

Sanierungsbedürftiges Villenprojekt im Gersthofer Cottage



Objektnummer: 7939/2300162071

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Sanierungsbedürftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	354,00 m ²
Zimmer:	10
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	1
Keller:	90,00 m ²
Kaufpreis:	4.600.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Stefan Dorak

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410052





Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region



**Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-**

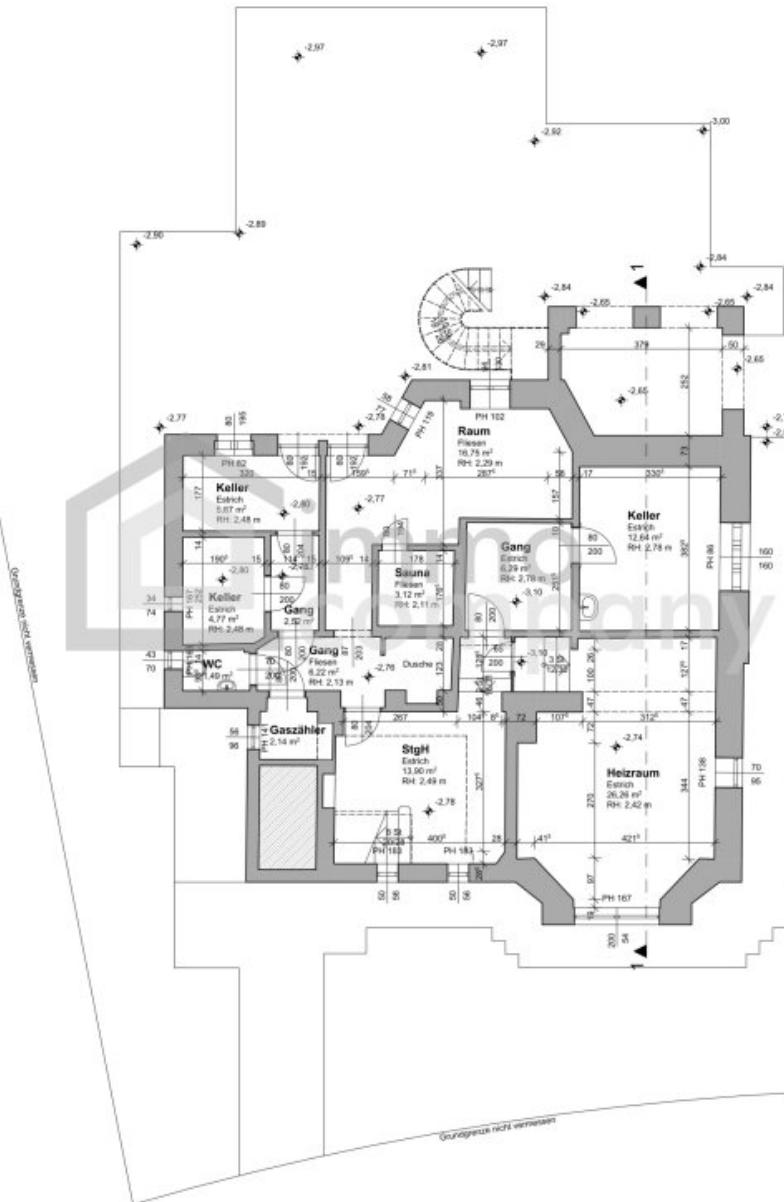
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmräder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at



Brutto-Grundfläche

Nutzfläche	101,77 m ²
Gesamtfläche	101,77 m ²



BESTANDSPLAN

BESTAND

planned: November

mehrere: 1:100

plannummer: 006_789

Hauseigentümer:

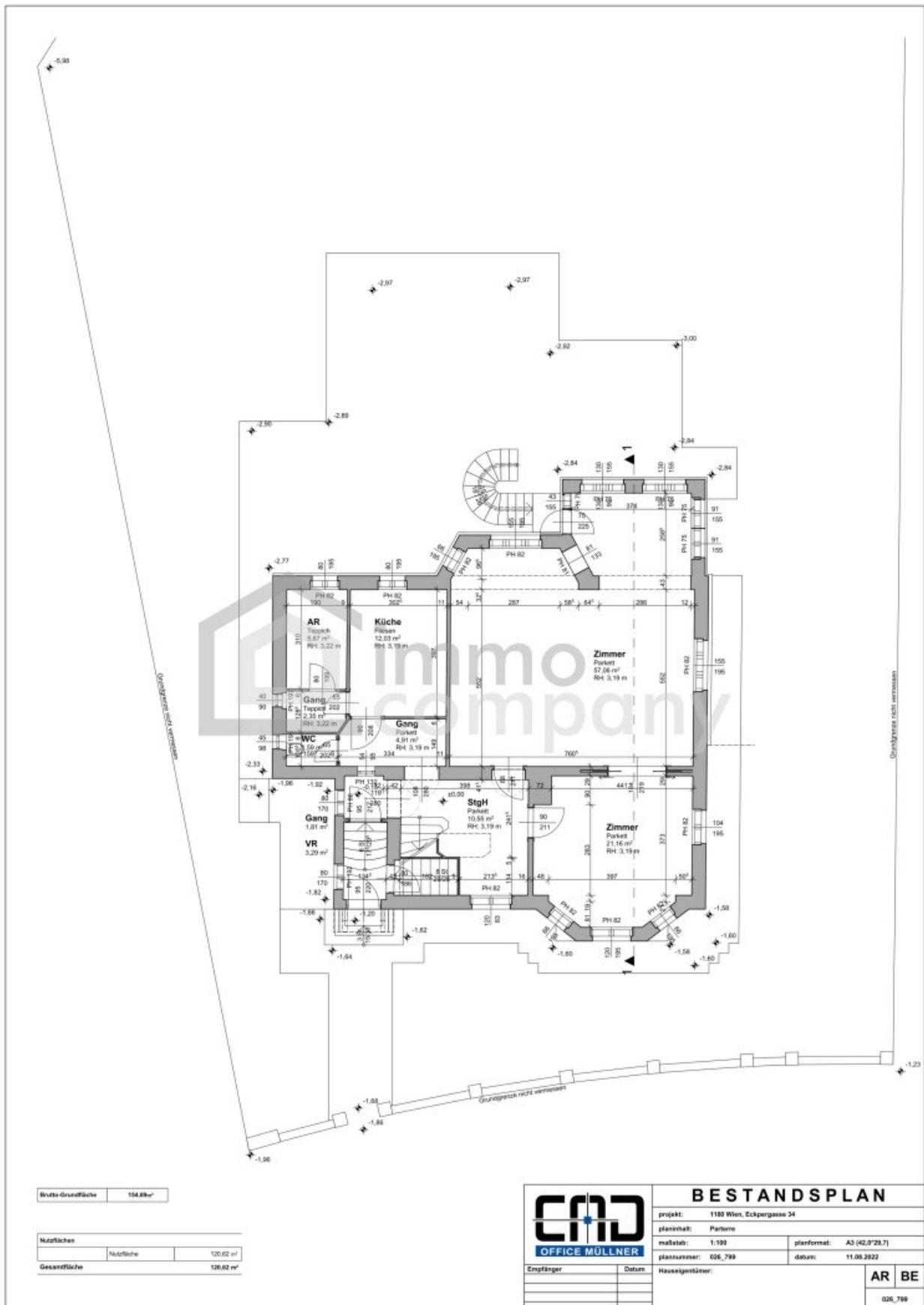
SPLAN

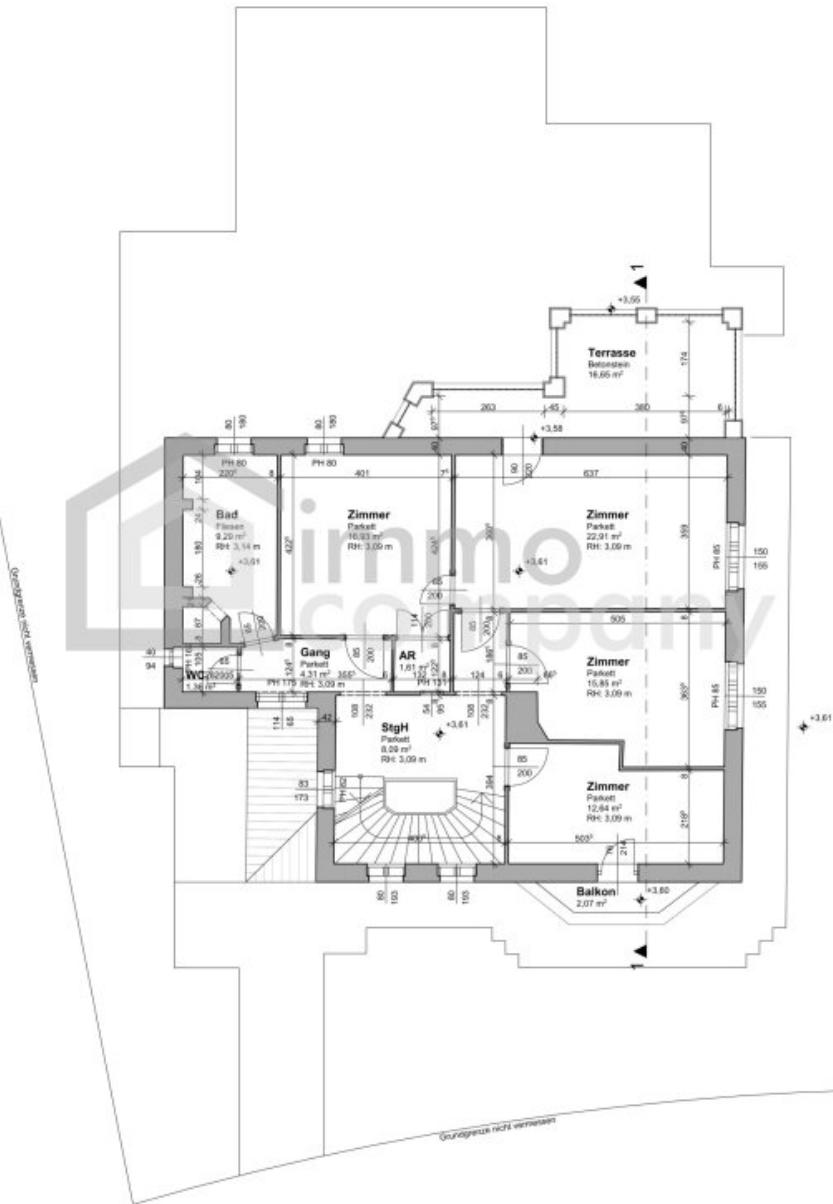
— 1 —

Format: A3 (42,0°29,7)

11.08.2022

AR





Brutto-Grundfläche

Nutzfläche	Balkon	2,07 m ²
Nutzfläche	92,99 m ²	
Terrasse		16,65 m ²
Gesamtfläche		111,71 m ²



BESTANDSPLAN

projekt: 1100 Wien, Eckermannstrasse 24

planning: Überprüfung

matlab: 1:100

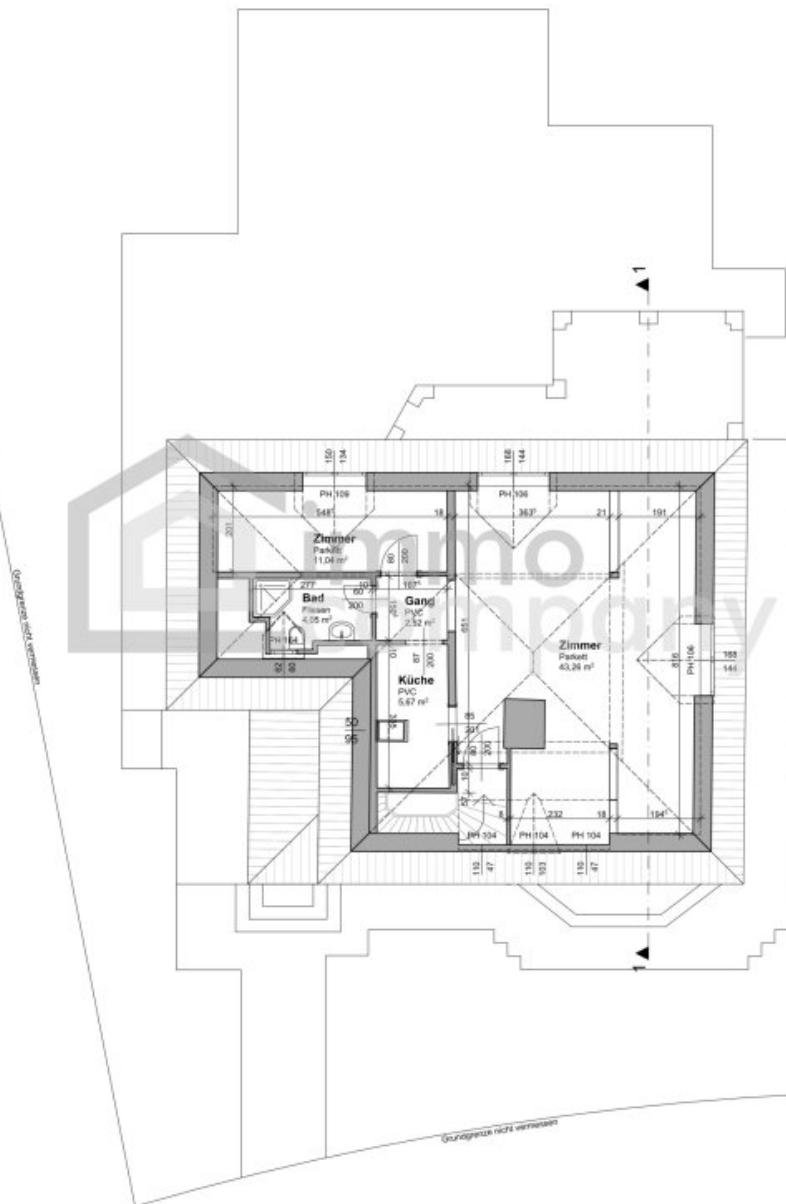
plannummer: 006_799

Haus-eigentümer:

APPENDIX B

AB BE

AK | B



Brutto-Grundfläche 128,52m²

Nutzfläche		68,54 m ²
Gesamtfläche		68,54 m ²



BESTANDSPLAN

BESTAND

projekt: 1180 Wien, Eckergasse 34

planmäßig: Dachgeschoss

Passenger: 696,299

Hauseigentümer:

SPLAN

— 1 —

Volume 31 Number 3 March 2009

Page: 11/08/2022

11/08/2022



BESTANDSPLAN

projekt:	1180 Wien, Eckergasse 34		
planinhalt:	Sekett 1:1		
maßstab:	1:100	planformat:	A3 (42,0'x29,7)
plannummer:	026_799	datum:	11.08.2022
Empfänger	Datum	Hauseigentümer:	AR BE 026_799



Südostansicht



Südwestansicht



BESTANDSPLAN

projekt:	1180 Wien, Eckergasse 34	
planinhalt:	Ansichten	planformat:
maßstab:	1:100	A3 (42,0'x29,7)
plannummer:	026_799	datum: 11.08.2022
Hauseigentümer:		AR BE
		026_799



Nordostansicht



Nordwestansicht



BESTANDSPLAN

projekt: 1180 Wien, Eckergasse 34

planinhalt: Ansichten

planformat: A3 (42,0'x29,7)

maßstab: 1:100

datum: 11.08.2022

plannummer: 026_799

Hauseigentümer:

AR BE

026_799

Objektbeschreibung

Diese exklusive Villa in 1180 Wien vereint urbanes Leben mit naturnahem Wohnen. Nur einen Steinwurf vom malerischen Pötzleinsdorfer Schlosspark entfernt, genießen Sie eine ruhige Lage und gleichzeitig beste Anbindungen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles für den täglichen Bedarf: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und mehr. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit Bus und Straßenbahn macht die Erreichbarkeit der Innenstadt kinderleicht. Hier leben Sie in einem perfekten Umfeld!

Objektbeschreibung: Historische Villa im charmanten Gersthofen Cottage, perfekt für ein anspruchsvolles Sanierungsprojekt. Großzügige Grundrisse, hohe Decken und originale Details bieten Potenzial für exklusive Wohnräume.

Potenzial: Modernisierung nach eigenen Wünschen, Erweiterungsmöglichkeiten, Individuelle Gestaltung von Küche, Bädern, Wohn- Schlafzimmerzimmern; Möglichkeit zur Aufteilung in mehrere Wohneinheiten oder eine großzügige Familienvilla.

Zustand: Sanierungsbedarf vorhanden; ideale Grundlage für hochwertige Renovierung unter Berücksichtigung von Stilvorgaben.

Umgebung: Ruhiges Villenviertel mit Grünflächen, gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Nahversorgung und Schulen in der Nähe.

Ausstattung: Geplant oder möglich – moderne Haustechnik, energetische Sanierung, neue Fenster, barrierearme Zugänge, hochwertige Materialien nach ihren Vorstellungen

Der Kaufpreis von 4.600.000,00 € spiegelt nicht nur die exklusive Lage wieder, sondern auch das immense Potenzial, das in dieser sanierungsbedürftigen Villa steckt.

Mit 10 Zimmern, verteilt über mehrere Etagen, bietet sie Ihnen und Ihrer Familie genügend Raum für individuelle Gestaltung und kreative Ideen.

Stellen Sie sich vor, wie Sie die Räume nach Ihren Wünschen umgestalten und modernisieren, um ein einzigartiges Zuhause zu schaffen, das Ihren persönlichen Stil widerspiegelt.

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

Stefan Dorak

+43 699/184 100 52

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.

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 <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap