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

Art: Haus - Mehrfamilienhaus

Land: Österreich PLZ/Ort: 1190 Wien

Baujahr:1937Zustand:GepflegtAlter:AltbauWohnfläche:275,00 m²Nutzfläche:362,00 m²

 Zimmer:
 9

 Bäder:
 3

 WC:
 5

 Balkone:
 1

 Terrassen:
 2

 Stellplätze:
 1

Garten: 519,00 m² **Keller:** 96,00 m²

Heizwärmebedarf: F 187,70 kWh / m² * a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: E 2,98

Kaufpreis: 2.990.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Stefan Dorak

















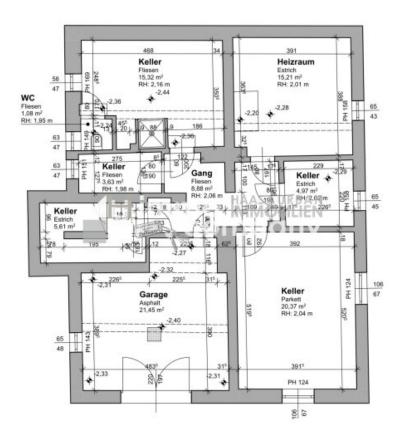






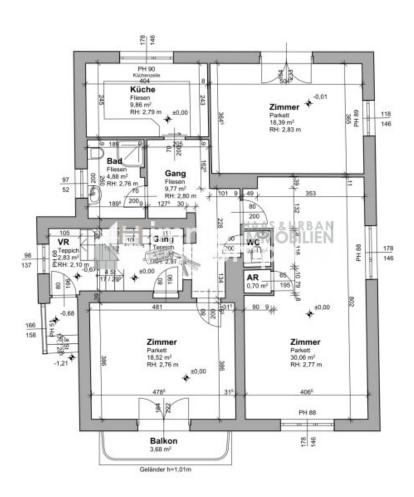


Flächenaufste	ellung Kellergeschoss	
Nutzfläche	96,52 m²	
NGF-Summe	96,52 m²	
BGF-Summe	umme 127,35	



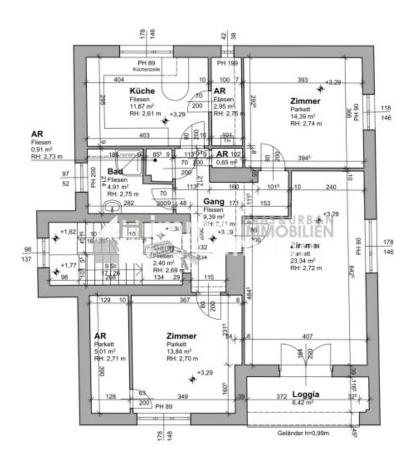


Flächenaufstellun	g Erdgeschoss		
Balkon	3,68 m		
Nutzfläche	99,10 m		
NGF-Summe	102,78 m ²		
BGF-Summe	133,67 m ²		



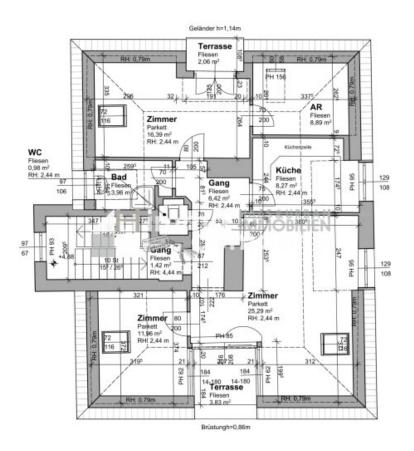
	-	В	ESTA	NDSPL	AN	
		projekt:	1190 Wien, Paradi	isgasse 46		
		planinhalt:	Erdgeschoss			
	OFFICE		1:100	planformat:	A4 (21,0x29,7)	
OFFI	CE	plannummer:	035_485	datum: 2	29.09.2024	
Empfänger	Datum	Datum Hauseigentümer:		AR	ВЕ	
					035	485

Flächenaufstellung	Obergeschoss		
Loggia	6,42 m²		
Nutzfläche	89,66 m		
NGF-Summe	96,08 m²		
BGF-Summe	129,00		





Flächenaufstellung	Dachgeschoss
Nutzfläche	83,58 m²
Terrasse	5,89 m²
NGF-Summe	89,47 m²
BGF-Summe	128,74 m²



<i>— a</i>	-	В	ESTA	NDSP	LAN		
		projekt:	1190 Wien, Parad	isgasse 46			
		planinhalt:	Dachgeschoss				
		maßstab:	1:100 planformat: A		A4 (21,0x29,7)	1.510-5-111-	
OFFI	CE	plannummer:	035_485	29.09.2024			
Empfänger	Datum	Hauseigentümer:		AR	BE		
					03:	5_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 m²) 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 m²)

- 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 m²)
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. 96m²)
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 Straßenbahnlinie 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