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:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	354,00 m²
Zimmer:	10
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	1
Keller:	90,00 m²
Kaufpreis:	4.600.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Gabriele Glombitza

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

H +43 664 8410769







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.

immo company

@immocompany



Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at



Brutto-Grundfläche	157,88 m²

Nutzflächen		
	Nutzfläche	161,77 m²
Gesamtfläche		161,77 m²

OFFICE MÜLLNER

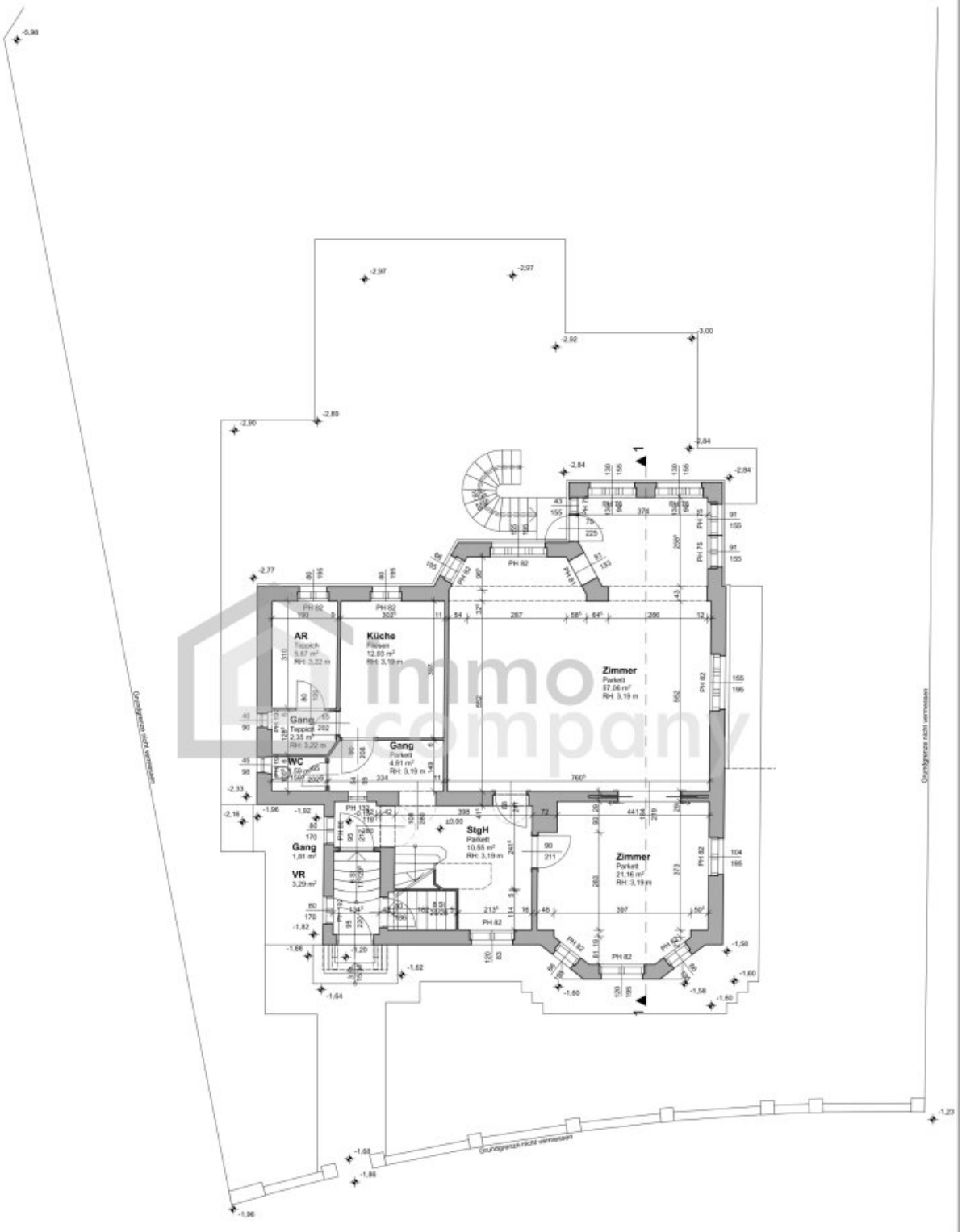
Empfänger	Datum

BESTANDSPLAN

projekt:	1180 Wien, Eckpergasse 34		
planinhalt:	Kellergeschoss		
maßstab:	1:100	planformat:	A3 (42,0*29,7)
plannummer:	026_799	datum:	11.08.2022
Hauseigentümer:			

AR | BE

026_799



Brutto-Grundfläche	154,69m²

Nutzflächen		
	Nutzfläche	120,62 m²
Gesamtfläche		120,62 m²

CMO OFFICE MÜLLNER

BESTANDSPLAN

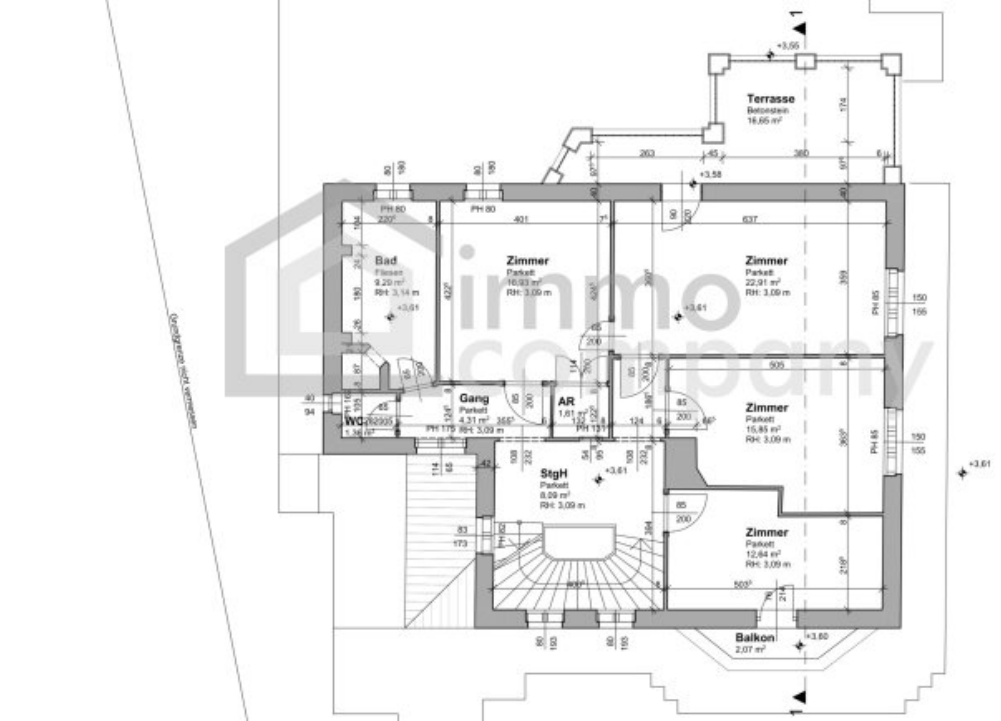
projekt:	1180 Wien, Eckpergasse 34		
planinhalt:	Parterre		
maßstab:	1:100	planformat:	A3 (42,0*29,7)
plannummer:	026_799	datum:	11.08.2022

Empfänger	Datum

Hauseigentümer:

AR | BE

026_799



Brutto-Grundfläche	126,52m²

Nutzflächen		
	Balkon	2,07 m²
	Nutzfläche	92,99 m²
	Terrasse	16,65 m²
Gesamtfläche		111,71 m²

CMD OFFICE MÜLLNER

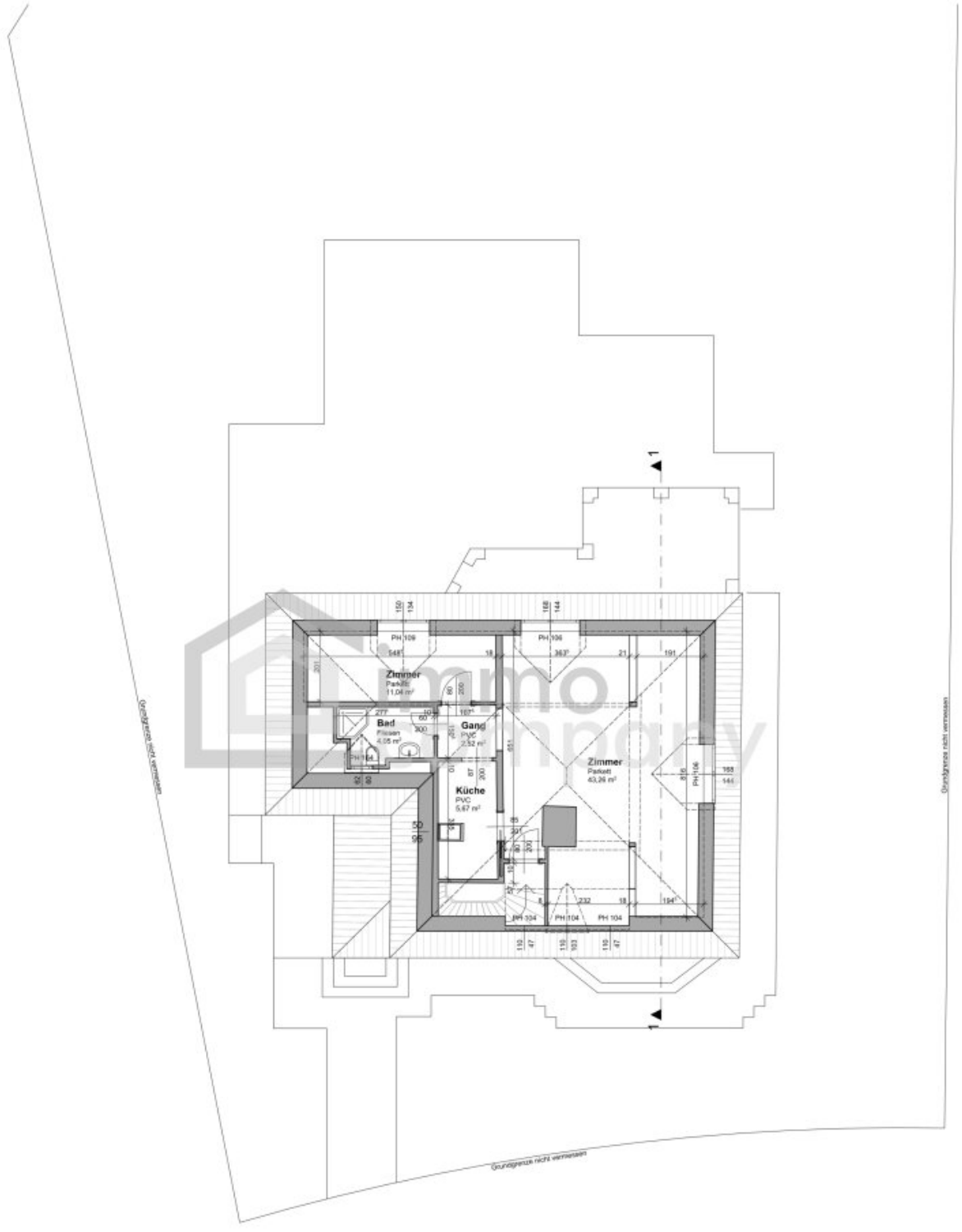
Empfänger	Datum

BESTANDSPLAN

projekt:	1180 Wien, Eckpergasse 34		
planinhalt:	Obergeschoss		
maßstab:	1:100	planformat:	A3 (42,0*29,7)
plannummer:	026_799	datum:	11.08.2022
Hauseigentümer:			

AR | BE

026_799



Brutto-Grundfläche	126,52m²

Nutzflächen		
	Nutzfläche	66,54 m²
Gesamtfläche		66,54 m²

OFFICE MÜLLNER

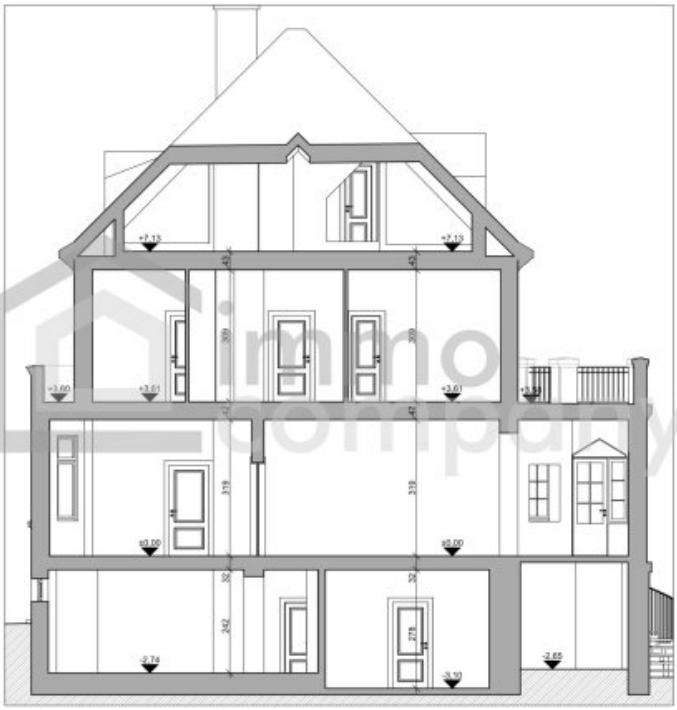
Empfänger	Datum

BESTANDSPLAN

projekt:	1180 Wien, Eckpergasse 34		
planinhalt:	Dachgeschoss		
maßstab:	1:100	planformat:	A3 (42,0*29,7)
plannummer:	026_799	datum:	11.08.2022
Hauseigentümer:			

AR | BE

026_799



immo company

OFFICE MÜLLNER

BESTANDSPLAN

projekt:	1180 Wien, Eckpergasse 34		
planinhalt:	Schnitt 1-1		
maßstab:	1:100	planformat:	A3 (42,0*29,7)
plannummer:	026_799	datum:	11.08.2022
Hauseigentümer:			

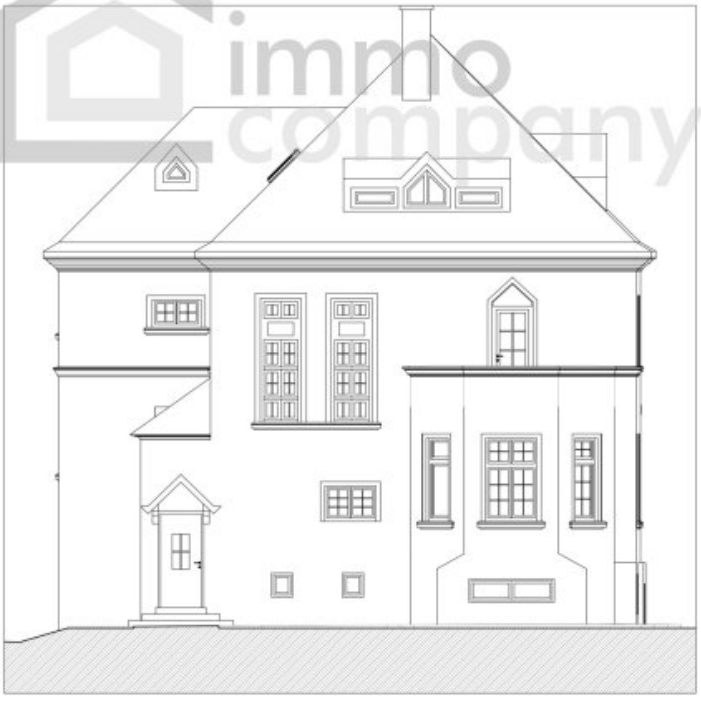
Empfänger	Datum

AR | BE

026_799



Südostansicht



Südwestansicht

immo company

OFFICE MÜLLNER

BESTANDSPLAN

projekt:	1180 Wien, Eckpergasse 34		
planinhalt:	Ansichten		
maßstab:	1:100	planformat:	A3 (42,0*29,7)
plannummer:	026_799	datum:	11.08.2022
Hauseigentümer:			

Empfänger	Datum

AR | BE

026_799



Nordostansicht



Nordwestansicht

immo company

OFFICE MÜLLNER

BESTANDSPLAN

projekt:	1180 Wien, Eckpergasse 34		
planinhalt:	Ansichten		
maßstab:	1:100	planformat:	A3 (42,0*29,7)
plannummer:	026_799	datum:	11.08.2022
Hauseigentümer:			

Empfänger	Datum

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 Gersthofer 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

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