Von außen ein Understatement. Von Innen ein wahres Idyll



Luftaufnahme - Klein und Fein nach Außen - großzügige Flächen Innen

Objektnummer: 1976/62

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 m²
Nutzfläche:	247,86 m²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	2
Garten:	853,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 240,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 3,58
Kaufpreis:	2.700.000,00 €
Betriebskosten:	129,45 €
USt.:	19,25 €

Provisionsangabe:

97.200,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ursula von Merveldt



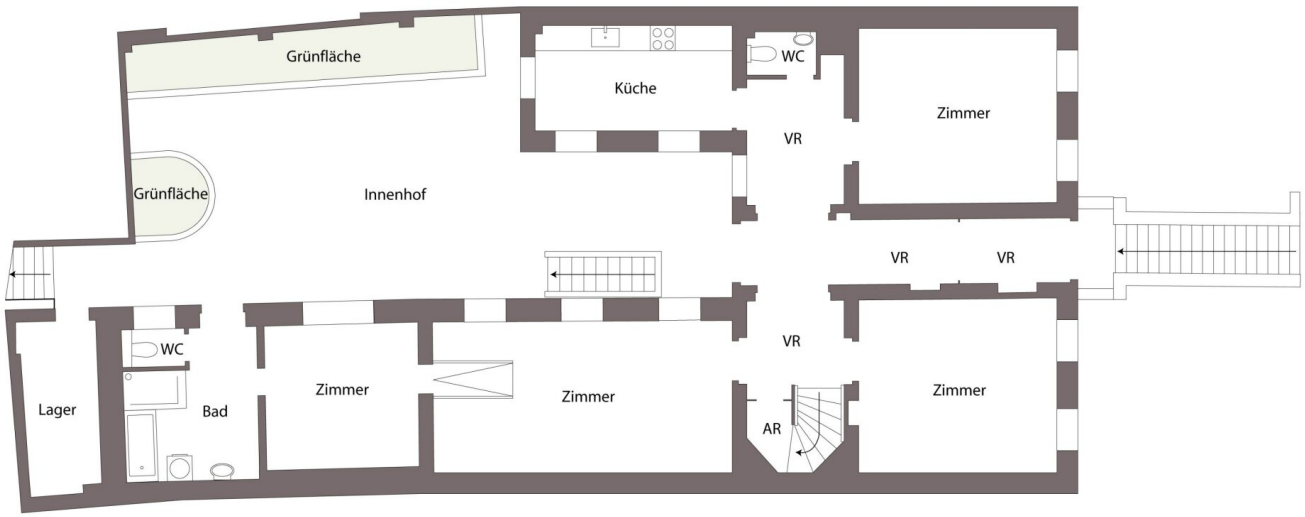


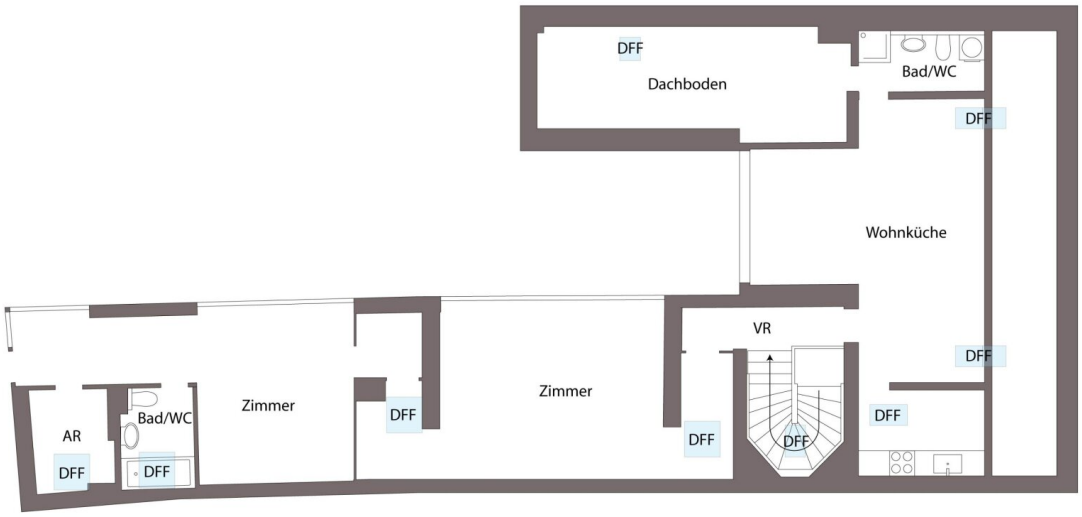









Grünfläche
Küche
WC
Zimmer
VR
Grünfläche
Innenhof
VR
VR
VR
WC
Lager
Bad
Zimmer
Zimmer
Zimmer
AR


DFF
Dachboden
Bad/WC
DFF
Wohnküche
VR
DFF
Zimmer
DFF
Zimmer
DFF
DFF
DFF
AR
Bad/WC
DFF
DFF
Zimmer
DFF

Objektbeschreibung

Ein Unikat in Top-Lage – seltene Dreikanthof-Architektur mit Atriumhof und großem Garten

Stellen Sie sich vor, Sie hätten künftig ausreichend Platz, um Gäste zu einem Cocktail oder Brunch einzuladen. Ihre Kinder spielen ausgelassen im großen Garten, im Schatten alter Bäume. Und zahlreiche Räumlichkeiten bieten Ihren Ideen freien Raum zur Entfaltung. Klingt gut? Dann sind Sie hier genau richtig.

Hinweis: Die Bilder im Inserat sind teilweise KI-generierte Staging-Beispiele um das Potenzial hervorzuheben. Der abgebildete Pool ist derzeit nur als Visualisierung dargestellt.

Dieses Haus befindet sich seit mehr als 70 Jahren im Besitz derselben Familie und wurde über die Jahrzehnte stets sehr gepflegt. Auf einer Wohnfläche von ca. 200 m² und mehr, aufgeteilt auf 7 Räumlichkeiten, 3 Bäder und 2 Küchen zzgl. Außenflächen, bieten sich zahlreiche Varianten, das Haus an Ihre Bedürfnisse anzupassen.

Der Grundriss folgt der Bauart eines Dreikanthofes – einer heute seltenen und besonders charaktervollen Architekturform. Von der Straßenseite wirkt das Haus fast unscheinbar, ein verstecktes Juwel. Erst wer eintritt, entdeckt die eigentliche Besonderheit: die U-förmige Bauweise um einen rechteckigen Innenhof, die Zeitgeschichte und Moderne miteinander verbindet. Vom ersten Eingangsbereich aus teilt sich das Haus in einen rechten und einen linken Flügel.

Als Altbau aus dem Jahr 1870 bietet das Haus zudem viel Potenzial für eine energetische Sanierung ein Thema, das ich mit Ihnen gerne im persönlichen Gespräch durchspreche.

Raumaufteilung Erdgeschoss mit ca. 139m² Nutzfläche

- 3 Vorräume ca.20m²
- 1 Speisezimmer ca.19,7m²
- 1 Einbauküche ca.11,8m²
- 1 Gäste WC ca.1,68m²

- 1 Vorraum linker Flügel ca. 5,4m²
- 1 Wohnraum ca.25,8m²
- 1 Schlafzimmer ca.19,7m²
- 1 Büro/ Durchgangszimmer ca.12,6m²
- 1 großes Familienbad ca.10,5m²
- 1 WC ca. 1,5m²
- 1 Abstellraum unter dem Treppenaufgang ca.2,6m²
- 1 Lagerraum mit Technikanlagen und Gartengeräte Stauraum ca. 7,3m²
- 1 Kellergewölbe

Raumaufteilung Obergeschoss mit ca. 108m² Nutzfläche

- 1 Vorraum ca.3,9m²
- 1 Wohn- Schlafraum mit Küche ca.35m² (Widmung Archiv)
- 1 Duschbad mit WC ca.4m²
- 1 Dachbodenraum ca.18m²
- 1 Bibliotheksraum ca.32m²

- 1 Schlafzimmer mit Ausgang zur Terrasse & Garten ca.24m²
- 1 Wannenbad ca.4,1m²
- 1 Ankleideraum ca.4,5m²

Das Haus steht auf einem langgestreckten Grundstück von ca. 1.124 m², das sich nach hinten hin erstreckt. Der grüne Garten zieht sich mit gemischtem Baumbestand bis zur Grundstücksgrenze.

Mit Bus 41A sowie der Straßenbahn 41, nur wenige Gehminuten entfernt, und direkter Anbindung an die U6 und U2 erreichen Sie die Wiener Innenstadt bequem in rund 20 bis 25 Minuten. Im nahegelegenen Gersthof finden Sie zudem Supermärkte, Bäckereien, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken, ideale Voraussetzungen für Familien.

Nach über 70 Jahren in derselben Familie sucht dieses Haus nun neue Bewohner, die seine Geschichte fortschreiben. Ein Haus mit Charakter, seltener Architektur und Platz für Ihre eigene Zukunft. Ich freue mich, es Ihnen persönlich zu zeigen.

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
Straßenbahn <500m
U-Bahn <2.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap