Charmante Villa mit drei Wohneinheiten, Garten und Entwicklungspotenzial



Objektnummer: 2311

Eine Immobilie von CB Living Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien,Döbling
Baujahr:	1929
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	341,93 m²
Nutzfläche:	450,81 m²
Zimmer:	12
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	1
Keller:	108,88 m²
Heizwärmebedarf:	G 257,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,39
Kaufpreis:	3.390.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ronald Rybin

CB Living Immobilien GmbH
Leopoldstrasse 1
3400 Klosterneuburg























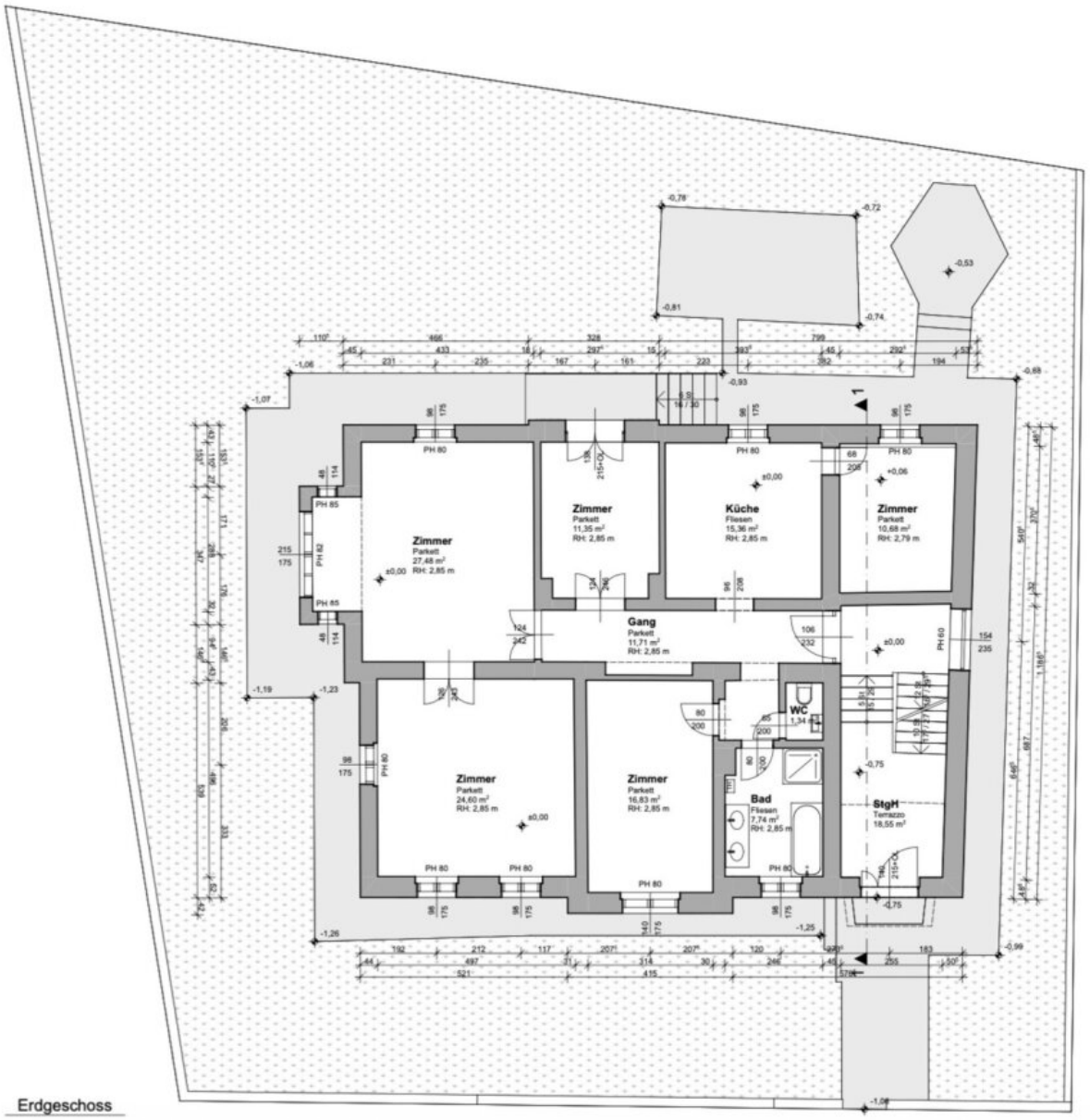






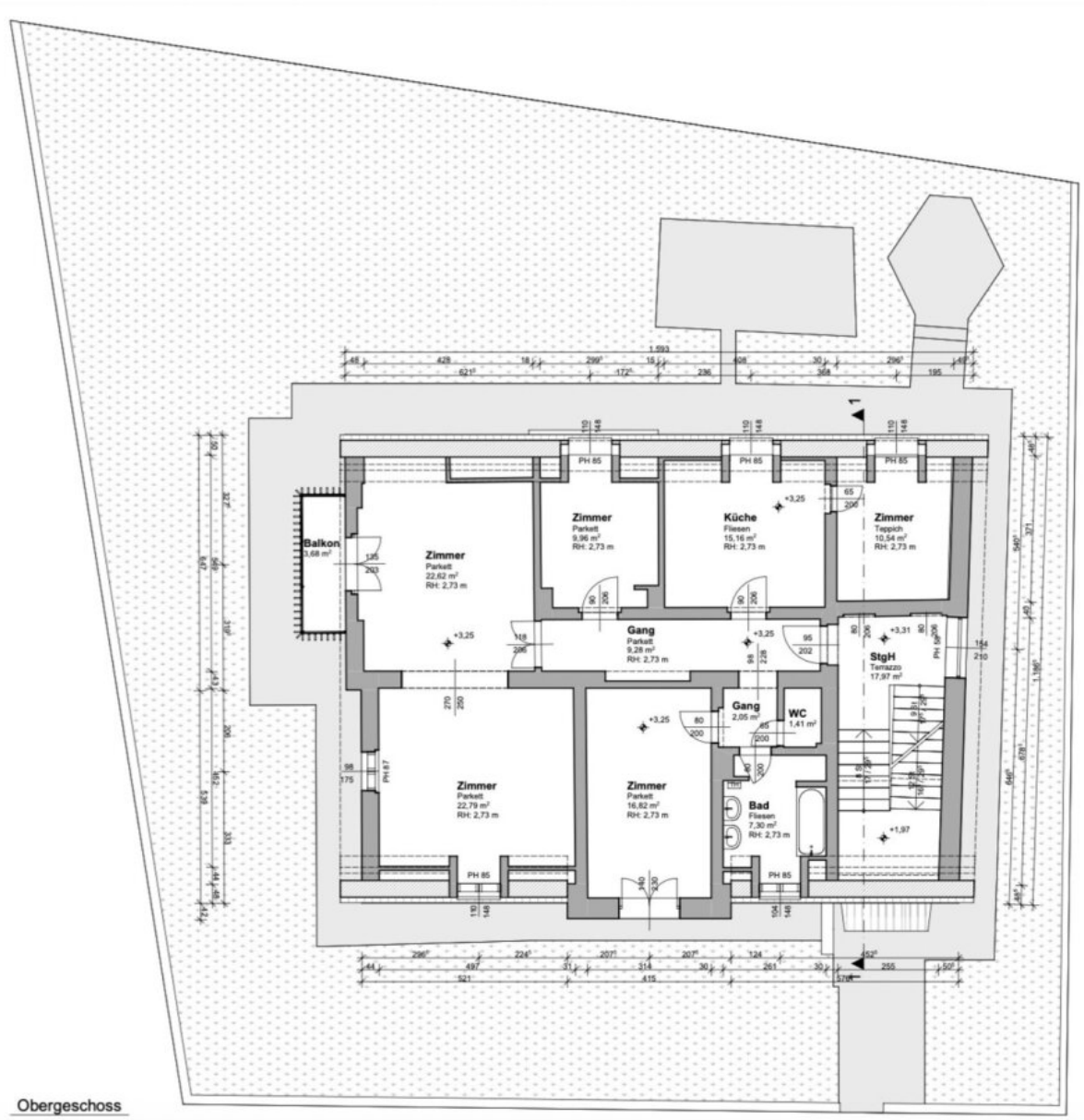


Plan Erdgeschoss

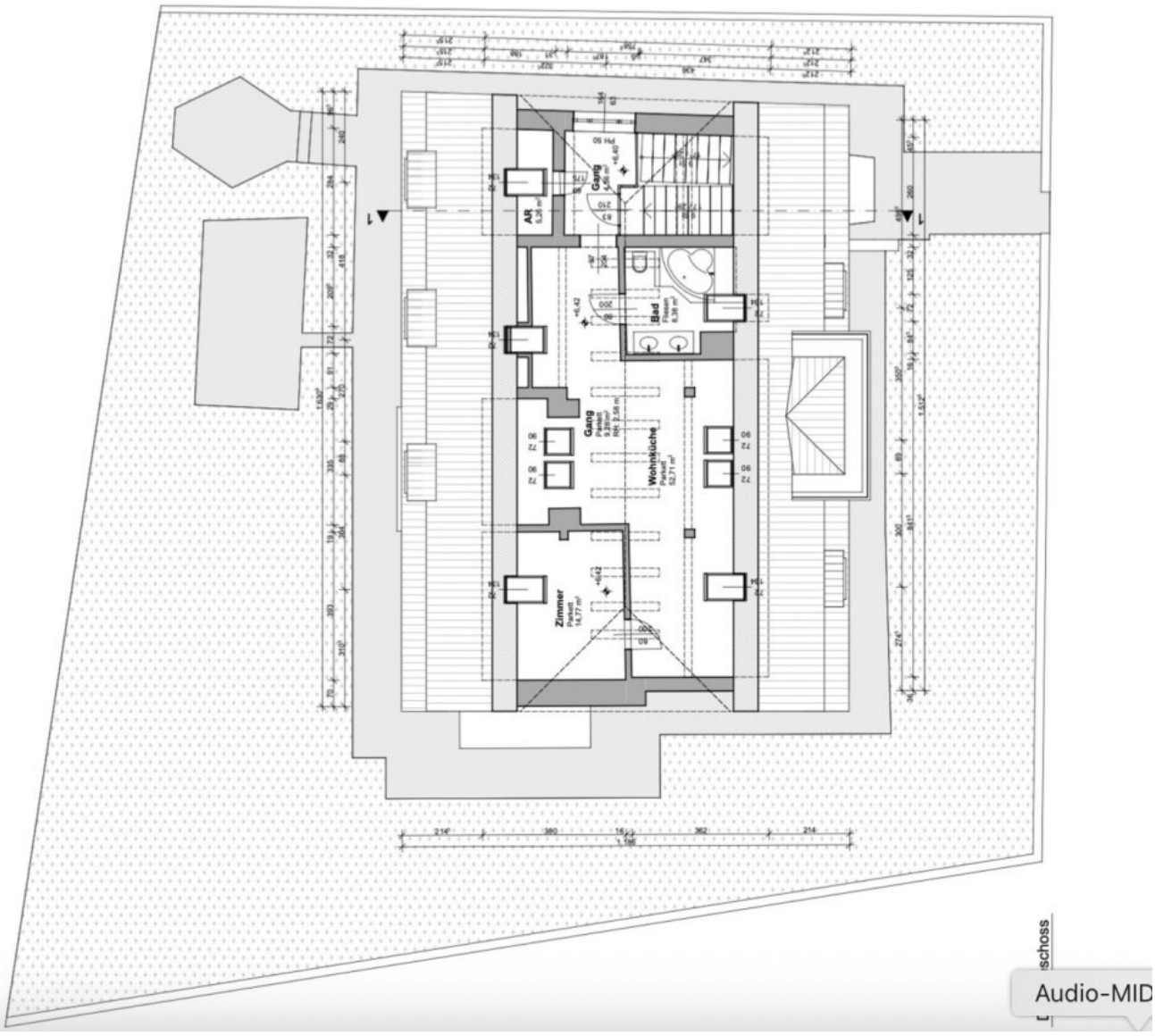


Erdgeschoss

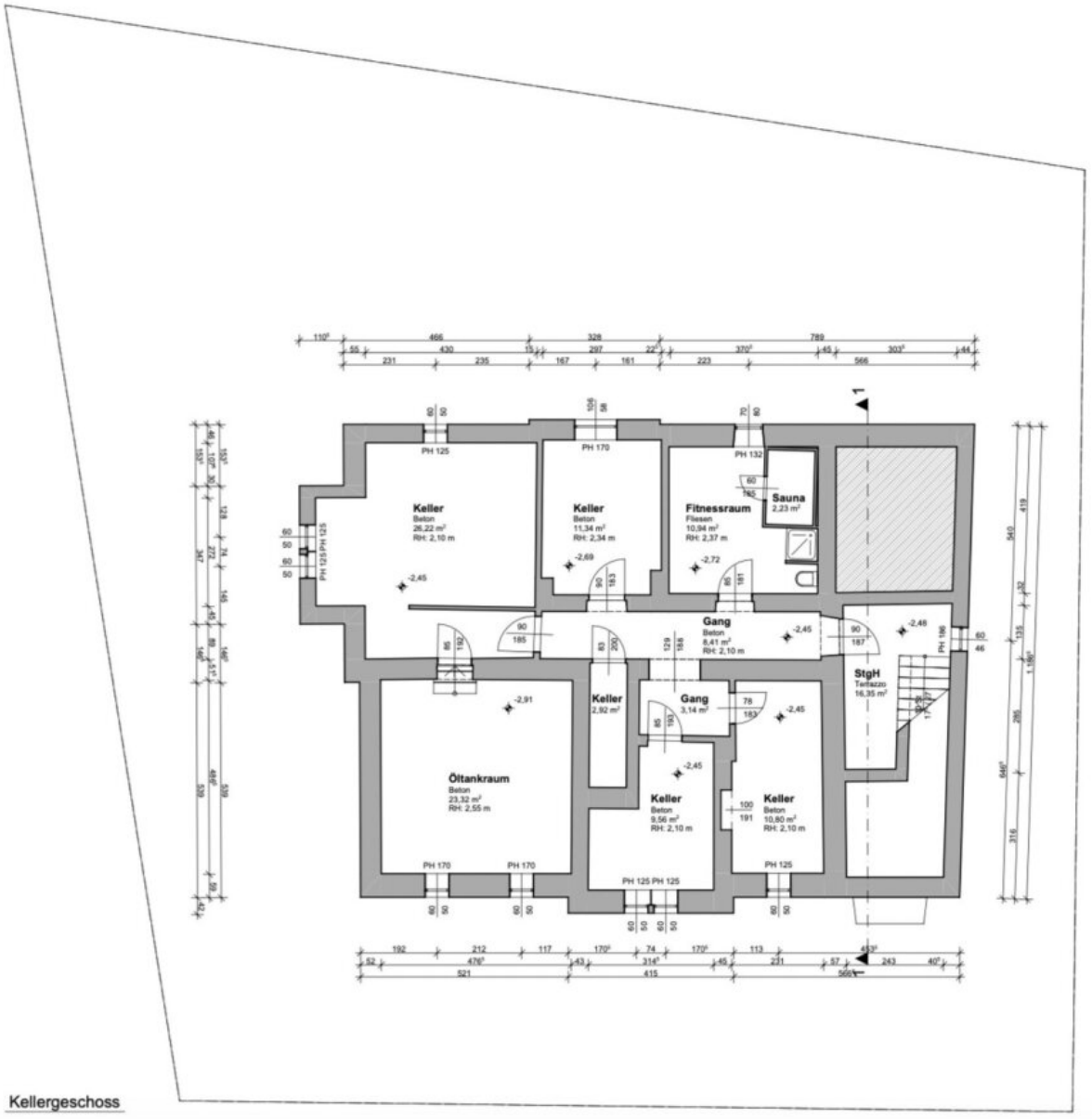
Plan Obergeschoss



Plan Dachgeschoss



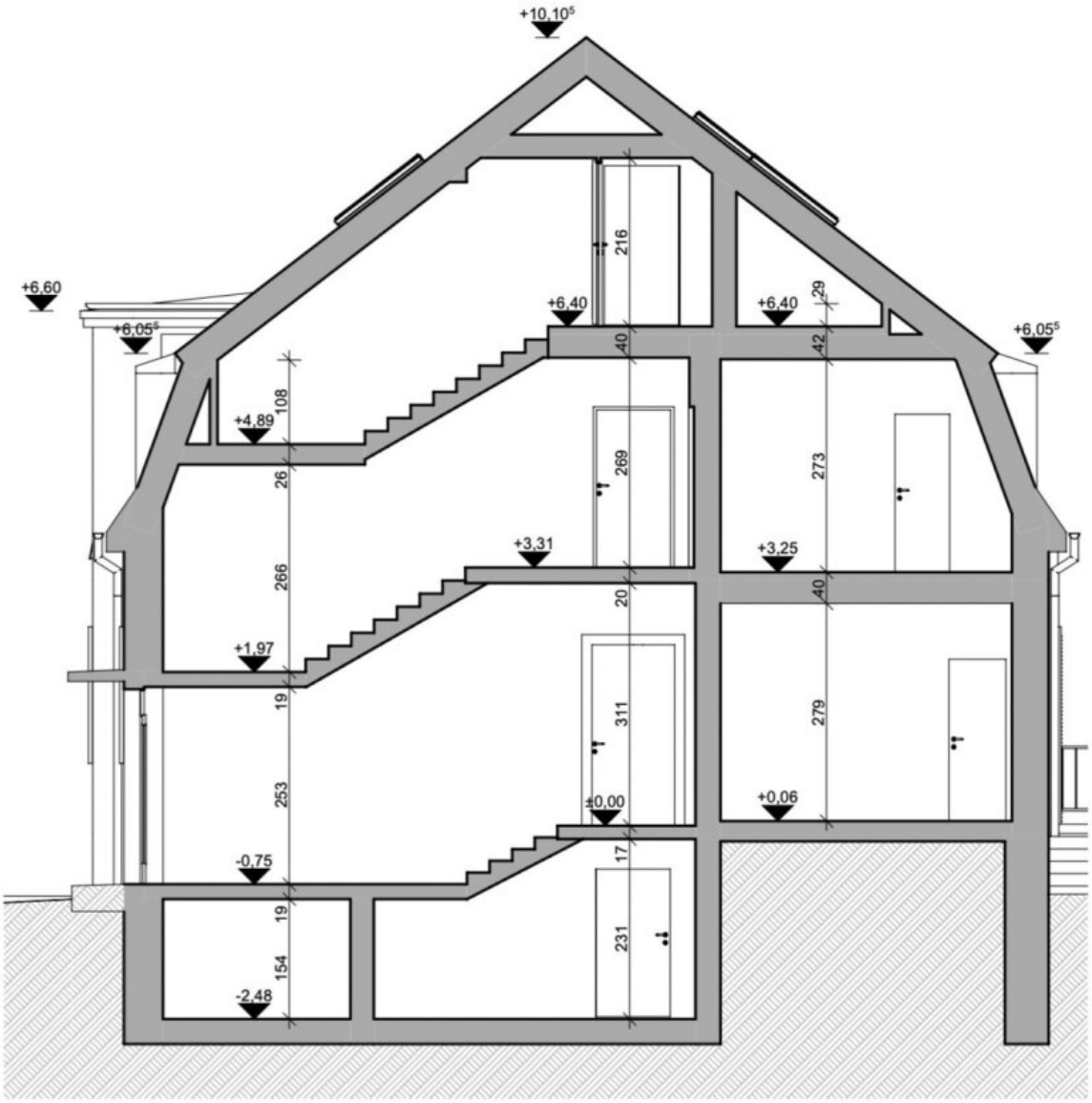
Plan Kellergeschoss





Nordansicht

Plan


+10,10⁵
+6,60
+6,05⁵
+6,40
+6,40
+6,05⁵
+4,89
+3,31
+3,25
+1,97
±0,00
+0,06
-0,75
-2,48
108
26
266
19
253
19
154
216
269
311
231
40
20
17
29
42
273
40
279
Schnitt 1-1

Objektbeschreibung

Diese gepflegte Villa aus dem Jahr 1929 befindet sich in attraktiver Wohnlage des 19. Wiener Gemeindebezirks und bietet drei eigenständige Wohneinheiten auf insgesamt ca. **341,93 m² Wohnfläche**.

