

**Eine Villa mit Geschichte – großzügige Gartenidylle in
zentraler Villenlage von Mauer**



Objektnummer: 21646

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1890
Zustand:	Sanierungsbedürftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	280,00 m ²
Gesamtfläche:	1.657,00 m ²
Zimmer:	7
WC:	2
Garten:	1.377,00 m ²
Kaufpreis:	1.950.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

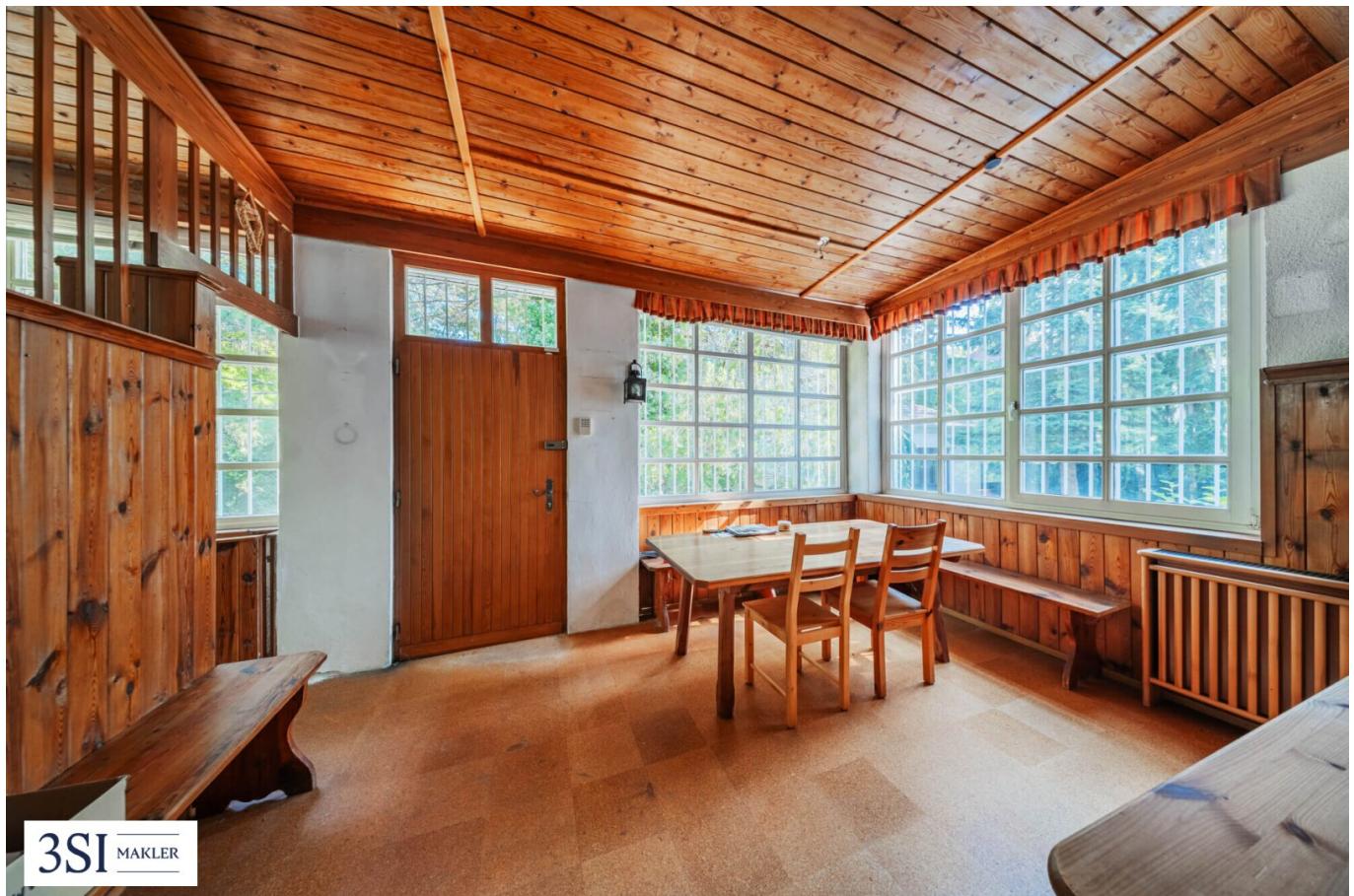


Gerhard Klein

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 50
H +43 699 128 700 88
F +43 1 607 55 80





3SI MAKLER

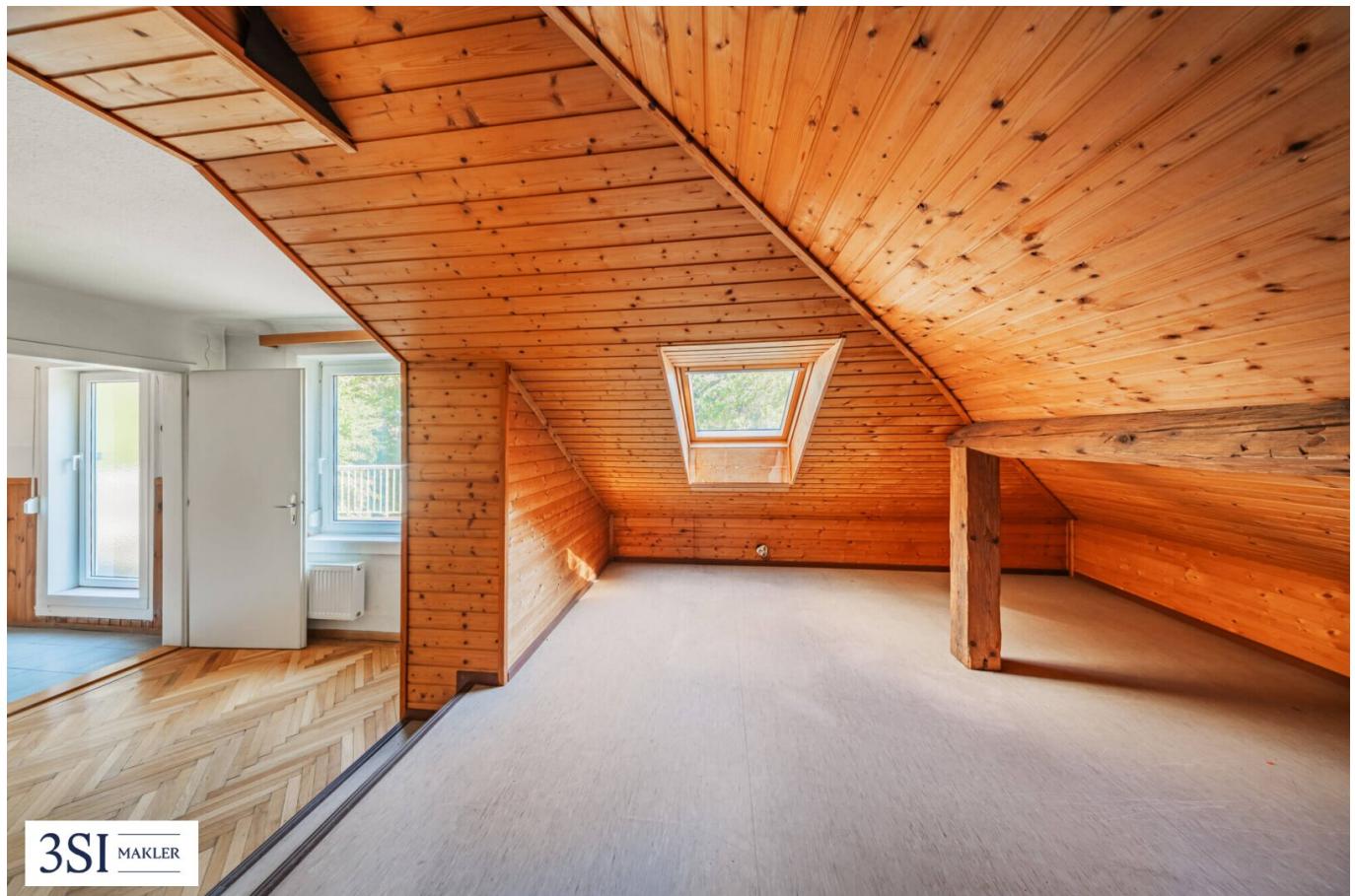


3SI MAKLER



3SI MAKLER

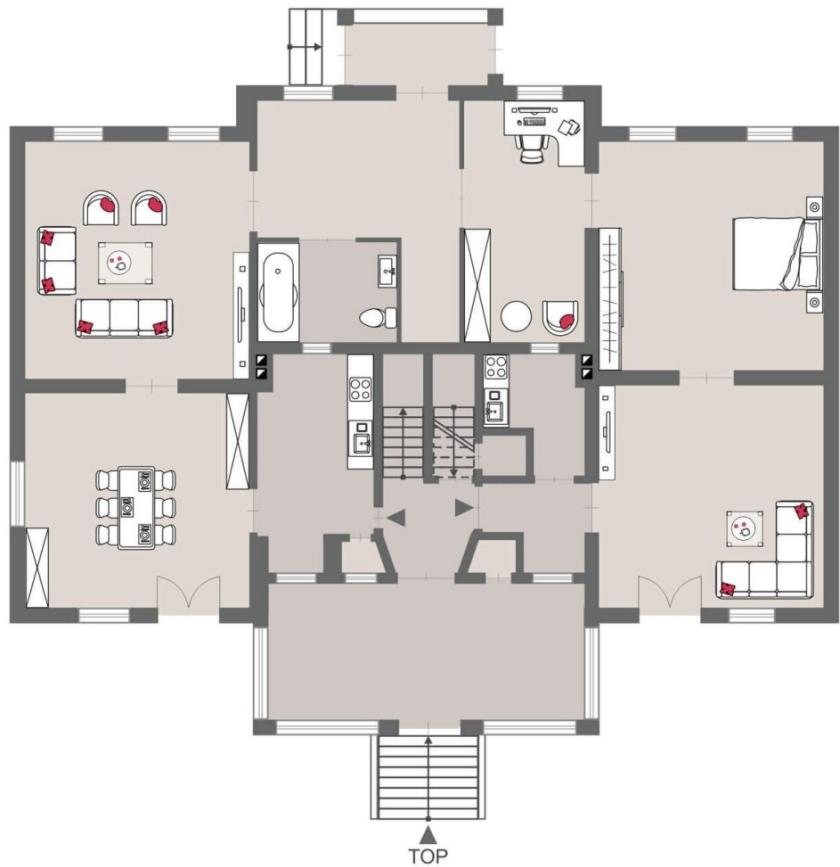




3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER

Objektbeschreibung

Der K. & K. Hofballettmeister Joseph Haßreiter ließ diese repräsentative Familienvilla im Jahr 1890 in zentraler Villenlage von Mauer errichten. Nach ihm ist auch der an das Grundstück angrenzende Haßreitersteig benannt – eine Liegenschaft mit besonderer Geschichte.

Das Haupthaus sowie das separate Gästehaus sind von einem großzügigen Garten mit schönem Altbaumbestand umgeben, der viel Platz zum Verweilen bietet. Das Gästehaus eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Ausstattung

Das Haupthaus verfügt im Erdgeschoss über sieben Zimmer, eine Veranda, eine Diele, eine Küche sowie zwei WCs. Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer und eine große Terrasse.

Das Nebenhaus bietet zusätzlichen Raum, der sich ideal als Büro-, Gäste- oder Fitnessbereich nutzen lässt.

Zustand: sanierungsbedürftig

Die Liegenschaft befindet sich in einer Schutzzone.

Flächenwidmung: WI 4,5 m g BB

Lage und Verkehrsanbindung

Der Heurigen- und Villenort Mauer liegt im Süden Wiens und gehört zum Bezirk Liesing. Die Region ist bekannt für ihre idyllische Lage und ihren ländlichen Charakter, bietet jedoch gleichzeitig eine gute Anbindung an die pulsierende Metropole Wien.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist durch die Buslinien 56A und 60A gewährleistet, deren Haltestellen nur wenige Gehminuten entfernt sind. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung. Schulen, Kindergärten sowie diverse medizinische Einrichtungen sorgen für eine ausgezeichnete Infrastruktur.

Zudem bieten der nahegelegene Lainzer Tiergarten sowie ein vielfältiges Gastronomieangebot zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

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.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap