

**# SQ - LIVING LIKE BEETHOVEN - VILLA IN GRINZING -
DENKMALGESCHÜTZTES EINFAMILIENHAUS IN TOP
LAGE**



Objektnummer: 20922

Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1790
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	296,00 m ²
Nutzfläche:	296,00 m ²
Gesamtfläche:	296,00 m ²
Zimmer:	9
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	3
Garten:	650,00 m ²
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mona Taghavi

STADTQUARTIER Home GmbH
Börseplatz 1/1/7
1010 Wien





SO
MAKLER

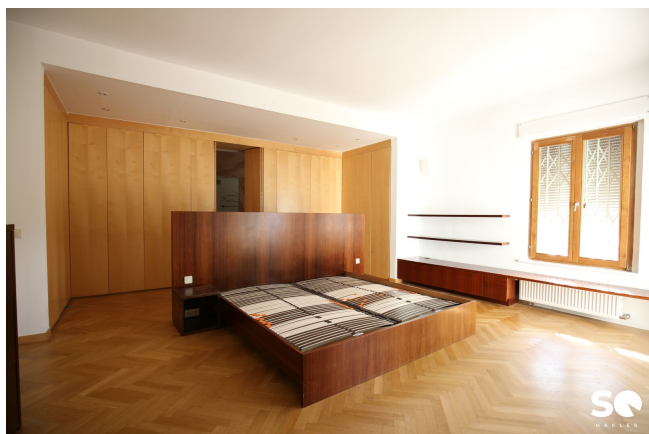


SO
MAKLER



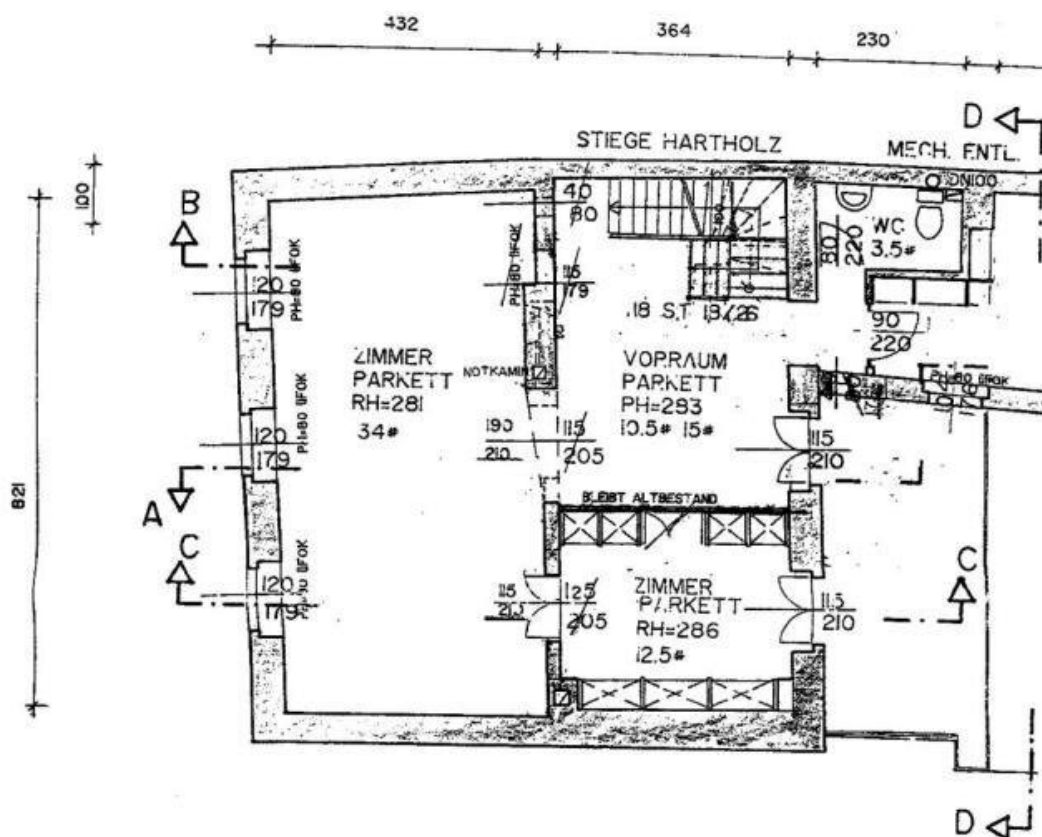
SO
MAKLER



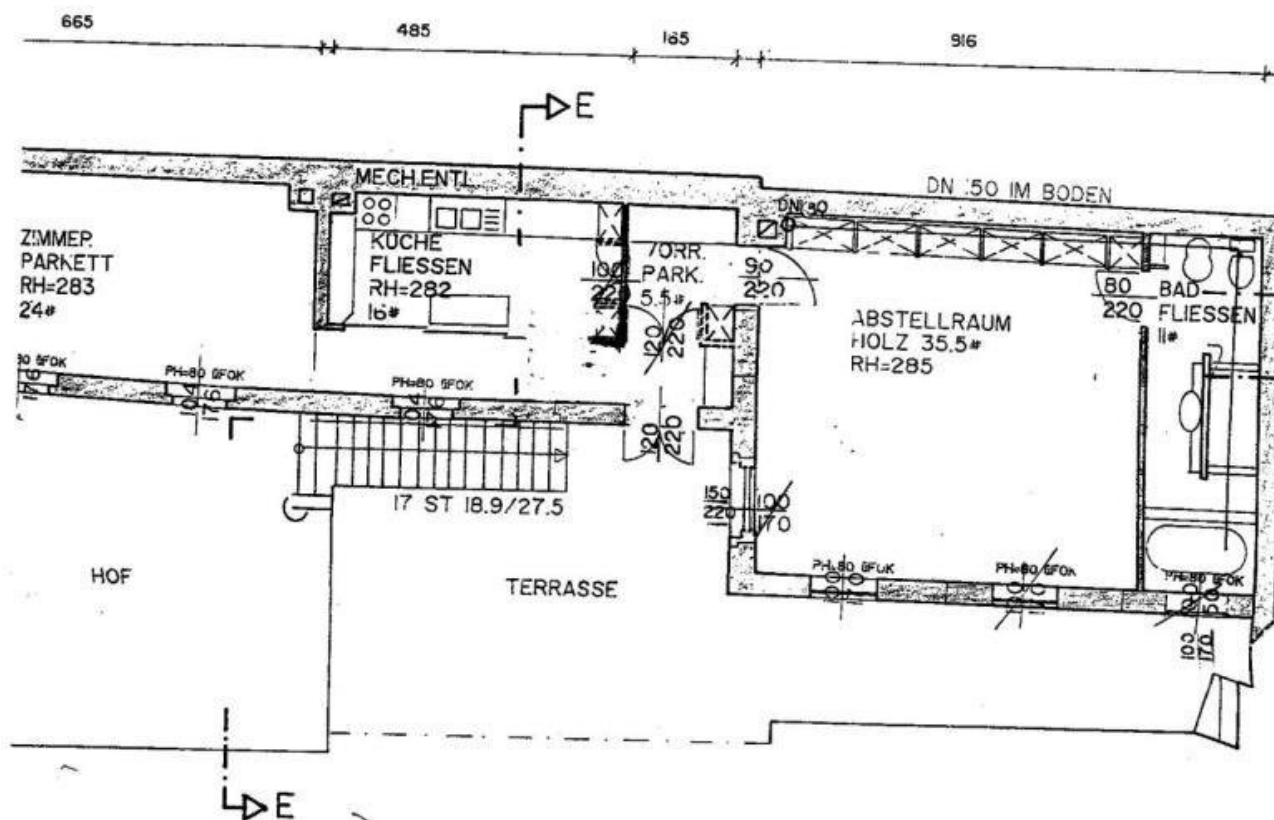


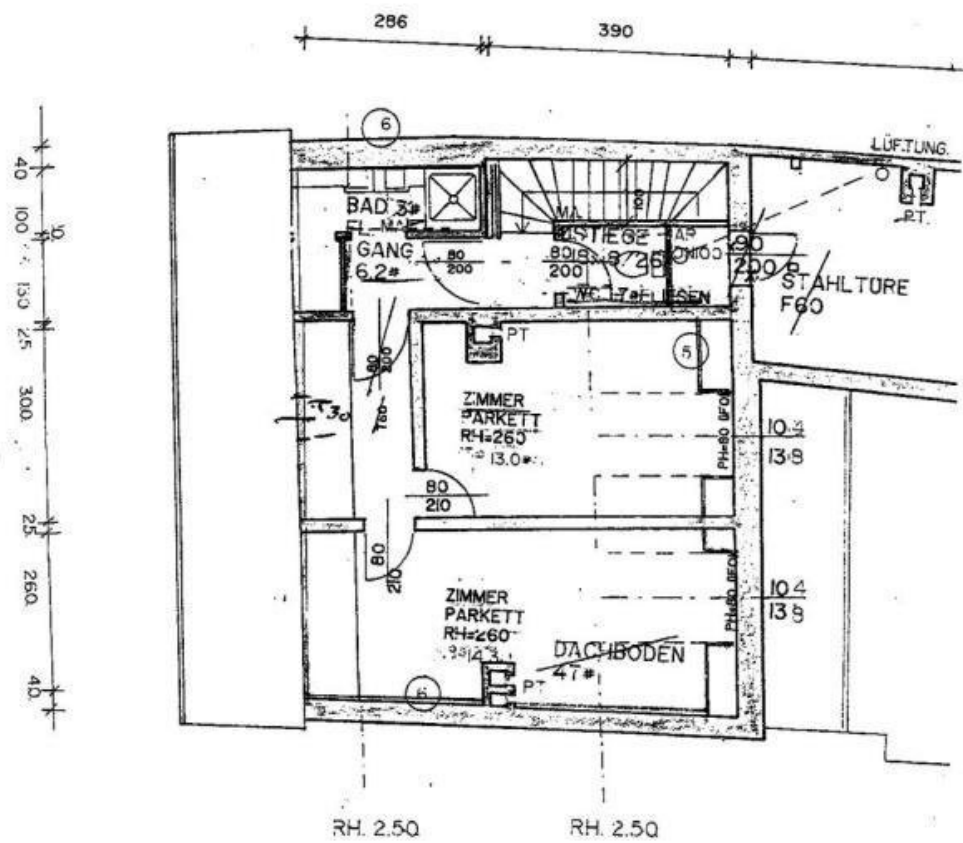




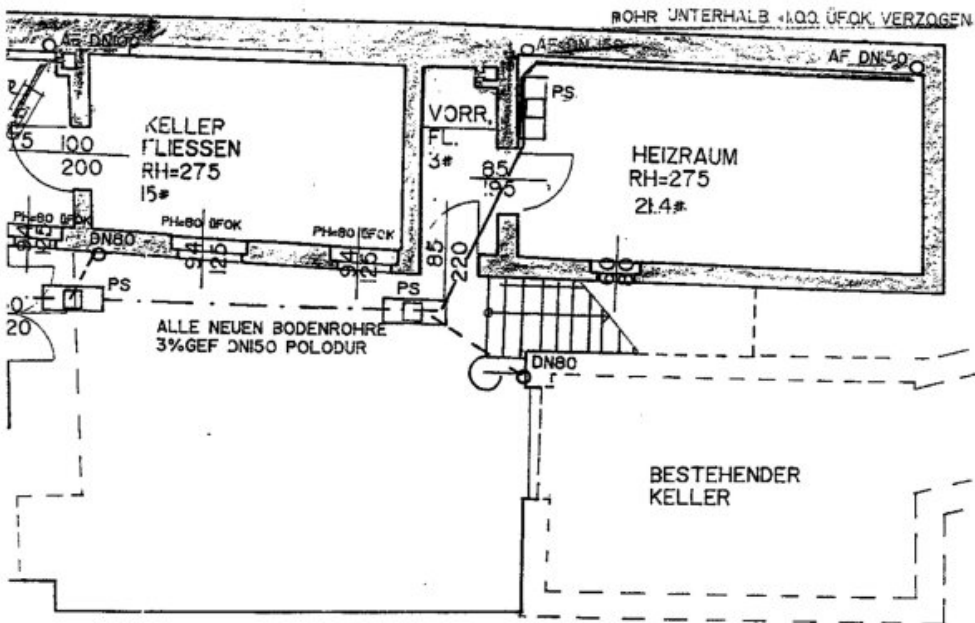
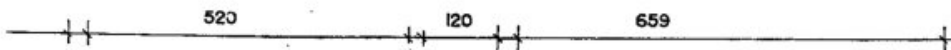


GRUNDRISS ERDGESCHOSS





GRUNDRISS DACHGESCHOSS



Objektbeschreibung

In bester Grinzingen Lage gelangt eine geschichtsträchtige Villa zum Verkauf.

In diesem, zum Teil denkmalgeschütztem und historischen Wohnhaus (Baujahr ca. 1790), hat bereits Beethoven zeitgleich mit Grillparzer gelebt!

Die historische Fassade ist denkmalgeschützt. Hinter dem Wohnhaus erstreckt sich ein ca. 650m² großer Eigengarten. Zum Innenhof des Hauses ausgerichtet liegen zwei Terrassen (und der Innenhof) auf unterschiedlichen Ebenen. Außerdem gehören zur Liegenschaft ein sehr großer historischer Weinkeller sowie ein Saunabereich. Das Haus befindet sich in gutem Zustand.

Gliederung des Hauses

Straßenseitig betritt man die Villa und gelangt in einem großzügigen Vorraum. Von hier aus gelangt man rechts in ein straßenseitiges ebenerdiges Schlafzimmer mit eigener Dusche, links in weiteres straßenseitiges ebenerdiges Schlaf/-bzw. Arbeitszimmer sowie in einen großzügigen Wirtschaftsraum, geradeaus befindet sich der Innenhof. Über die denkmalgeschützte Stiege geht man in den Wohnbereich im 1. Stock. Dort befindet sich im denkmalgeschützten Teil des Hauses ein Wohnzimmer (straßenseitig) mit offenem Kamin und angrenzendem Lesezimmer mit Balkon (hofseitig), rückwärtig ein Esszimmer (hofseitig), dahinter die Küche (Einbauküche) mit Ausgang zu einer weiteren Terrasse (hofseitig). Ebenso hofseitig, befindet sich der sehr ruhige Master-Bedroom mit angrenzendem Marmor-Bad und Zugang auf die hofseitige Terrasse. Eine Holzstiege führt hinauf ins ausgebaute Dachgeschoss: dort befinden sich weitere 2 Schlafzimmer mit einem gemeinsamen Bad, die auch hofseitig ausgerichtet sind.

Eckdaten:

- Baujahr: 1790
- Wohnfläche: ca. 295m²

- Zimmer ges.: 9
- 3 hofseitige Schlafzimmer
- 2 straßenseitige Schlaf/Arbeits/Gästezimmer
- 1 Wohnzimmer
- 1 Lesezimmer
- 1 Esszimmer
- 1 Küche
- Bäder: 3
- WCs: 3 separate + weiteres WC im Master-Bedroom
- Boden: Parkettboden
- Terrassen: 2 + Innenhof
- Garten: ca. 650m²

Möblierung: zum Teil maßangefertigte Einbauten (z.B. Bibliothekswand im Wohnzimmer, Lesezimmer, Esszimmer, Küche, Schlafzimmer samt eingebauten Schränken, Schränke im ausgebauten Dachgeschoss), ansonsten unmöbliert

Heizung: Gas-Zentralheizung, Fußbodenheizung im Bad

weitere Flächen: großer Weinkeller, Saunabereich (Zugang über Innenhof), Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluß

Parkplatz: kein eigener Parkplatz vorhanden, eventuell möglich im näheren Umkreis zu mieten

Kaufpreis:

- Gesamtkaufpreis: € **3.950.000,--**
- Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust.

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Frau Mona Taghavi, BA unter 0650/231 1113 oder unter taghavi@stadtquartier.at

Weitere Objekte finden Sie unter www.stadtquartier.at

Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 2 Bruttomonatsmieten zzgl. der gesetzlichen MwSt. beträgt. Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hin. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

English:

Beethoven-house in Grinzing!

In a prime location in Grinzing, you will find this beautiful and historic villa (built around 1790). Historical documents prove that Beethoven lived in the building together with Grillparzer.

The historic facade and parts of the house are landmarked. A approx. 600m² large garden is adjacent to the main building. Facing the courtyard there are two terraces and a balcony at different levels. The property includes a very large historic wine cellar and a sauna. The house is already in good condition.

location

The „Beethoven-house“ is situated in the heart of Grinzing, near the vineyards of „Nußdorf“ and near the „Hohen Warte“. The Cobenzl Vineyard, the Höhenstraße and the Vienna Woods are also in closer reaching distance. Numerous restaurants and taverns are within walking distance. A Pharmacy, a supermarket and other alimentary shops are reachable by foot.

It is also only a 15 minute car ride to the center of Vienna. Nevertheless you will also find the following means of transport at your disposal: the bus 38 and the tram 37 (from:Hohewarte – to:Schottentor), offering a direct connection to the center in around 20 min.

Facts and Figures

Living area: approx 295m²

rooms: 9

Bedrooms: 5 (3 located to the courtyard, 2 located to the street)

Living room, kitchen, dining room, reading room

Floor: hardwood floor

WC: 3 + another toilet in the separate master bedroom

Bathrooms: 3

Terraces: 2 and balcony

Garden: approx 650m²

Furnishing: partially built-in furniture (for example a library wall in the living room), otherwise unfurnished

Heating: gas central heating, underfloor heating in the bathroom

other areas: wine cellar, sauna (access via courtyard), room for washing machine

Parking: No parking available, it may be possible in the near vicinity

Purchase Price: € 3.950.000,--

Commission 3% from Purchase Price + 20% VAT

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap