

#SQ - ALTBAU VILLA IN ABSOLUTER EINZIGARTIGER RUHELAGE



Objektnummer: 20675

Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1848
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	270,00 m²
Zimmer:	11
Heizwärmebedarf:	G 326,50 kWh / m² * a
Kaufpreis:	1.990.000,00 €
Betriebskosten:	69,86 €
Sonstige Kosten:	26,51 €

Ihr Ansprechpartner



Adam Brandis

STADTQUARTIER Home GmbH
Hohenstaufgengasse 8/3/6
1010 Wien

T +43 699 81470580
H +43 699 81470580
F +43 1 796155815

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





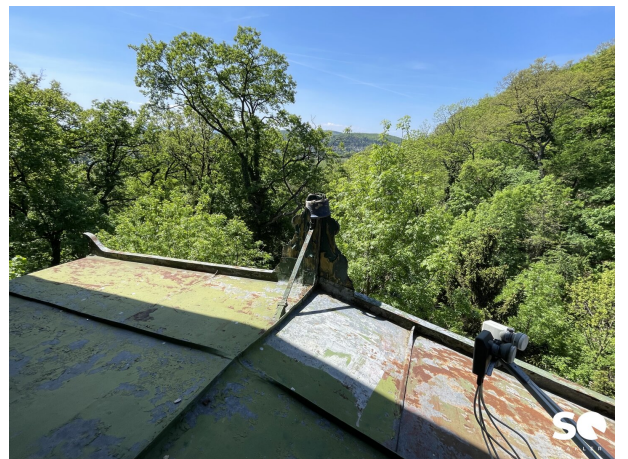




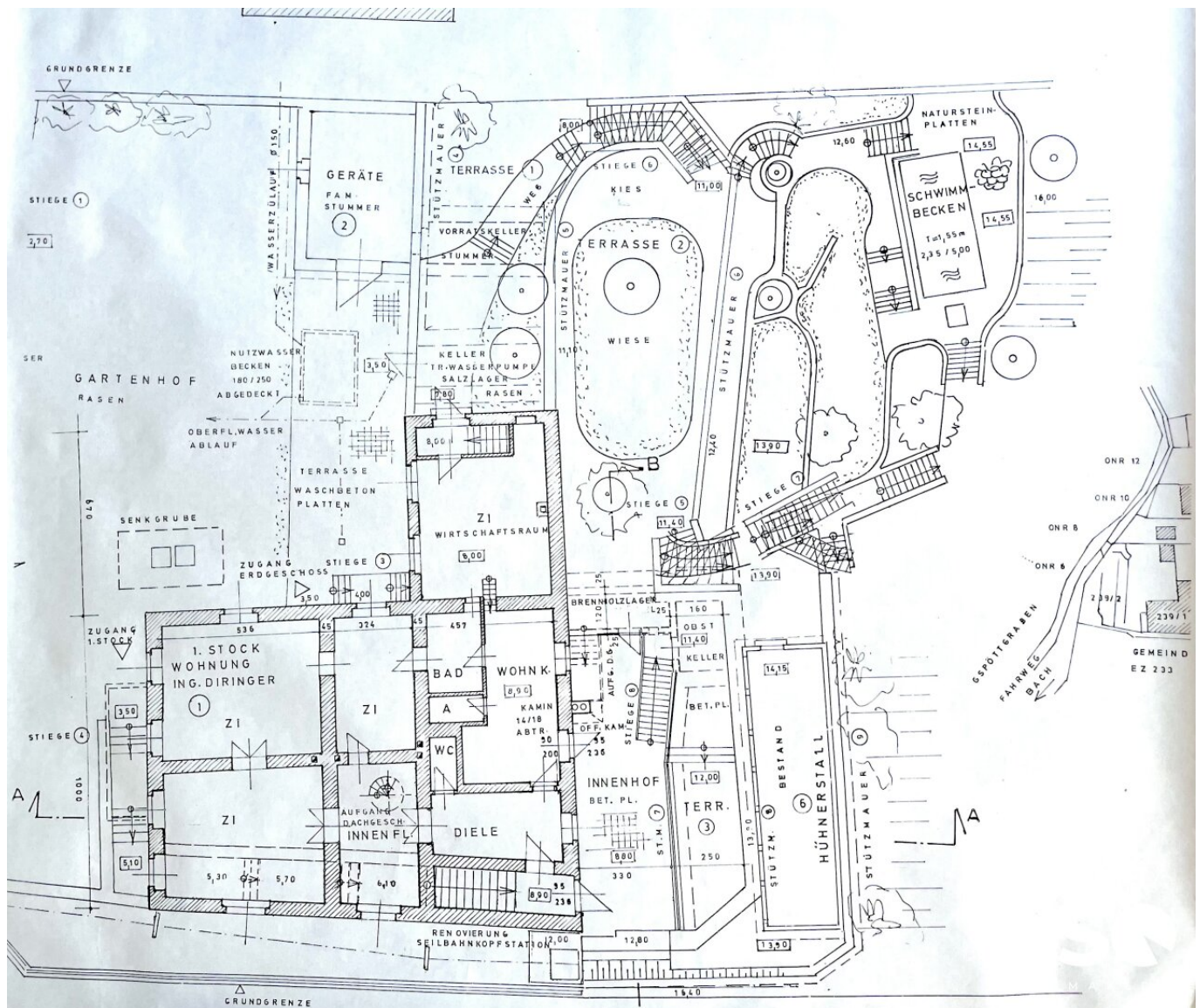


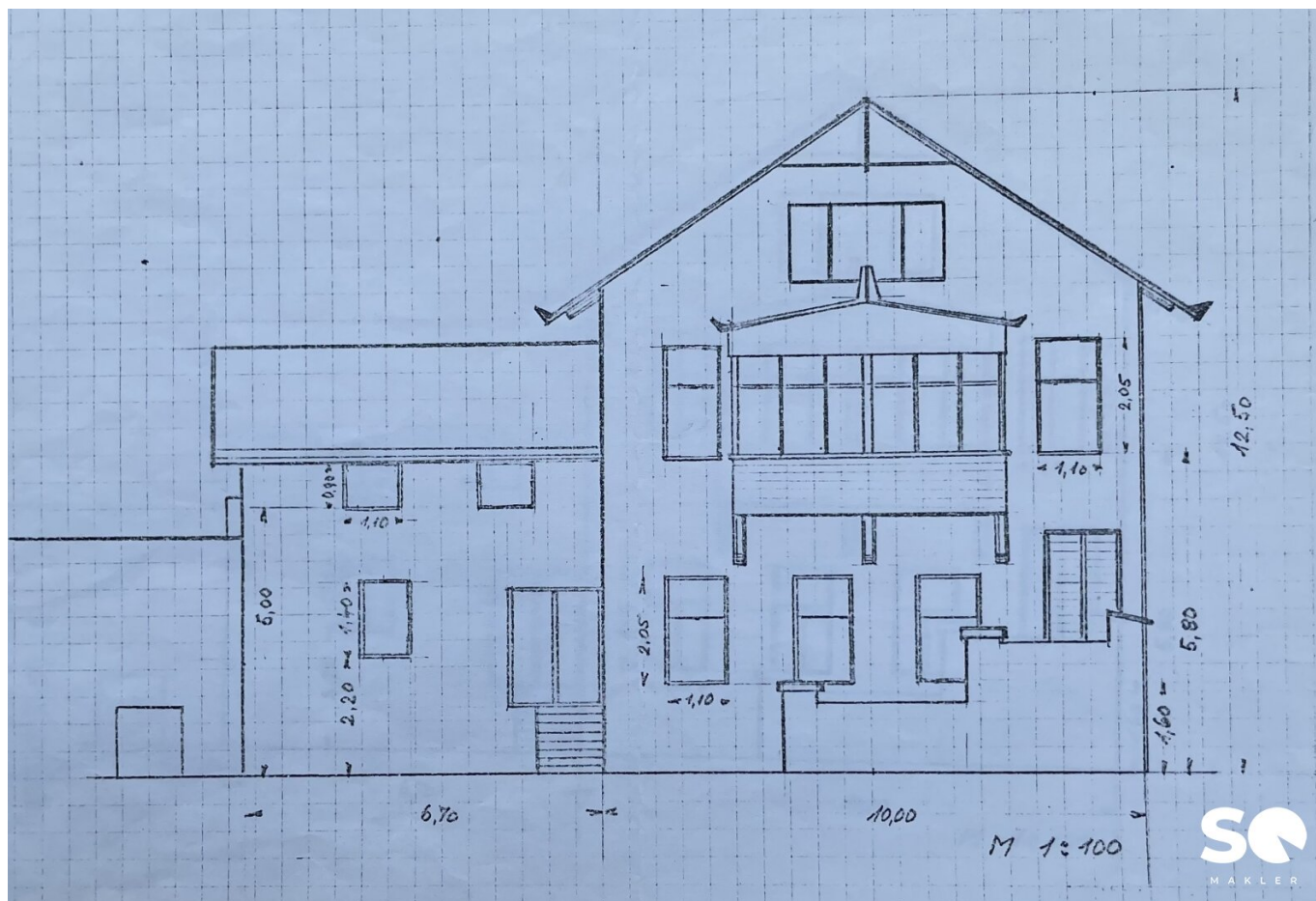




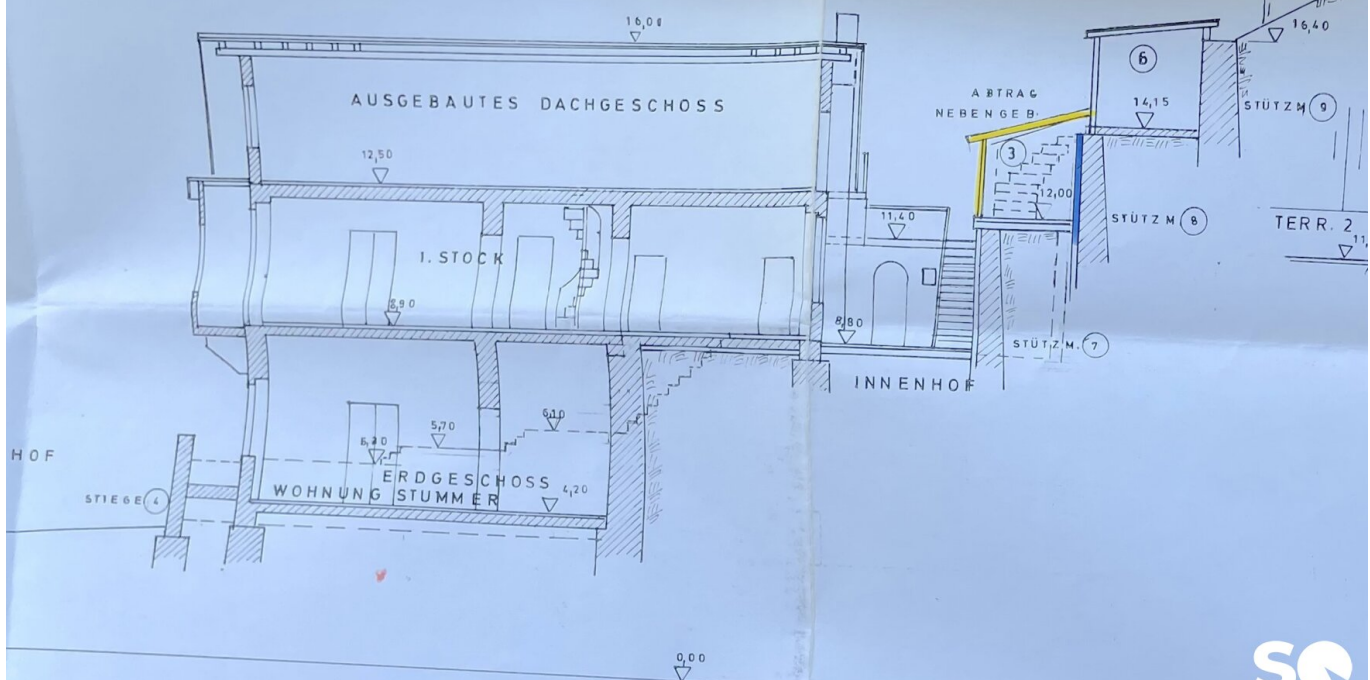








SCHNITT A-A



Objektbeschreibung

Charmante Altbauvilla mit Weitblick und Potenzial in exklusiver Lage

Diese eindrucksvolle Villa aus der Jahrhundertwende erstreckt sich über drei Etagen und bietet auf 11 großzügig geschnittenen Zimmern reichlich Raum für individuelle Wohnträume. Das beeindruckende Grundstück mit 3.522 m² Fläche befindet sich in einer der gefragtesten Lagen der Stadt, ist als Grünland gewidmet und eröffnet einen einzigartigen Panorama-Ausblick ins Grüne, über die Stadtgrenze hinaus bis in die Ferne.

RAUMAUFTeilUNG HAUPTHAUS:

Erdgeschoss

- 1 großes Zimmer
- 1 kleines Zimmer
- Küche
- Badezimmer
- Sauna
- 3 Kellerabteile
- 3 Lagerflächen
- 1 Abstellraum

1. Obergeschoss

- 5 Zimmer

- Badezimmer
- Separates WC
- Küche mit angrenzendem Essbereich und Holz Ofen
- 2 Kachelöfen (beheizen 4 Zimmer)
- Veranda mit Fernblick
- Zugang zum Außenbereich:
 - ca. 31 m² großer Innenhof
 - ca. 49 m² große Terrasse

Dachgeschoss

- Offenes Wohnkonzept mit sichtbaren Holzträgern
- Küche mit Essbereich
- Direkter Zugang zur Terrasse und zum schattigen Pavillon
- 4 weitere Zimmer

- Helles Badezimmer mit WC
- 1 Abstellraum

HIGHLIGHTS:

- Großzügige Altbauvilla auf 3 Ebenen mit insgesamt **11 Zimmern**
- **Grosser ebener Garten** vor dem Gebäude
- **Grundstücksfläche: 3.522 m²** in Bestlage, als **Grünland gewidmet**
- **Traumhafter Ausblick** ins Grüne, über die Stadt und in die Ferne
- Viel **Charme und Potenzial** für liebevolle Renovierung
- Perfekt für **Liebhaber historischer Architektur**
- **Pool mit Aussicht**
- Obstgarten

Ein Haus mit Seele

Dieses einzigartige Anwesen wartet darauf, mit Liebe und Stil neu gestaltet zu werden. Wer Sinn für architektonische Substanz und ein Gespür für Ästhetik mitbringt, kann hier ein echtes Juwel erschaffen. Die vorhandene Bausubstanz der Villa muss erhalten bleiben, da sie eine grundlegende Voraussetzung für die bestehende Genehmigung und Nutzung des Gebäudes darstellt.

Kontakt

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Herr Adam Brandis unter +43 699 814 70 580 oder per E-Mail an brandis@stadtquartier.at gerne zur Verfügung.

Weitere attraktive Immobilienangebote finden Sie unter www.stadtquartier.at

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 <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <1.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap