

****LUXUS historische Villa in Gersthof** mit Großem Garten
und Dachterrasse ++ Garage und Personenlift im Haus ++
Zinshaus ++ Zinsvilla**



Objektnummer: 283090

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

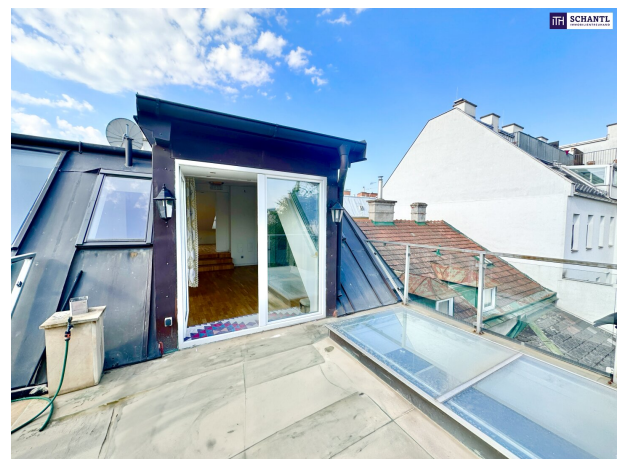
Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1927
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	350,00 m ²
Nutzfläche:	415,00 m ²
Zimmer:	11
Bäder:	3
WC:	6
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Garten:	143,00 m ²
Keller:	10,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 65,30 kWh / m ² * a
Kaufpreis: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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

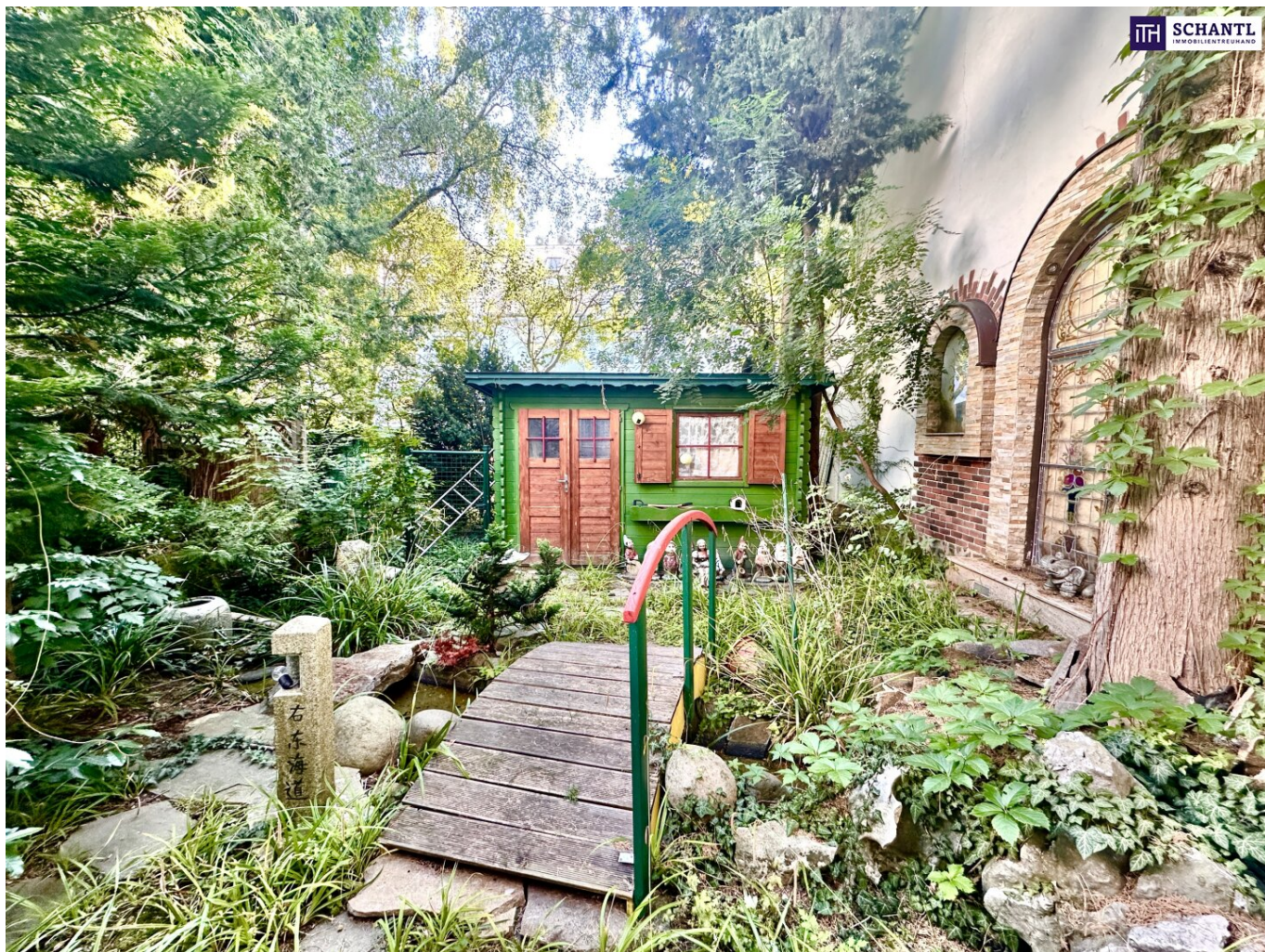
Ihr Ansprechpartner



Mag. Hanna Herzenstein



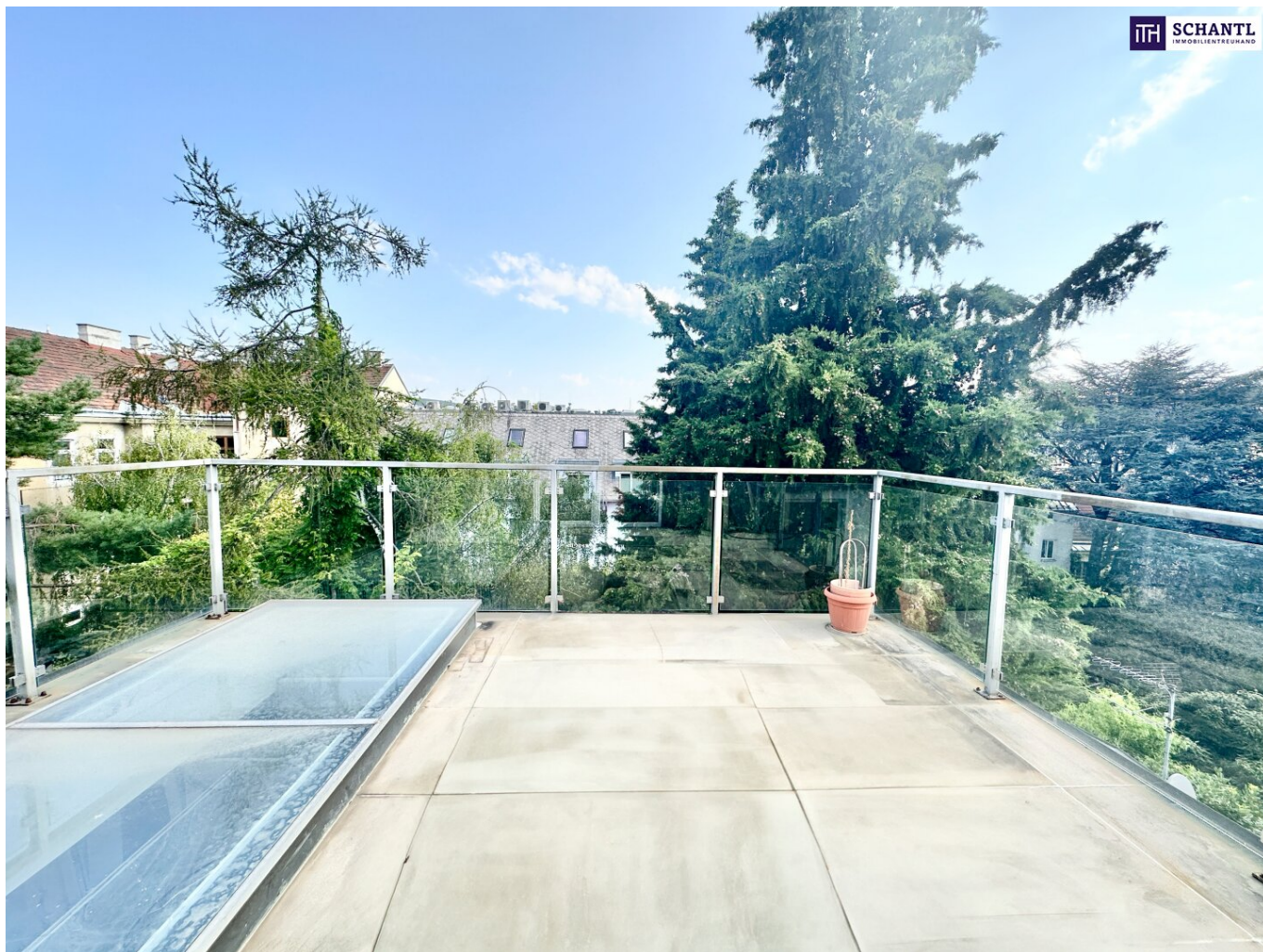




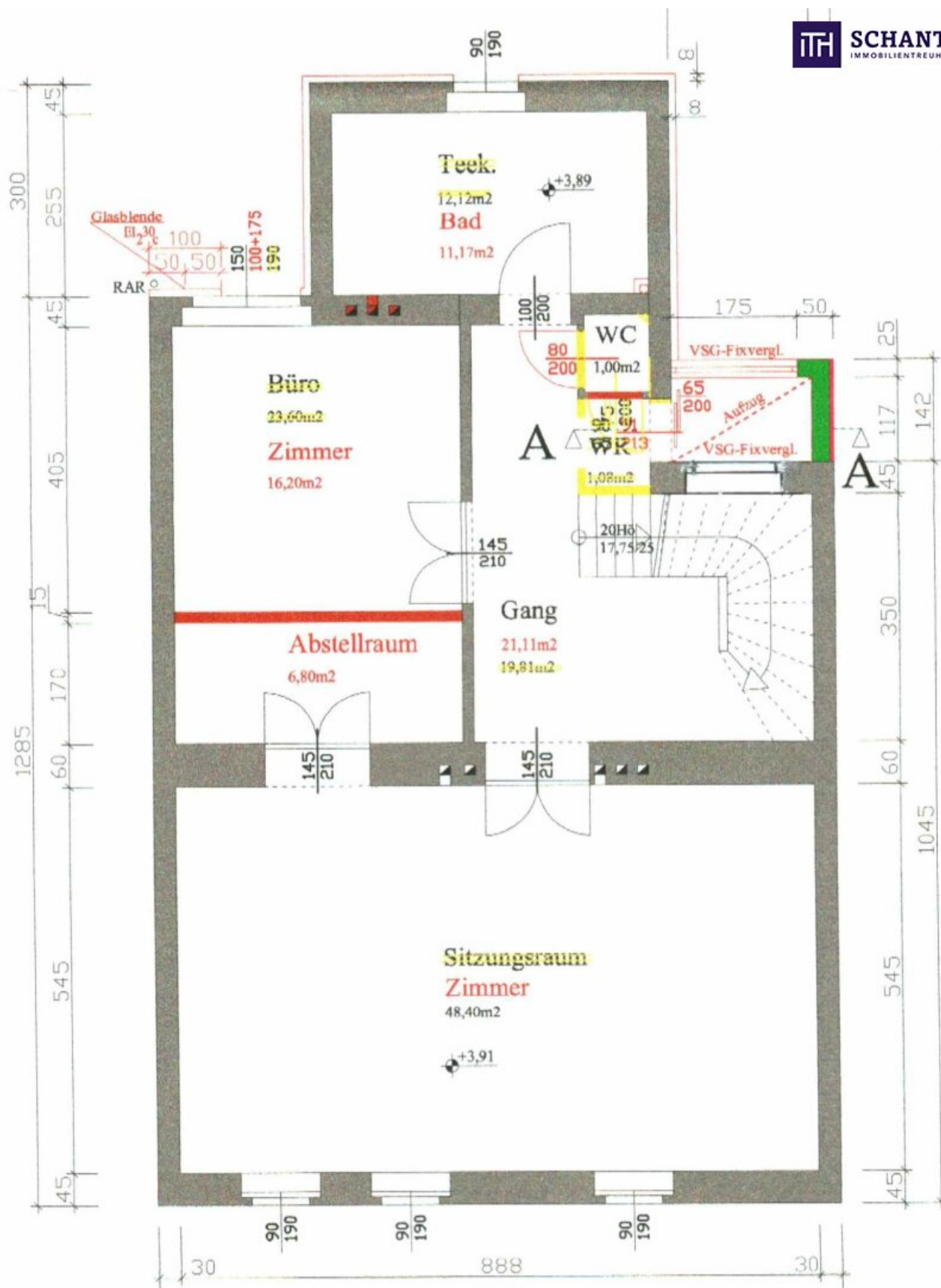


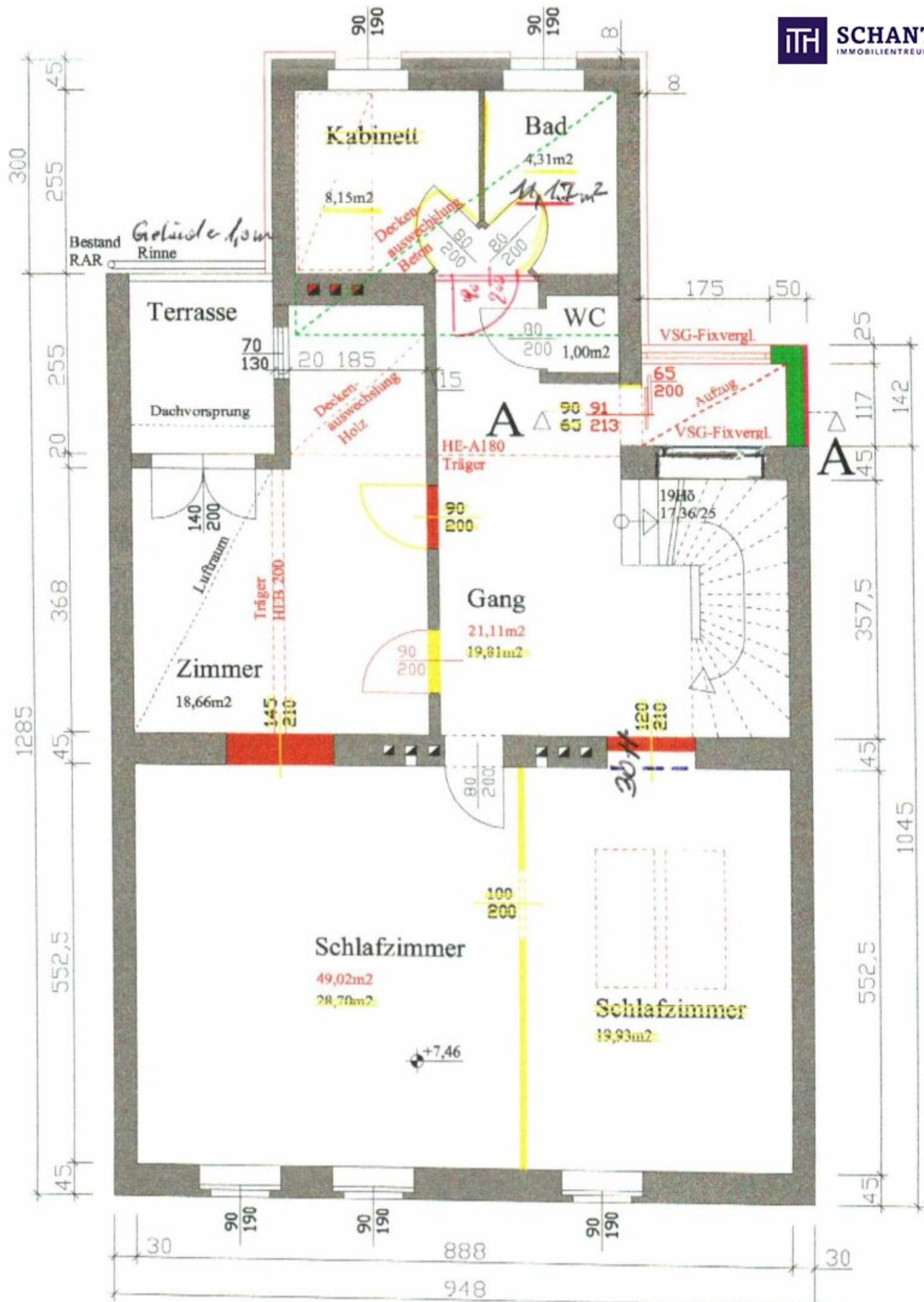


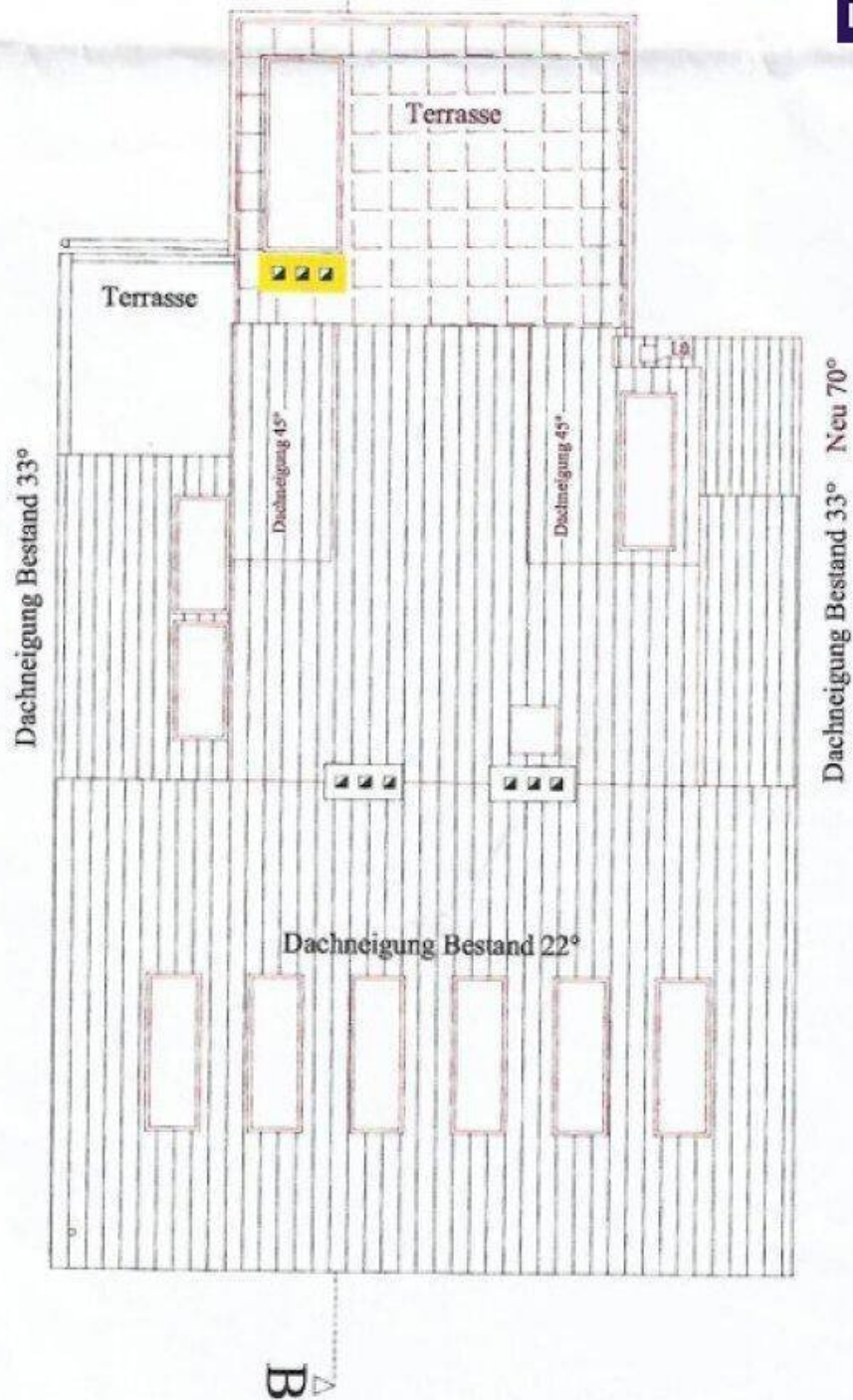




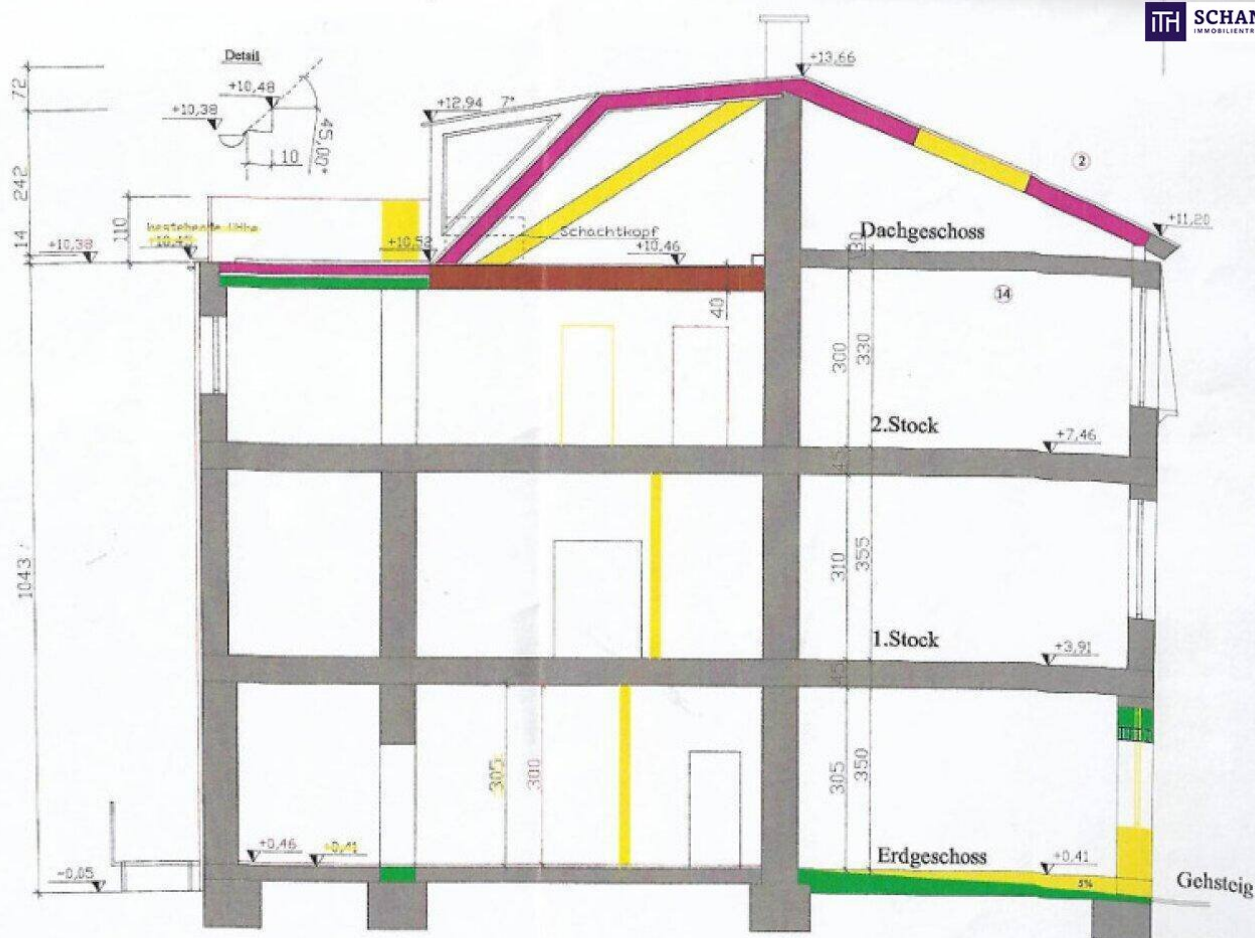








Grundriss Dachdraufsicht 1:100



Schnitt B-B 1:100

Objektbeschreibung

****LUXUS historische Villa in Gersthof** mit Großem Garten und Dachterrasse ++ Garage und Personenlift im Haus ++ Zinshaus ++ Zinsvilla**

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 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.

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