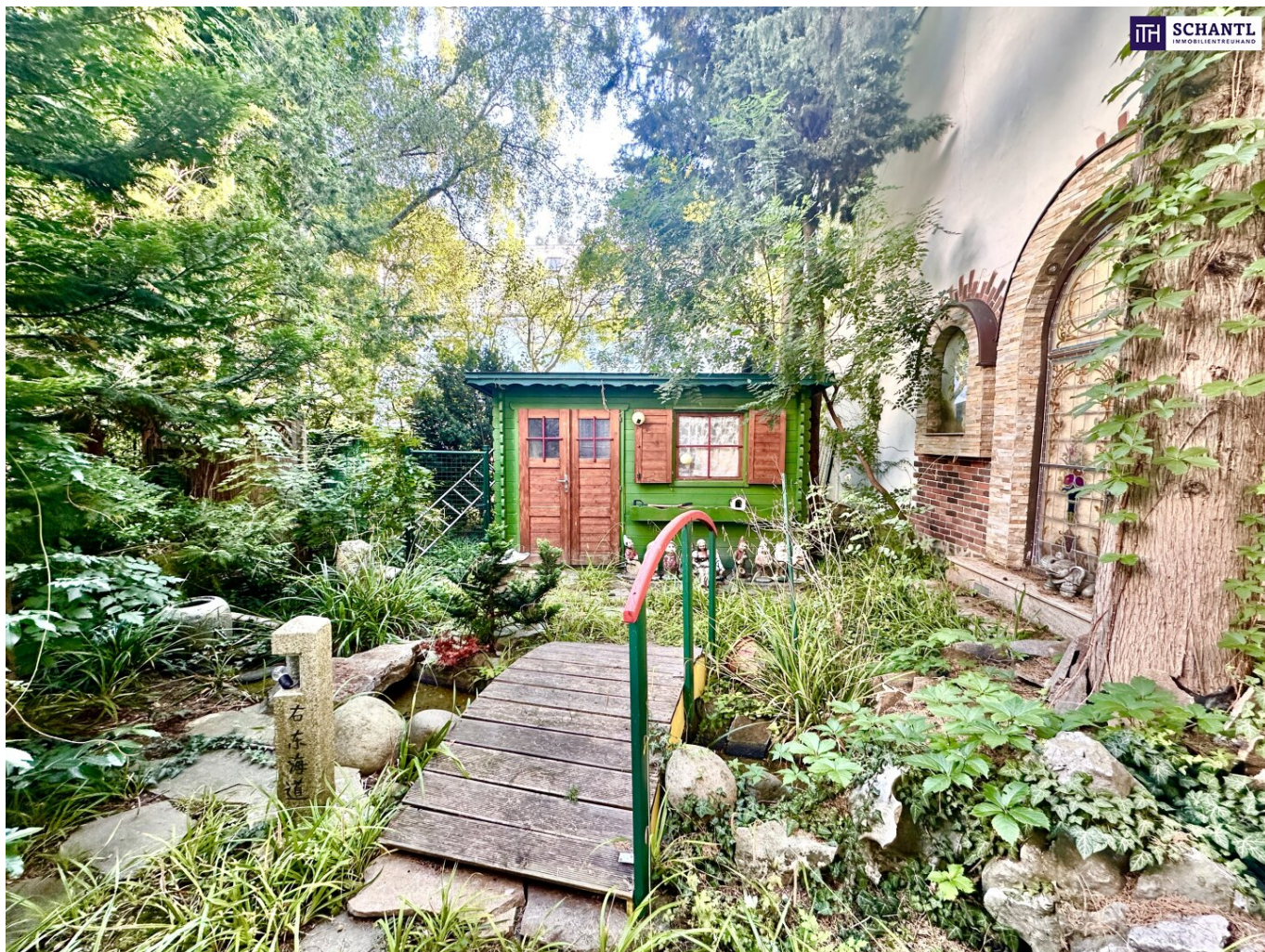












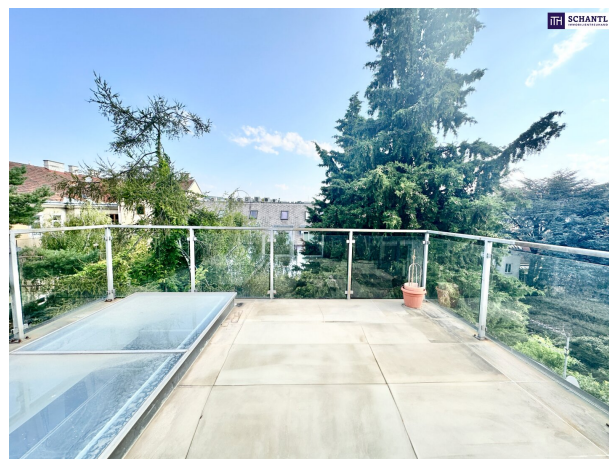
















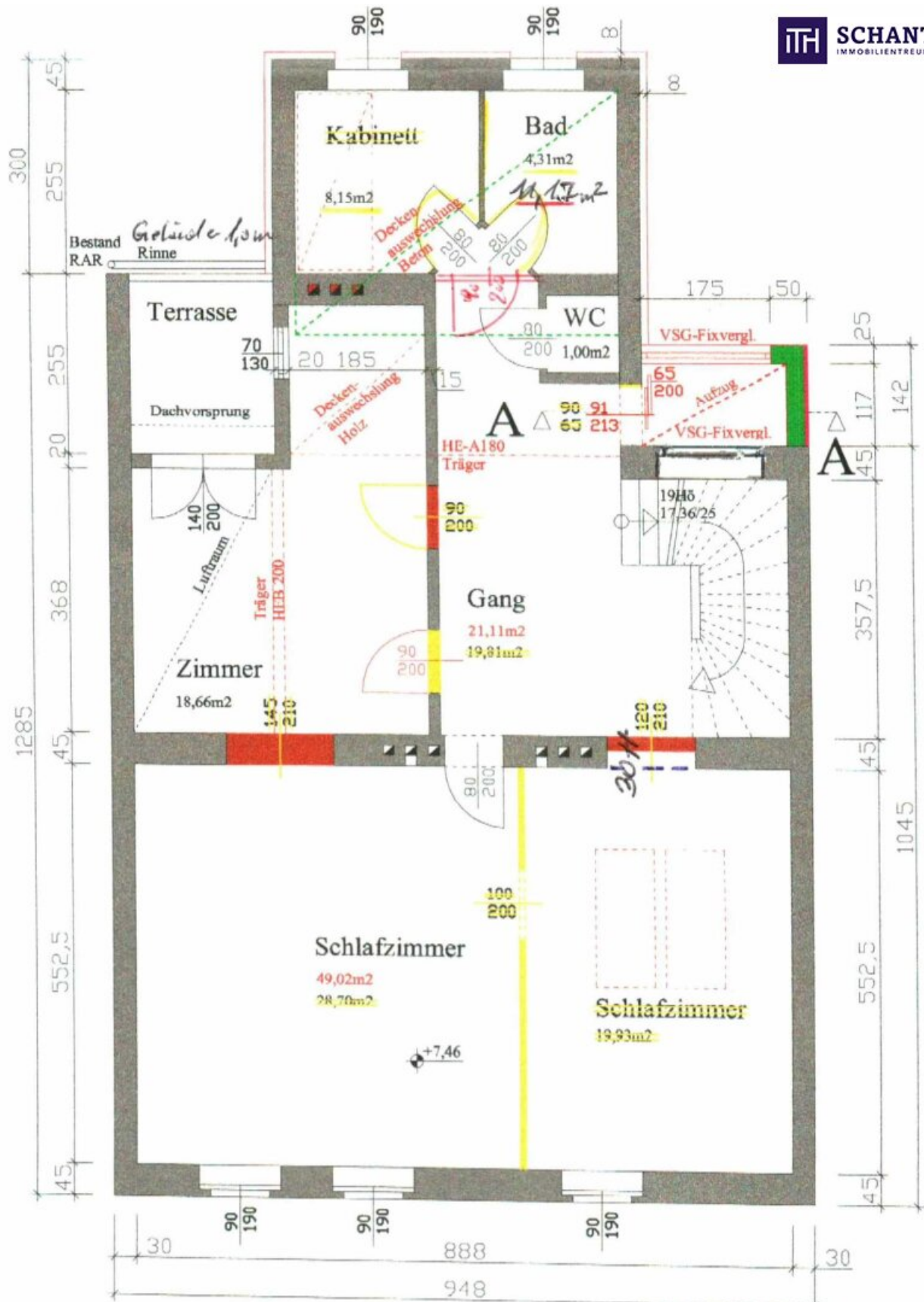








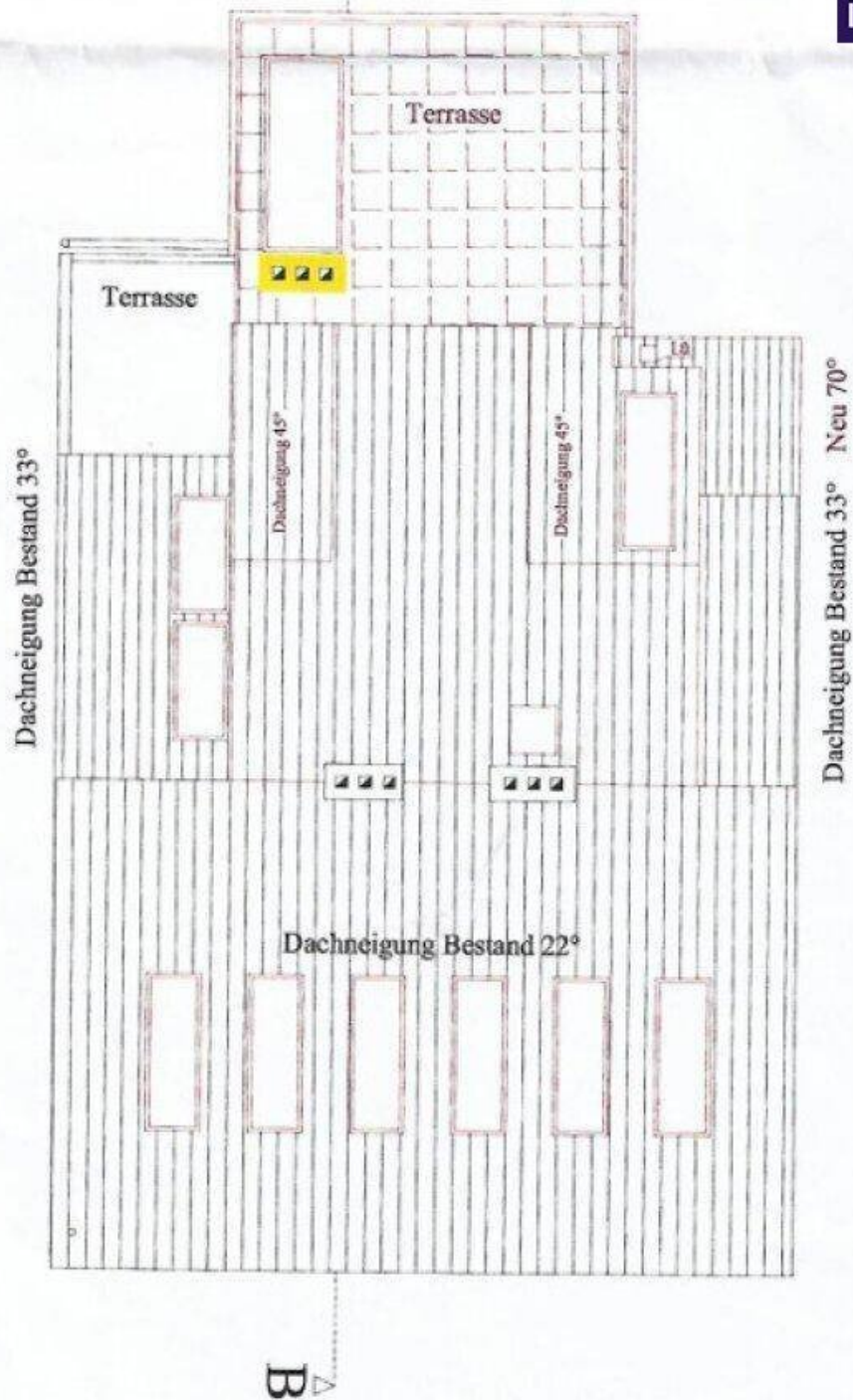






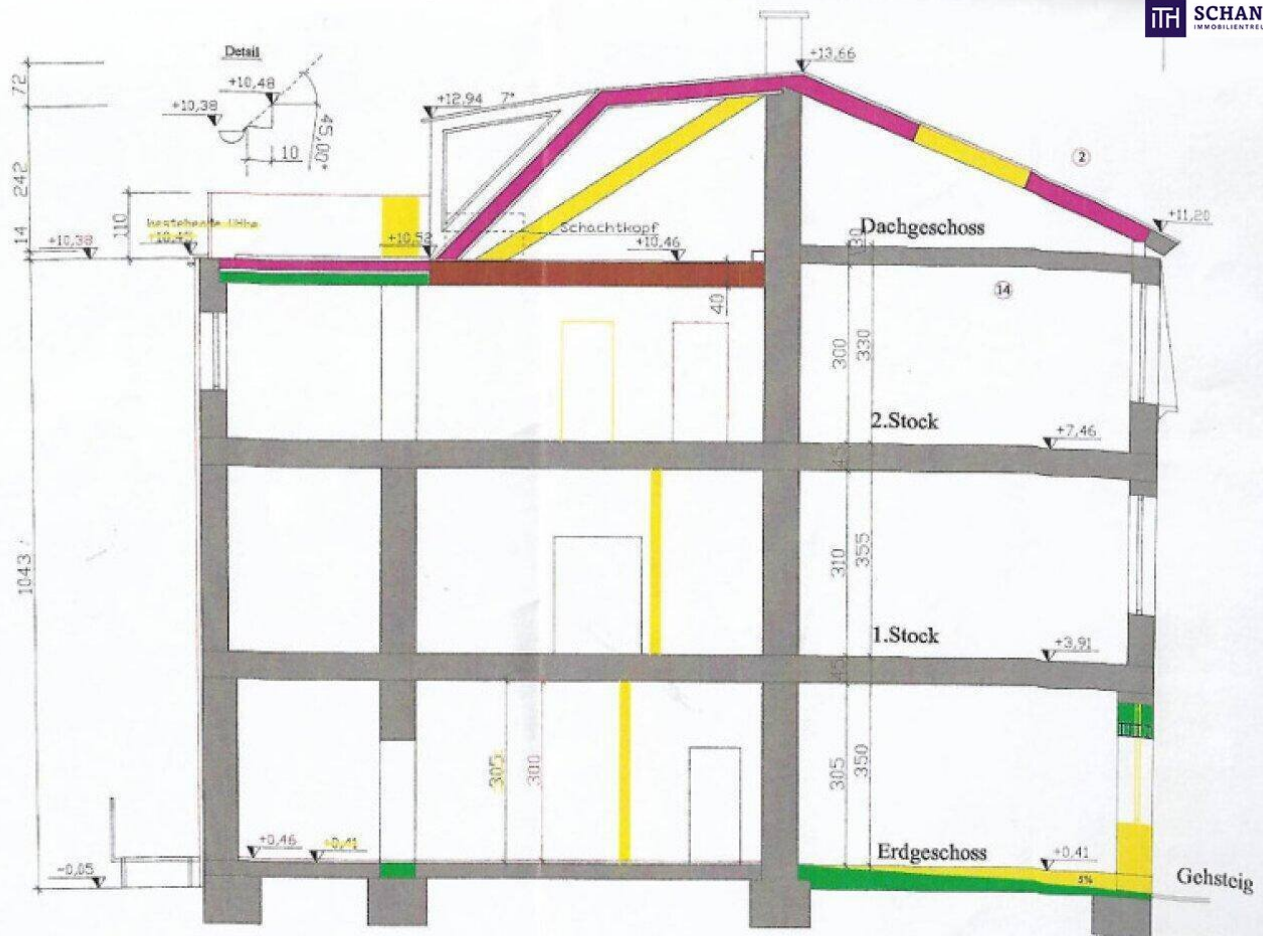






Grundriss Dachdraufsicht 1:100





Schnitt B-B 1:100

## Objektbeschreibung

**Zinsvilla Mitten in Gersthof mit Großem Garten und Dachterrasse ++ Garage und Personenlift im Haus ++ Zinshaus ++**

**Für Investoren bietet diese Altvilla die Möglichkeit, jedes Stockwerk als eigene Wohnung zu nutzen und entweder zu verkaufen oder zu vermieten. Die flexible Gestaltung macht dieses Objekt zu einer attraktiven Investition.**

### STADT-VILLA IN BESTLAGE

**Nach Hause kommen, das Auto in der Garage abstellen und danach die Sonne in eigenen Garten genießen oder vielleicht einen erfrischenden Drink auf der wunderschönen Dachterrasse schlürfen – so lässt es sich leben! Diese Villa liegt in einem der exklusivsten und begehrtesten Gegenden von Wien.**

**Diese exklusive Villa befindet sich in einer verkehrsberuhigten Einbahnstraße, die eine ruhige Wohnatmosphäre bietet, obwohl sie sehr zentral gelegen ist. 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.**

### Highlights der Immobilie

- **Komplett saniert: 2012**
- **Lift vorhanden - komplett barrierefrei**
- **Japanischer Garten**
- **Mehrere Terrassen und Balkone inklusive einer Dachterrasse**



- **Teilunterkellert**
- **Erneuerte Fassade**
- **Eingebaute Garage**

Diese Altvilla bietet eine ideale **Kombination aus Wohnen und Arbeiten**. Zudem ist sie auch für **Investoren** äußerst interessant, da **jedes Stockwerk als eine Wohnung genutzt, verkauft oder vermietet werden kann**.

## **Aufteilung der Wohnbereiche**

### **Erdgeschoss**

- **Nutzfläche:** 106 m<sup>2</sup>
- **Raumhöhe:** 3,50 m
- Zugang zur Garage (ca. 20 m<sup>2</sup>) - kann als extra Zimmer genutzt werden
- **2 Zimmer** (ca. 9,32 m<sup>2</sup> & 13,26 m<sup>2</sup>) + Küche
- **Bad + WC** (ca. 6,32 m<sup>2</sup>)
- **WC**
- **2 Gänge** (ca. 12,82 m<sup>2</sup> & ca. 15,97 m<sup>2</sup>) und **2 Vorräume**

- **Heizraum**

## **1. Stock**

- **Nutzfläche:** 106 m<sup>2</sup>
- **Raumhöhe:** 3,55 m
- **Räume:** Teeküche, Bad, WC, Büro/Bibliothek, Abstellraum, großes Wohnzimmer (ca. 50 m<sup>2</sup>)
- **Bad + WC** (ca. 11,17 m<sup>2</sup>) + **Extra WC**
- **Abstellraum** (ca. 6,80 m<sup>2</sup>)
- **2 Zimmer** (ca. 16,20 m<sup>2</sup> & ca. 48,40 m<sup>2</sup>)
- **Gang** (ca. 21,11 m<sup>2</sup>)

## **2. Stock**

- **Nutzfläche:** 106 m<sup>2</sup>
- **Raumhöhe:** 3,10 m
- **Räume:** Moderne Einbauküche, Bad, WC, 3 Zimmer, Terrasse
- **2 Zimmer** (ca. 49,02 m<sup>2</sup> & ca. 18,66 m<sup>2</sup>)



- **Bad + WC** (ca. 11,17 m<sup>2</sup>) + extra WC
- **Terrasse** (ca. 7,27 m<sup>2</sup>)
- **Gang** (ca. 21,11 m<sup>2</sup>)

### **Dachgeschoss**

- **Nutzfläche:** 86,67 m<sup>2</sup>
- **Durchschnittshöhe:** 2,50 m
- **Dachterrasse:** (ca. 15,42 m<sup>2</sup>) mit atemberaubendem **Ausblick in 10,50 m Höhe**
- **Galerie** (ca. 34,22 m<sup>2</sup>)
- **Zimmer** (ca. 52,45 m<sup>2</sup>)

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

**Kaufpreis Villa: € 2.500.000**

**Bezug: nach Vereinbarung**

[www.schantl-ith.at](http://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