

**Neuer Preis! Urbanes Wohnen neu definiert –  
Gästecocktail im Atriumhof - Freiraum Genuss im Garten!**



Staging Beispiel-Innenhof\_KI generiert

**Objektnummer: 1976/39**

**Eine Immobilie von von Merveldt Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1870
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	200,69 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	247,86 m <sup>2</sup>
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	2
Garten:	853,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	G 240,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 3,58
Kaufpreis:	2.700.000,00 €
Betriebskosten:	128,45 €
USt.:	19,05 €
Provisionsangabe:	

97.200,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

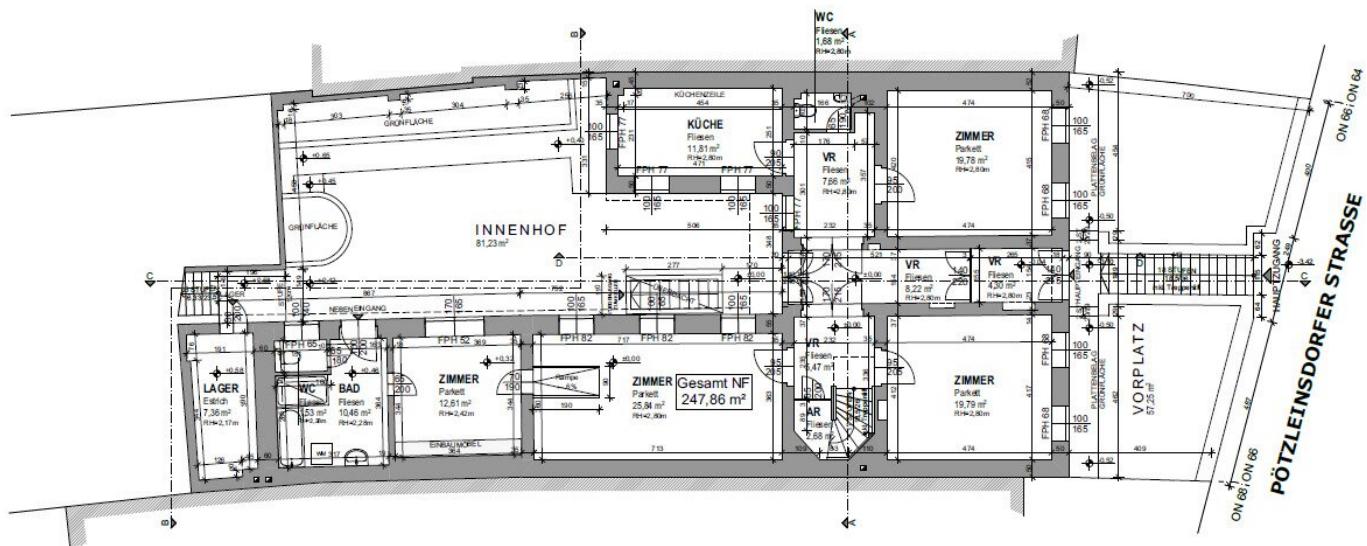


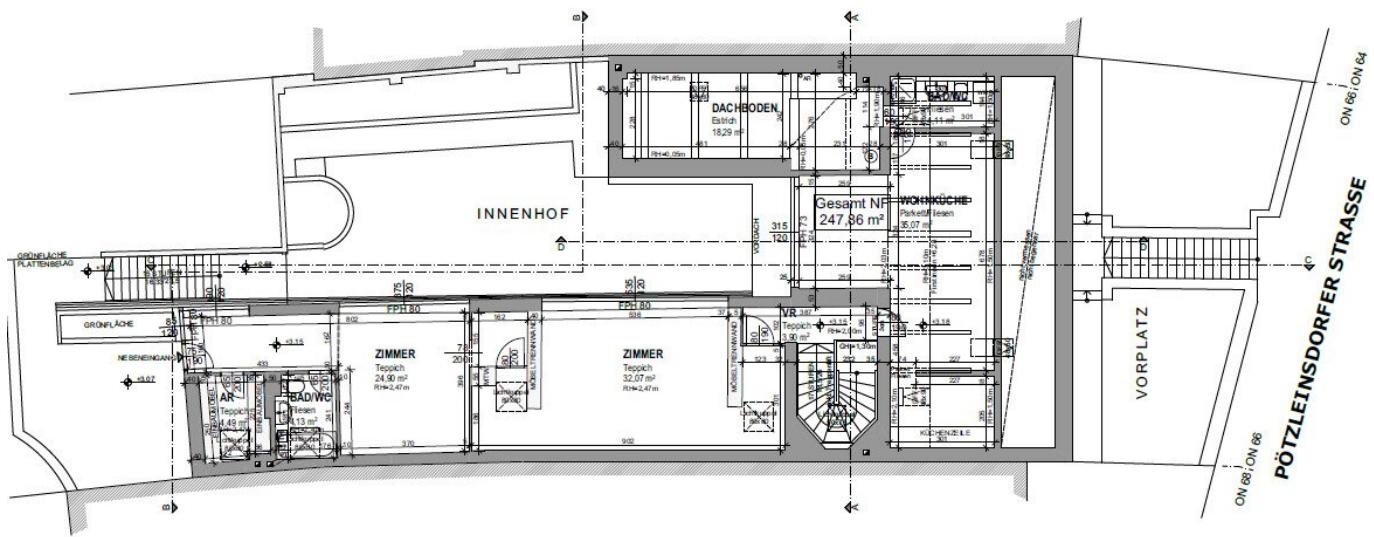
**Ursula von Merveldt**











# Objektbeschreibung

## Urbanes Wohnen neu definiert – Gästecocktail im Atriumhof - Freiraum Genuss im Garten!

Stellen Sie sich vor Sie haben in Zukunft ausreichend Platz um Gäste zu einem Cocktail oder Brunch einzuladen. Ihre Kinder spielen ausgelassen im großen Garten im Schatten der alten Bäume. Und getoppt durch zahlreiche Räumlichkeiten, die ihren Ideen freie Entfaltung bieten. Hört sich gut an? Dann sind Sie hier genau Richtig!

Dieses wunderschöne Haus befindet sich seit mehr als 70 Jahren in Familienbesitz und wurde stets sehr wertgeschätzt. Auf einer **Wohnfläche von ca. 200 m<sup>2</sup>**; aufgeteilt auf **7 Räumlichkeiten, 3 Bäder und 2 Küchen** zzgl. Außenflächen, bieten sich zahlreiche Varianten, um es an ihre Bedürfnisse anzupassen.

Der Grundaufbau des Hauses gleicht der **Bauart eines Dreikanthofes**. Von der Eingangsseite ein fast unscheinbares **Juwel**, öffnet sich nach hinten in U-Form um den **rechteckigen Innenhof** eine einzigartige Architektur die Zeitgeschichte mit Moderne verbindet. Treten Sie ein in den ersten Eingangsbereich von wo sich der **rechte und linke Flügel** teilt.

**Hinweis:** Die Bilder im Inserat sind teilweise mit KI generiert mit Staging Ideen! Der Pool ist derzeit nur als Visualisierung generiert!

### Raumaufteilung Erdgeschoss mit ca. 139m<sup>2</sup> Nutzfläche

- 3 Vorräume ca.20m<sup>2</sup>
- 1 Speisezimmer ca.19,7m<sup>2</sup>
- 1 Einbauküche ca.11,8m<sup>2</sup>
- 1 Gäste WC ca.1,68m<sup>2</sup>
- 1 Vorraum linker Flügel ca. 5,4m<sup>2</sup>
- 1 Wohnraum ca.25,8m<sup>2</sup>

- 1 Schlafzimmer ca.19,7m<sup>2</sup>
- 1 Büro/ Durchgangszimmer ca.12,6m<sup>2</sup>
- 1 großes Familienbad ca.10,5m<sup>2</sup>
- 1 WC ca. 1,5m<sup>2</sup>
- 1 Abstellraum unter dem Treppenaufgang ca.2,6m<sup>2</sup>
- 1 Lagerraum mit Technikanlagen und Gartengeräte Stauraum ca. 7,3m<sup>2</sup>
- 1 Kellergewölbe

## **Raumaufteilung Obergeschoss mit ca. 108m<sup>2</sup> Nutzfläche**

- 1 Vorraum ca.3,9m<sup>2</sup>
- 1 Wohn- Schlafräum mit Küche ca.35m<sup>2</sup> (Widmung Archiv)
- 1 Duschbad mit WC ca.4m<sup>2</sup>
- 1 Dachbodenraum ca.18m<sup>2</sup>
- 1 Bibliotheksraum ca.32m<sup>2</sup>
- 1 Schlafzimmer mit Ausgang zur Terrasse & Garten ca.24m<sup>2</sup>
- 1 Wannenbad ca.4,1m<sup>2</sup>

- 1 Ankleideraum ca.4,5m<sup>2</sup>

Das Haus steht auf einem **langgestreckten Grundstück mit ca. 1.124m<sup>2</sup>**, welches sich nach hinten hinaus zieht. Der **grüne Garten** ist bis zur Grenze durchzogen mit **gemischten Baumbestand**.

Mit einer **direkten Verkehrsanbindung** durch Bus 41A, Straßenbahn 41 mit Anbindung an die U6 und die U2 sind Sie bestens angebunden und erreichen schnell und bequem alle wichtigen Punkte in Wien.

Der Zubau einer **Garage** erscheint möglich und kann bei Interesse durch einen Architekten Ihres Vertrauens bei der zuständigen Baubehörde geprüft werden. Weitere Auskünfte gerne bei näherem Interesse!

Auch die Nähe zu verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkten und Bäckereien im nahegelegenen Gersthof sowie zu Schulen, Kindergärten, Ärzten und Apotheken macht dieses Haus zu einer idealen Wahl für Familien.

### **Besichtigungen:**

**Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt?** Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap