

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



Objektnummer: 283100

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

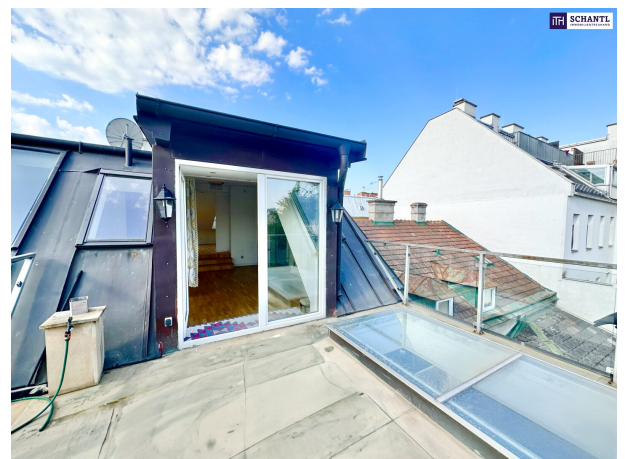
Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1927
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	350,00 m ²
Nutzfläche:	415,00 m ²
Zimmer:	11
Bäder:	3
WC:	6
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Garten:	143,00 m ²
Keller:	10,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 65,30 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	2.500.000,00 €
Kaufpreis / m²:	6.024,10 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

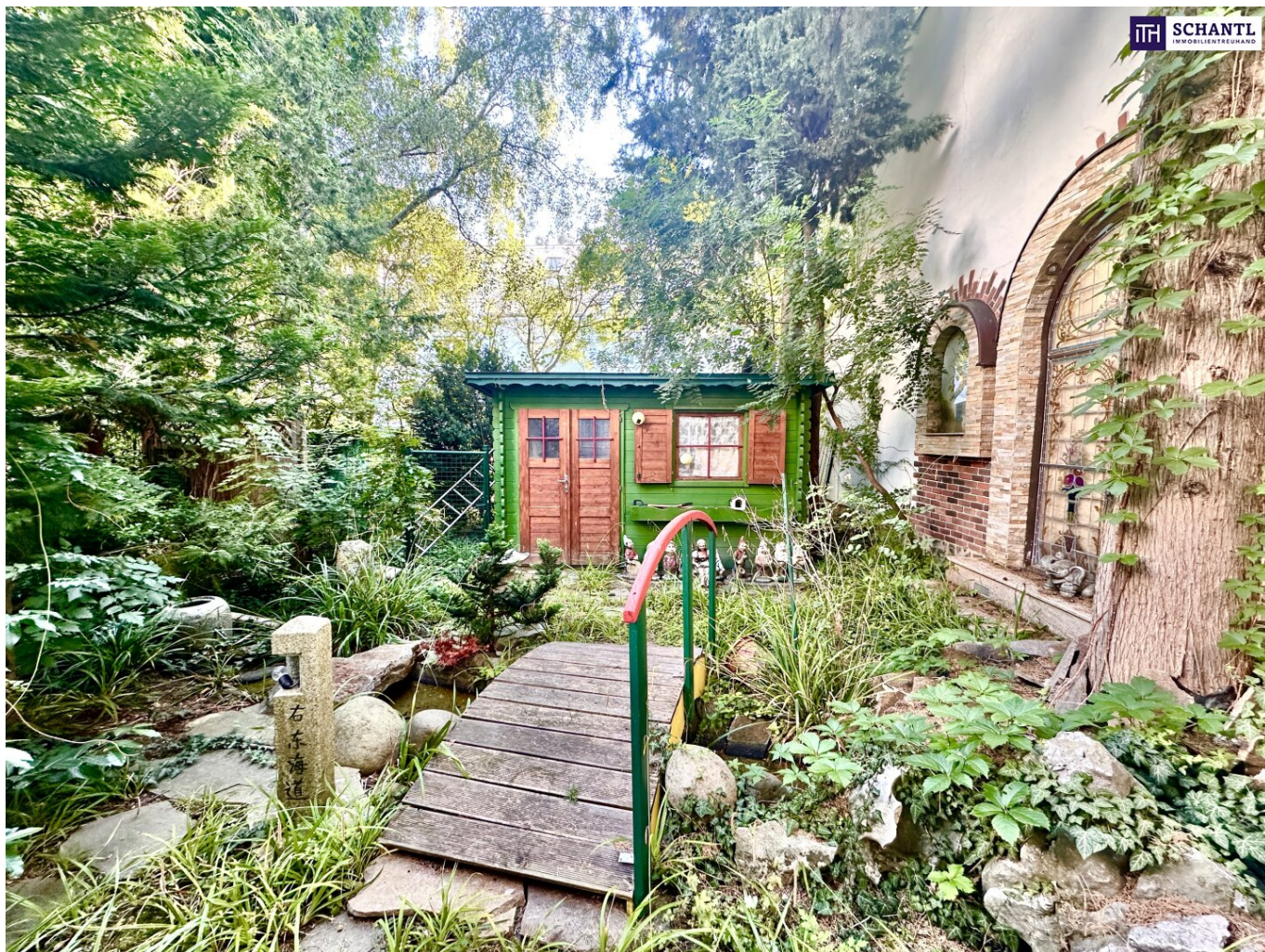
Ihr Ansprechpartner



Mag. Hanna Herzenstein

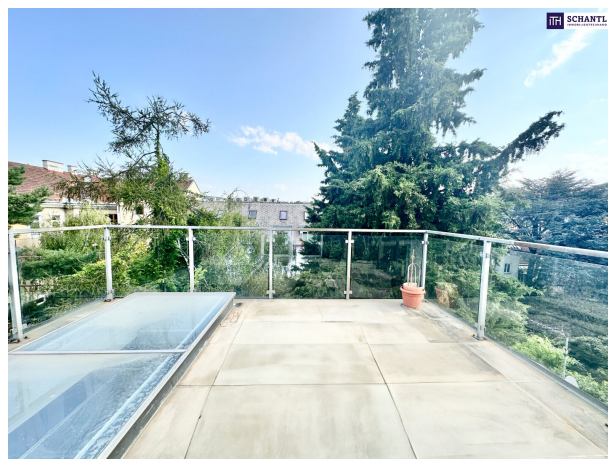




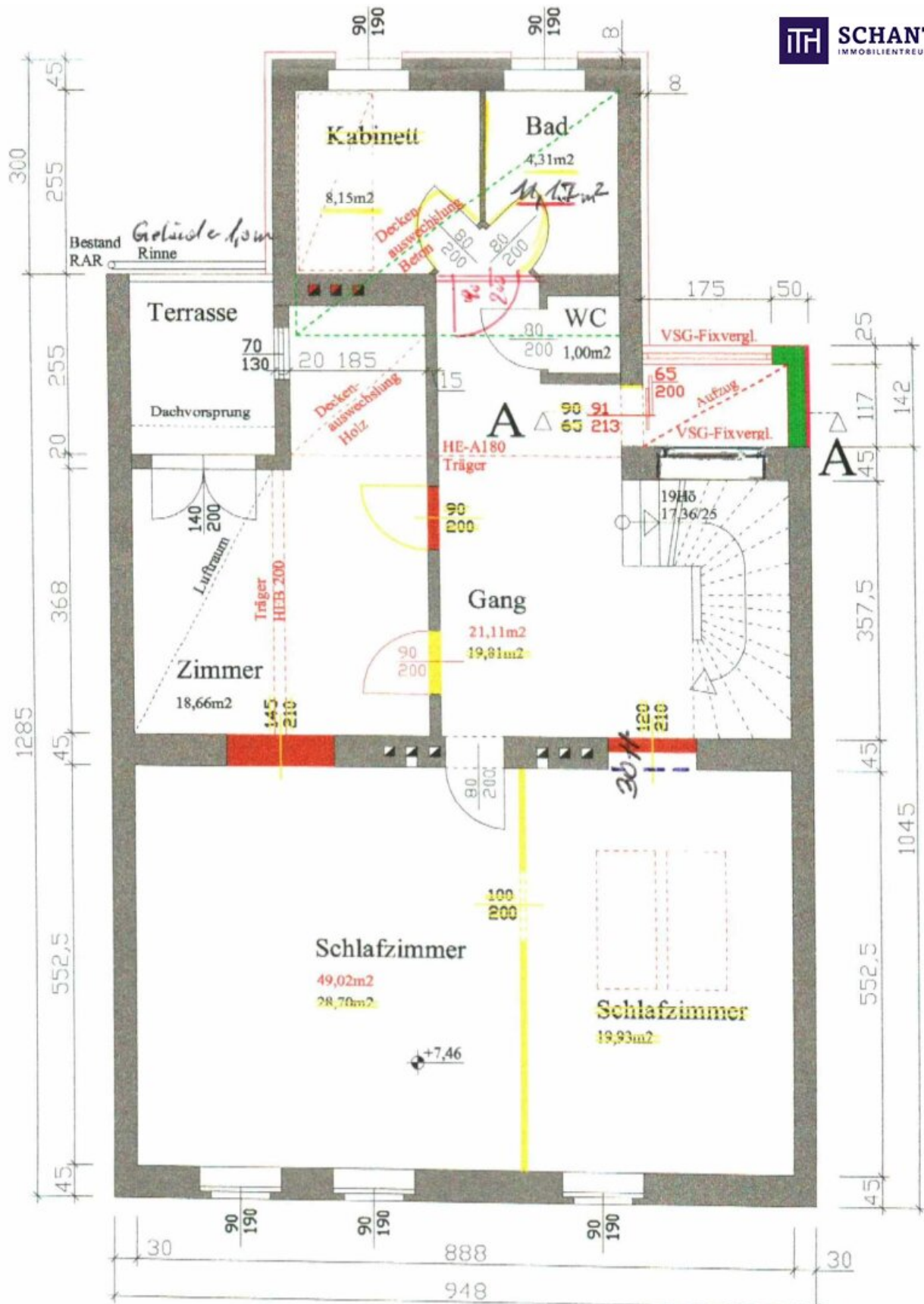


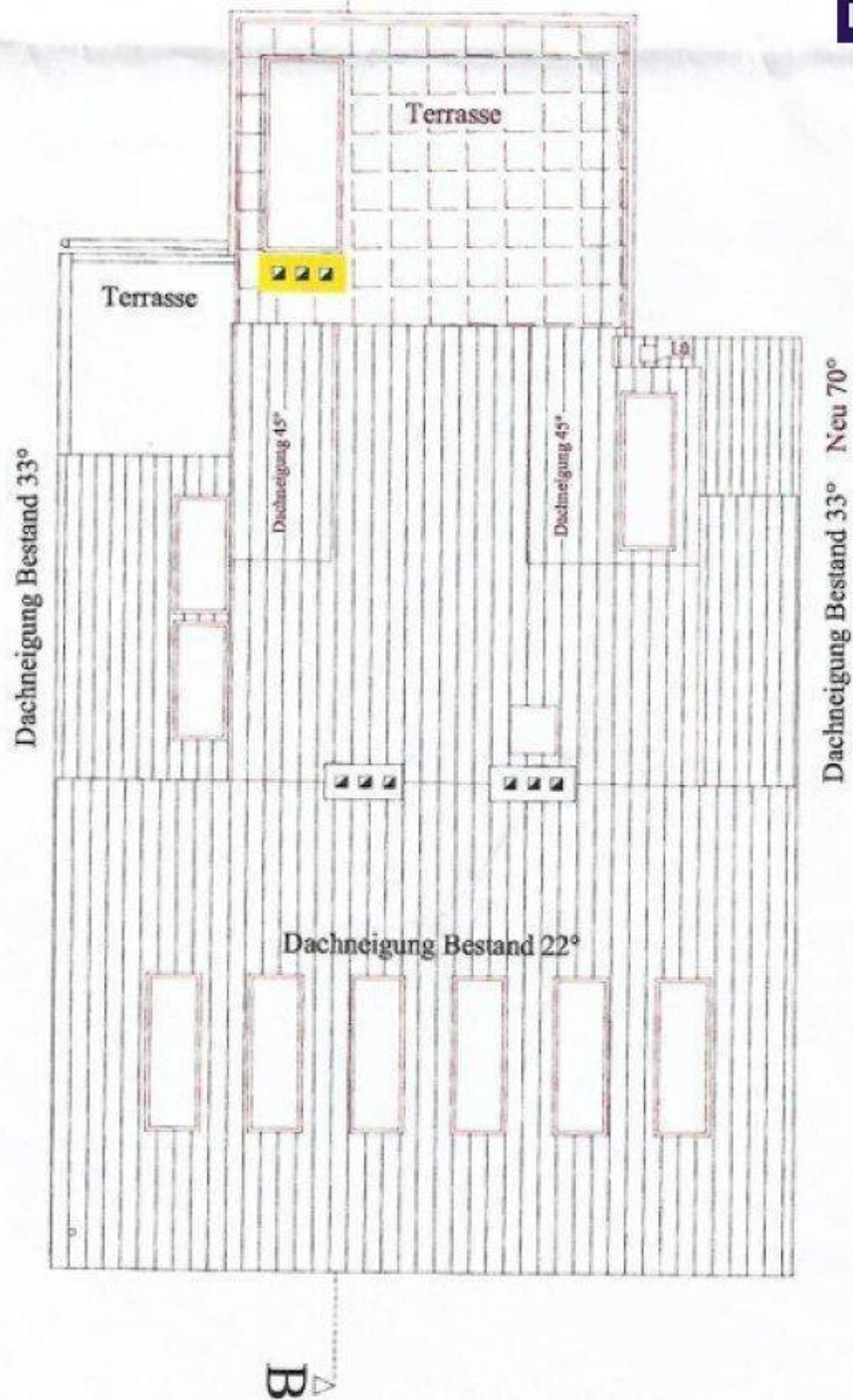




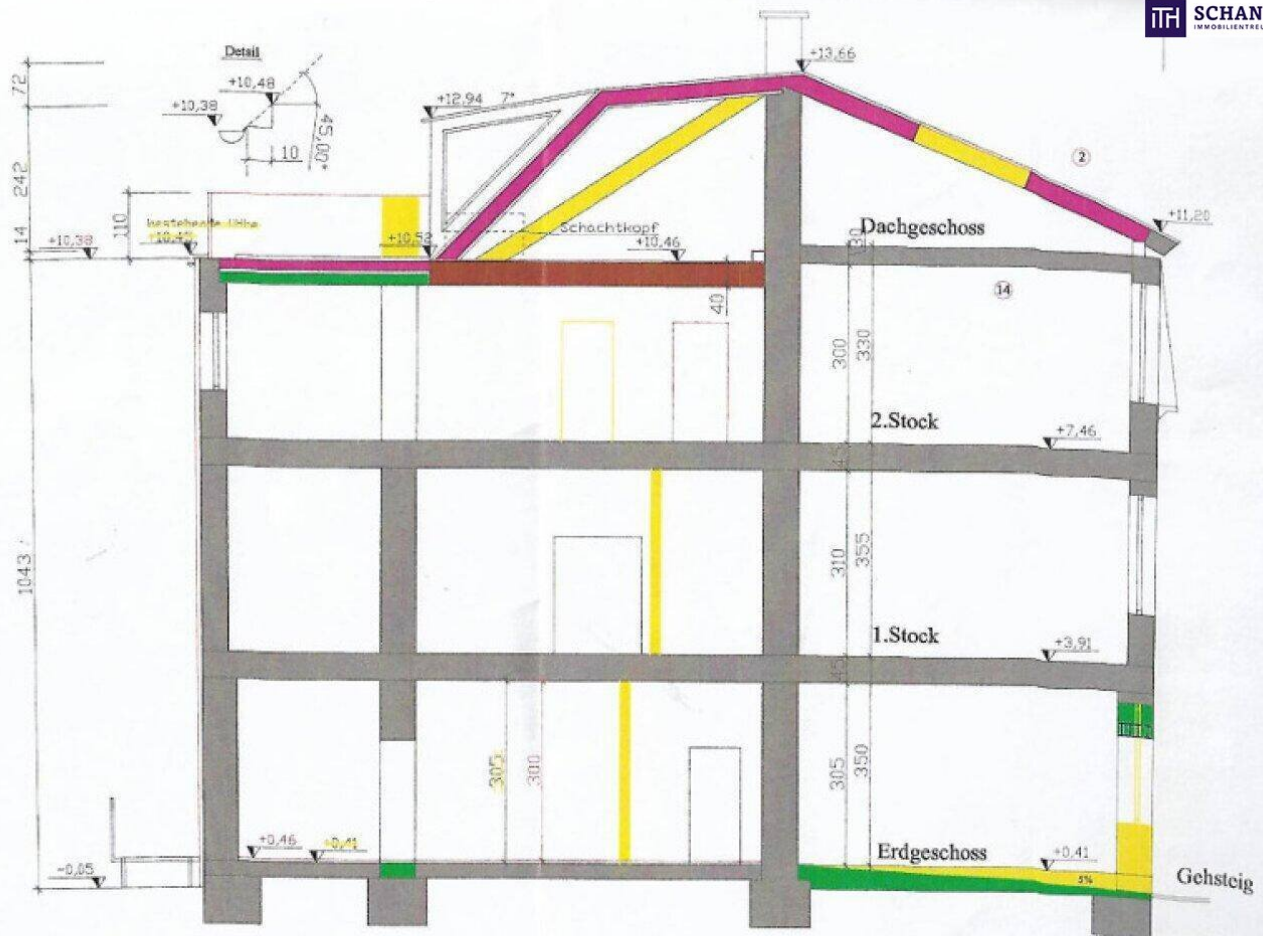








Grundriss Dachdraufsicht 1:100



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 m²
- **Raumhöhe:** 3,50 m
- Zugang zur Garage (ca. 20 m²) - kann als extra Zimmer genutzt werden
- **2 Zimmer** (ca. 9,32 m² & 13,26 m²) + Küche
- **Bad + WC** (ca. 6,32 m²)
- **WC**
- **2 Gänge** (ca. 12,82 m² & ca. 15,97 m²) und **2 Vorräume**

- **Heizraum**

1. Stock

- **Nutzfläche:** 106 m²
- **Raumhöhe:** 3,55 m
- **Räume:** Teeküche, Bad, WC, Büro/Bibliothek, Abstellraum, großes Wohnzimmer (ca. 50 m²)
- **Bad + WC** (ca. 11,17 m²) + **Extra WC**
- **Abstellraum** (ca. 6,80 m²)
- **2 Zimmer** (ca. 16,20 m² & ca. 48,40 m²)
- **Gang** (ca. 21,11 m²)

2. Stock

- **Nutzfläche:** 106 m²
- **Raumhöhe:** 3,10 m
- **Räume:** Moderne Einbauküche, Bad, WC, 3 Zimmer, Terrasse
- **2 Zimmer** (ca. 49,02 m² & ca. 18,66 m²)

- **Bad + WC** (ca. 11,17 m²) + extra WC
- **Terrasse** (ca. 7,27 m²)
- **Gang** (ca. 21,11 m²)

Dachgeschoss

- **Nutzfläche:** 86,67 m²
- **Durchschnittshöhe:** 2,50 m
- **Dachterrasse:** (ca. 15,42 m²) mit atemberaubendem **Ausblick in 10,50 m Höhe**
- **Galerie** (ca. 34,22 m²)
- **Zimmer** (ca. 52,45 m²)

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

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