Das Haus umfasst eine 2014 sanierte Gartenwohnung im Hochparterre, eine renovierungsbedürftige Wohnung mit Balkon im Obergeschoss sowie eine helle Dachgeschosswohnung. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen ca. **108,88 m² großen Souterrainbereich** mit Sauna, Fitnessraum, Waschküche, Werkstatt und weiteren Nebenräumen.

Der ebene, schön eingewachsene Garten bietet viel Privatsphäre und eine hohe Aufenthaltsqualität. Zusätzlich verfügt die Liegenschaft über interessantes Erweiterungs- und Entwicklungspotenzial und eignet sich ideal als Mehrfamilien- oder Mehrgenerationenhaus.

Raumaufteilung

Hochparterre – ca. 130 m²

Die im Jahr 2014 sanierte Wohnung verfügt über einen direkten Zugang zum gepflegten Garten und bietet eine großzügige, klassische Raumwirkung.

Die derzeitige Aufteilung umfasst:

- Salon und Wohnzimmer
- Küche
- zwei Schlafzimmer
- Homeoffice beziehungsweise drittes Schlafzimmer
- Badezimmer
- Vorraum

- Gäste-WC
- direkten Zugang zum Garten

Große Fensterflächen, Parkettböden und die Verbindung zum Garten sorgen für ein angenehmes und repräsentatives Wohnambiente.

Obergeschoss – ca. 117 m²

Die Wohnung im ersten Obergeschoss verfügt über einen ca. **3,68 m² großen Balkon** und weist derzeit eine ähnliche Raumaufteilung wie das Hochparterre auf.

Diese Wohneinheit befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand und bietet zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit, die Räume nach persönlichen Vorstellungen neu zu gestalten.

Dachgeschoss – ca. 95 m²

Das im Jahr 1995 ausgebaute Dachgeschoss präsentiert sich als heller und offen gestalteter Rückzugsbereich.

Die Wohnung umfasst:

- großzügiges Wohn- und Esszimmer
- Küche
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- separates WC
- Vorraum

Dachschrägen, Oberlichter und die offene Raumgestaltung verleihen dieser Ebene eine individuelle und angenehme Wohnatmosphäre.

Souterrain und Keller – ca. 108,88 m²

Der großzügige Souterrainbereich ergänzt das Raumangebot und bietet zahlreiche weitere Nutzungsmöglichkeiten.

Derzeit befinden sich hier unter anderem:

- Sauna
- Fitnessbereich
- Waschküche
- Werkstatt
- mehrere Lager- und Nebenräume

Die vorhandenen Flächen könnten – vorbehaltlich der entsprechenden technischen und behördlichen Voraussetzungen – beispielsweise als Gäste-, Wellness-, Arbeits- oder Nannybereich weiterentwickelt werden.

Highlights

- repräsentative Villa aus dem Jahr 1929
- drei eigenständige Wohneinheiten
- ca. 341,93 m² Wohnfläche
- ca. 450,81 m² gesamte Nutzfläche

- ca. 622 m² Grundstücksfläche
- gepflegter, ebener und eingewachsener Garten
- Hochparterre im Jahr 2014 saniert
- Dachgeschossausbau aus dem Jahr 1995
- Balkon im Obergeschoss
- großzügiger Souterrainbereich
- Sauna und Fitnessbereich
- flexible Nutzung als Familien- oder Mehrgenerationenhaus
- Kombination aus Wohnen und Arbeiten möglich
- wertvolles Erweiterungs- und Entwicklungspotenzial
- attraktive Wohnlage im 19. Wiener Gemeindebezirk

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Wir von CB Living GmbH bieten unseren Kunden ein komplett Sorglos Paket.

Von A wie Architekt über B wie Baumeister und M wie Makler oder I wie Interieur bis hin zu V wie Versicherung. Wir haben durch unsere jahrelange Erfahrung im Makler und Bauträgergeschäft sehr gute, zuverlässige und seriöse Partner, die wir gerne an Sie weiterempfehlen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap