

**Potential - Altbaucharmante Familienvilla mit 9 Zimmern  
auf 3 Ebenen in Grinzinger Best Lage**



Symbolbild

**Objektnummer: 7939/2300162060**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

# Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1937
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	275,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	362,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	5
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	519,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	96,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 187,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,98
<b>Kaufpreis:</b>	2.990.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Stefan Dorak**









Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region



Gutschein für eine gratis Marktwert einschätzung im Wert von € 360,-  
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-  
Nähtere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

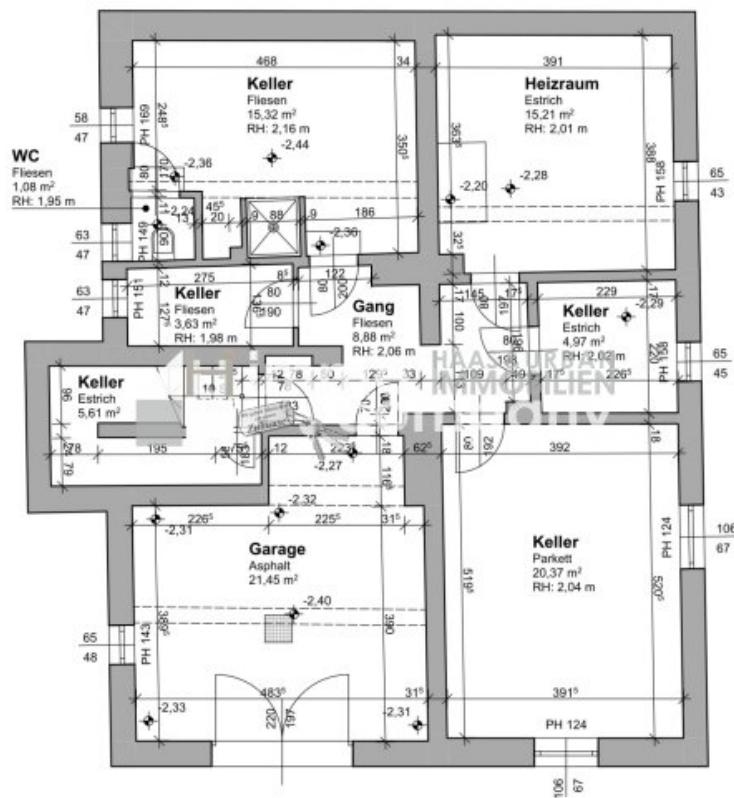


Website



Unser Partner für Schwimmäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

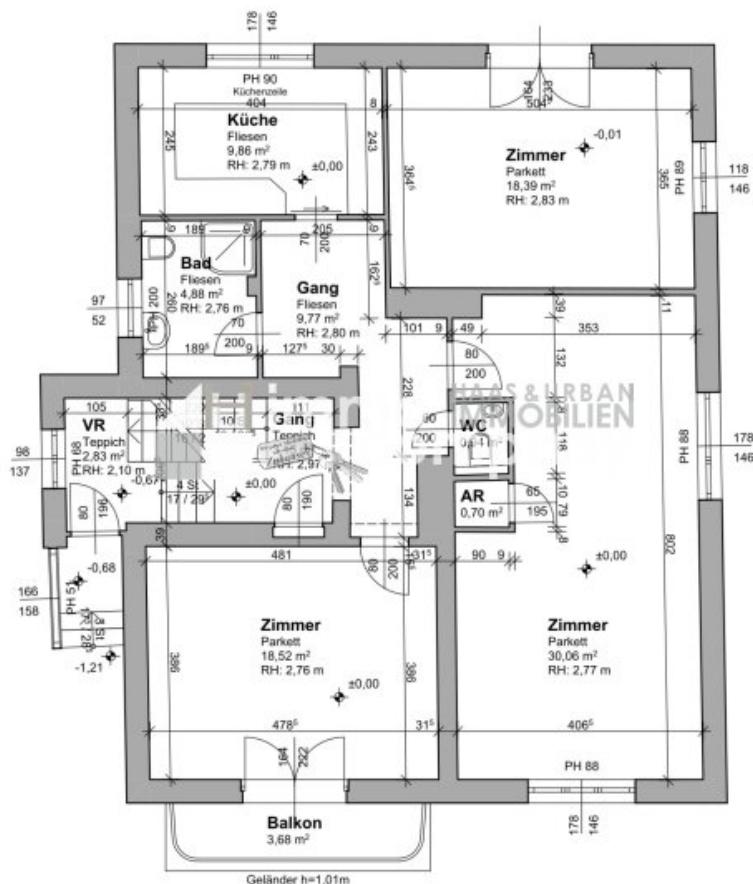
Flächenaufstellung Kellergeschoß	
Nutzfläche	96,52 m <sup>2</sup>
<b>NGF-Summe</b>	<b>96,52 m<sup>2</sup></b>
<b>BGF-Summe</b>	<b>127,35 m<sup>2</sup></b>



## BESTANDSPLAN

projekt:		1190 Wien, Paradigasse 46	
planinhalt:		Kellergeschoß	
maßstab:	1:100	planformat:	A4 (21,0x29,7)
plannummer:	035_485	datum:	29.09.2024
Hauseigentümer:		AR	BE
		035_485	

Flächenaufstellung Erdgeschoß	
Balkon	3,68 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	99,10 m <sup>2</sup>
NGF-Summe	102,78 m <sup>2</sup>
BGF-Summe	133,67 m <sup>2</sup>



### BESTANDSPLAN

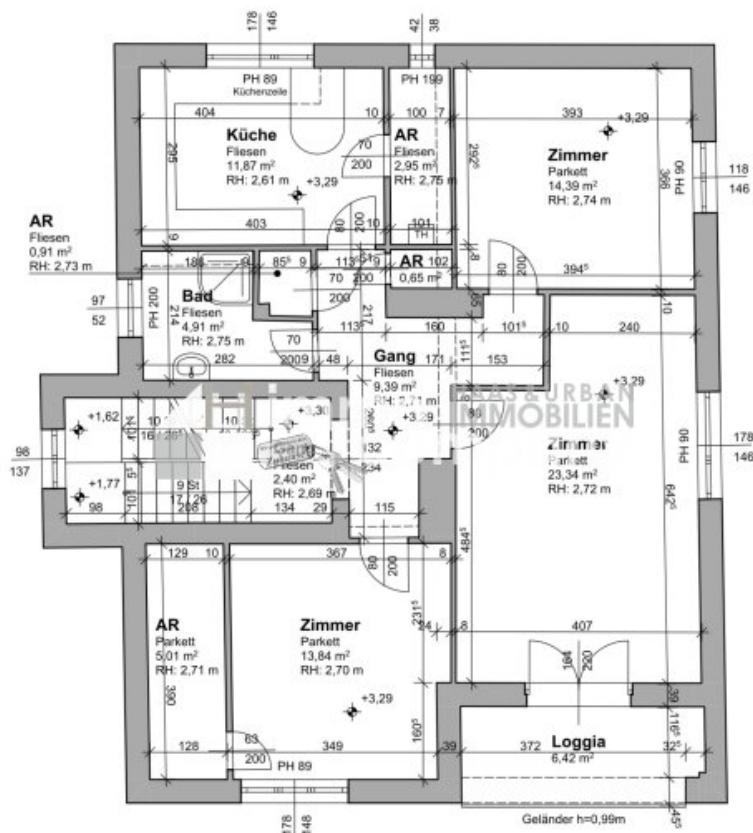
projekt: 1190 Wien, Paradigasse 46  
planinhalt: Erdgeschoß

maßstab: 1:100 planformat: A4 (21,0x29,7)  
plannummer: 035\_485 datum: 29.09.2024

Empfänger	Datum	Hauseigentümer:	AR	BE

035\_485

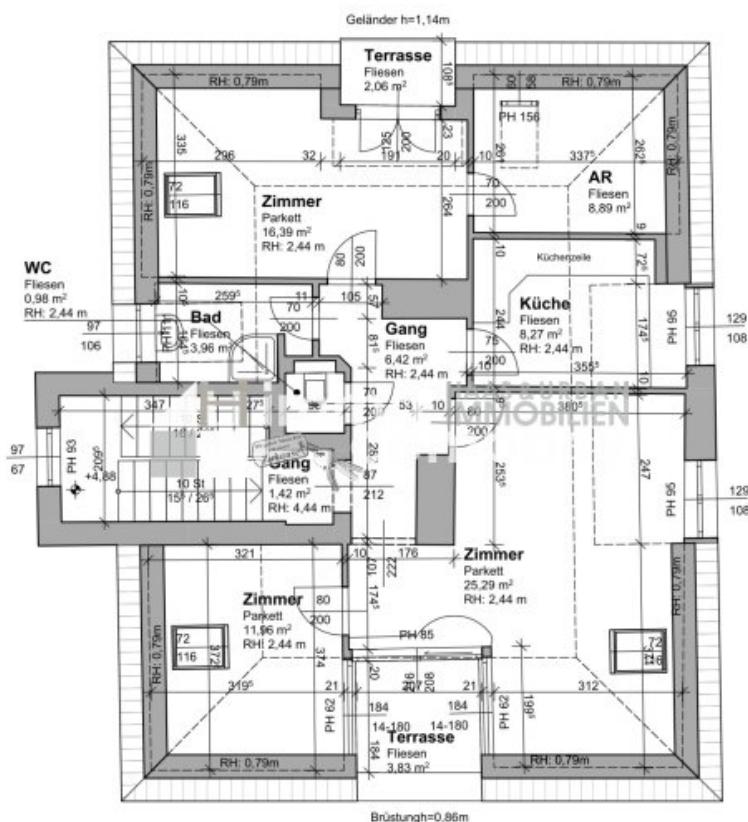
Flächenaufstellung Obergeschoss	
Loggia	6,42 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	89,66 m <sup>2</sup>
NGF-Summe	96,08 m <sup>2</sup>
BGF-Summe	129,00 m <sup>2</sup>



### BESTANDSPLAN

projekt:	1190 Wien, Paradigasse 46		
planinhalt:	Obergeschoss		
maßstab:	1:100	planformat:	A4 (21,0x29,7)
plannummer:	035_485	datum:	29.09.2024
Empfänger	Datum	Hauseigentümer:	
		AR	BE
		035_485	

Flächenaufstellung Dachgeschoss	
Nutzfläche	83,58 m <sup>2</sup>
Terrasse	5,89 m <sup>2</sup>
<b>NGF-Summe</b>	<b>89,47 m<sup>2</sup></b>
<b>BGF-Summe</b>	<b>126,74 m<sup>2</sup></b>



## BESTANDSPLAN

projekt: 1190 Wien, Paradigasse 46

planinhalt: Dachgeschoss

Digitized by srujanika@gmail.com

planformat: A4 (21,0x29,7)

datum: 29.09.2024

OFFICE		plannummer: 035_485	datum: 29.09.2024
Empfänger	Datum	Hauseigentümer:	AR BE
			035_485

# Objektbeschreibung

Altbaucharmante Familienvilla mit 9 Zimmern auf 3 Ebenen in Grinzing. Vielfältiges Potenzial, inklusive Möglichkeit zum Einbau eines Pools und zur Installation eines Aufzuges, Historischer Charme von 1937 trifft modernen Wohnkomfort: Parkettböden, großzügige Räume und hohe Decken bieten viel Gestaltungsspielraum. Ruhige Lage in Grinzing mit Gartengrünflächen rundum, dennoch gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Shops und Schulen, – ideale Grundlage für individuelle Gestaltung nach eigenen Wünschen.

Im **Erdgeschoss (ca. 99 m<sup>2</sup>)** befindet sich

- Zimmer mit kleinem Balkon - südseitig
- Salon mit Abstellraum und Ausgang auf die Terrasse und dem Garten
- großzügige, moderne Einbauküche mit großem Fenster in den Garten
- Gästetoilette
- Badezimmer mit Toilette

**1. Obergeschoss (ca. 89 m<sup>2</sup>)**

- Zimmer 1 mit begehbarer Garderobe - südseitig
- Zimmer 2 mit Loggia - südseitig
- Zimmer 3 - ostseitig
- moderne Küche mit separater Speis
- Abstellraum

- Badezimmer
- separate Toilette

### **Mansarde - 2. Obergeschoss (ca. 83 m<sup>2</sup>)**

- Zimmer 1 mit Ausgang auf eine kleine Terrasse - südseitig
- angrenzend Zimmer 2
- Zimmer 3 mit begehbarer Garderobe und Ausgang auf die kleine nordseitige Terrasse
- Wirtschaftsraum
- Badezimmer
- separate Toilette

### **Kellergeschoss / Souterrain (ca. 96m<sup>2</sup>)**

- originelles Kellerstübchen
- ehemaliger Wellnessbereich mit Toilette und Dusche
- Eingang in die Garage
- Heizraum
- diverse Abstellräume

- 

- **AUSSTATTUNG:**

- Böden: schöner Fischgrätparkett in den Wohnräumen, moderne Fliesen Küche (Erdgeschoss & 1 OG): moderne Einbauküche mit Markengeräten Badezimmer & WC's: im Retro Style - aber durchaus ansprechend Heizung: Gasetagenheizung / separate Zähler in jedem Stockwerk
- Das Haus liegt inmitten eines schönen sehr leicht zu pflegenden Gartens, in dem es sich gut leben lässt - ein kleines Gartenhäuschen am Grundstücksende bietet ausreichend Platz für Rasenmäher uä.

#### **Verkehrsanbindung / Infrastruktur:**

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist durch die Straßenbahnenlinie 38, die Buslinien 35A & 10A und die S-Bahn 45 gegeben, die in fußläufiger Distanz rasch zu erreichen sind. Schnell befindet man sich auf dem "Sieveringer Platzl" und der Obkirchergasse, wo sich alle Geschäfte, die Sie für den täglichen Bedarf benötigen (BILLA, SPAR Gourmet, Bäckerei, Banken) befinden. Schulen, Kindergärten und auch die ärztliche Versorgung sind von hier aus bestens erreichbar. Es ist uns ein Anliegen, Sie mit sämtlichen Informationen zu versorgen, die für Sie sinnvoll und nützlich sein könnten. Jeder hat aber andere Prioritäten. Sollten Sie zu einem bestimmten Thema mehr Informationen wünschen, übermitteln wir diese gerne oder recherchieren für Sie!

Wir weisen darauf hin, dass wir in diesem Fall als Doppelmakler tätig sind

Ich würde mich sehr freuen, wenn ich Ihnen diese Traumhafte Immobilie präsentieren darf.

Stefan Dorak 0699184 100 52 Immo Company

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap