Altbauvilla aus der Jahrhundertwende auf einem ca. 1.770 m² Grundstück



Objektnummer: 3066

Eine Immobilie von DIEMAKLEREI Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1901
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	302,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	33,37 m²
Heizwärmebedarf:	G 241,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,10
Kaufpreis:	2.050.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.156,23 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

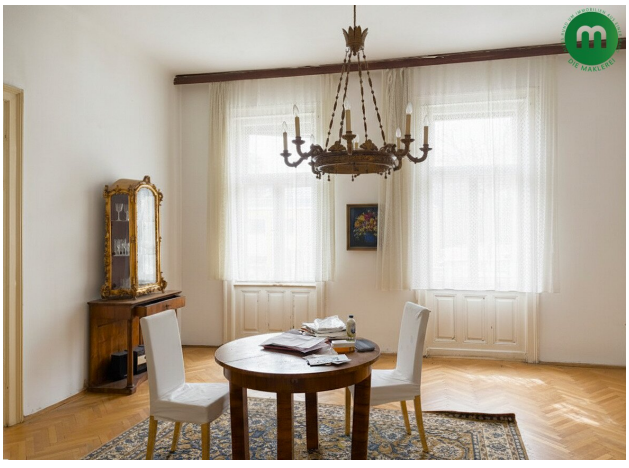


Pino Reinhard Lux

DIEMAKLEREI Immobilientreuhand GmbH
Taubstummengasse 6/2. Stock
1040 Wien











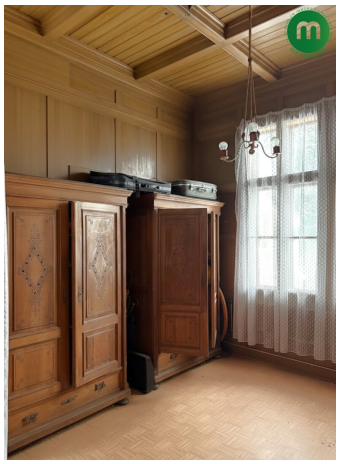




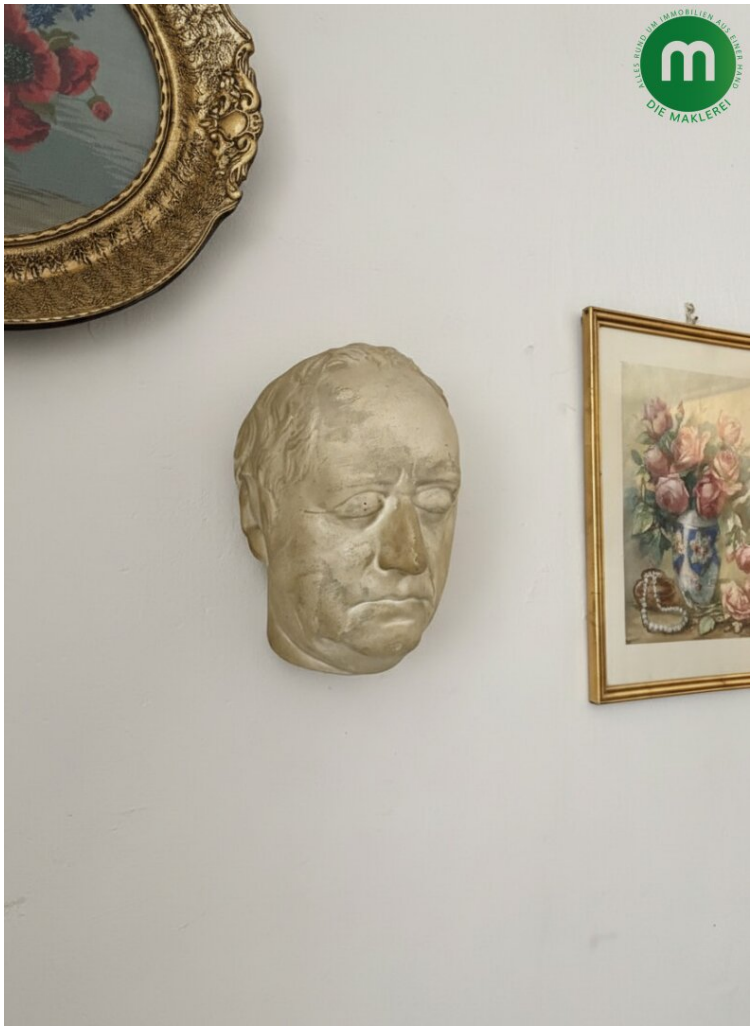


















































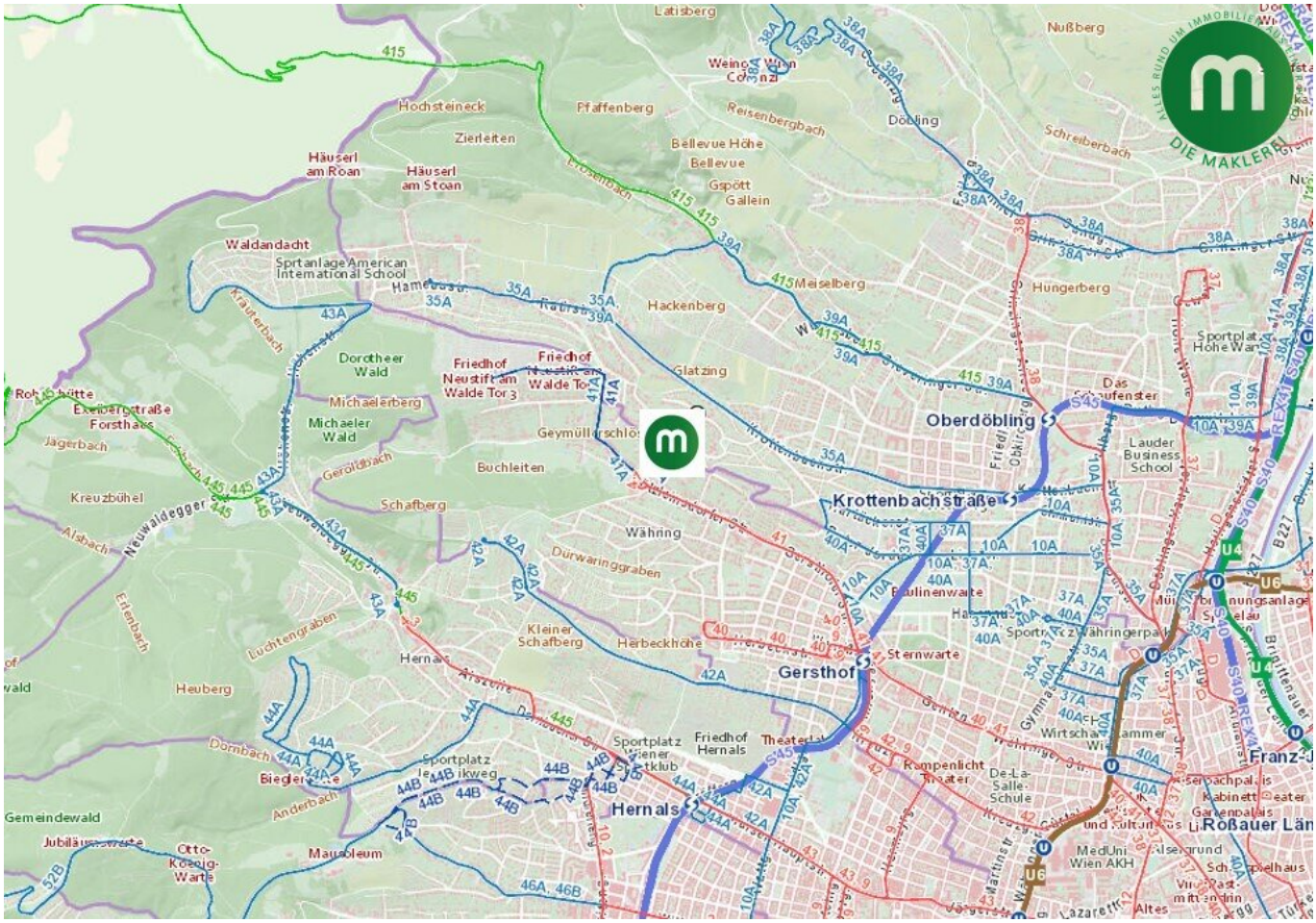








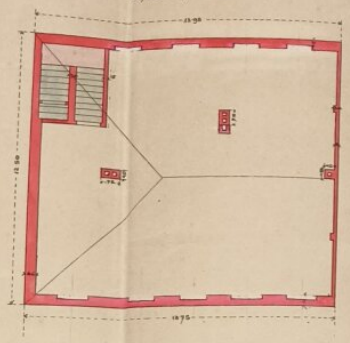

Stiegl


Latisberg
Nußberg
Hochsteineck
Pfaffenberg
Zierleiten
Häuserl am Roan
Häuserl am Stoan
Bellevue Höhe
Bellevue
Gspött
Gallein
Döbling
Reisenbergbach
Schreiberbach
Waldandacht
Sportanlage American International School
Hameaustr.
Hackenberg
Meiselberg
Hungerberg
Krautenbach
Dorotheer Wald
Friedhof Neustift am Walde Tor 3
Friedhof Neustift am Walde Tor
Glatzing
Michaelerberg
Michaeler Wald
Geymüllerschlössel
Oberdöbling
Das Aufenster
Lauder Business School
Jägerbach
Gerolbach
Buchleiten
Krottenbachstraße
Kreuzbühel
Schafberg
Währing
Neuwaldegger
Alsbach
Dürwaringgraben
Paulinenwarte
Erlenbach
Leuchtengraben
Kleiner Schafberg
Herbeckhöhe
Hernals
Sternwarte
Gersthof
Heuberg
Dornbach
Sportplatz Wiener Fußballklub
Friedhof Hernals
Theaterlabor
Rampenlicht Theater
De-La-Salle-Schule
Biegler
Anderbach
Hernals
Gemeindewald
Jubiläumswarte
Otto-Koenig-Warte
Mausoleum
MedUni Wien AKH
Lazarett
Altes
Roßauer Lände
Franz-J

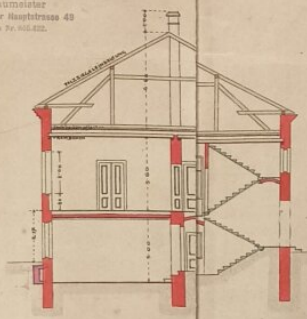
Plan

zur Erbauung eines Wohnhauses auf der Baustelle C. Z. 538 im XVIII. Bez.
Wien Pötzleinsdorf für Wohlg. Herrn Franz u. Frau Stefanie Berbalk

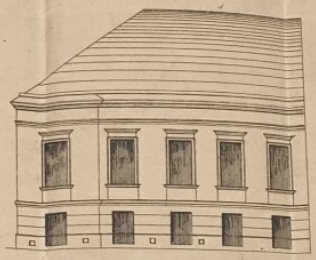
Dachboden



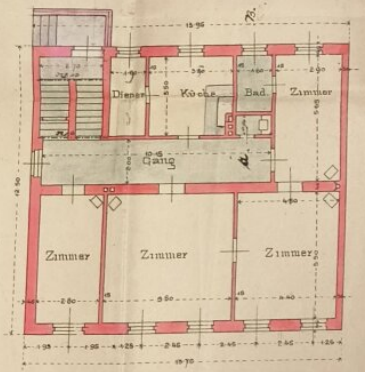
Schnitt



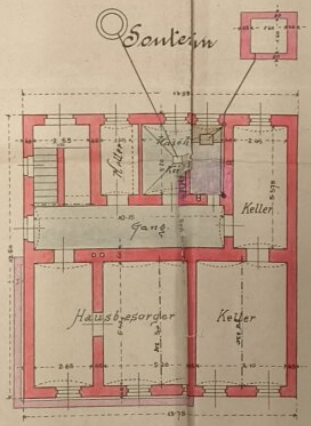
Façade



Parterre



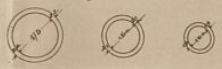
Souterrain



Schnitt a-b



Canal-Profile

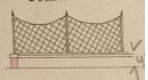


Situation
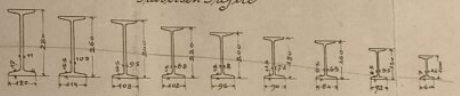


Baustelle II
Verband

Schnitt c-d

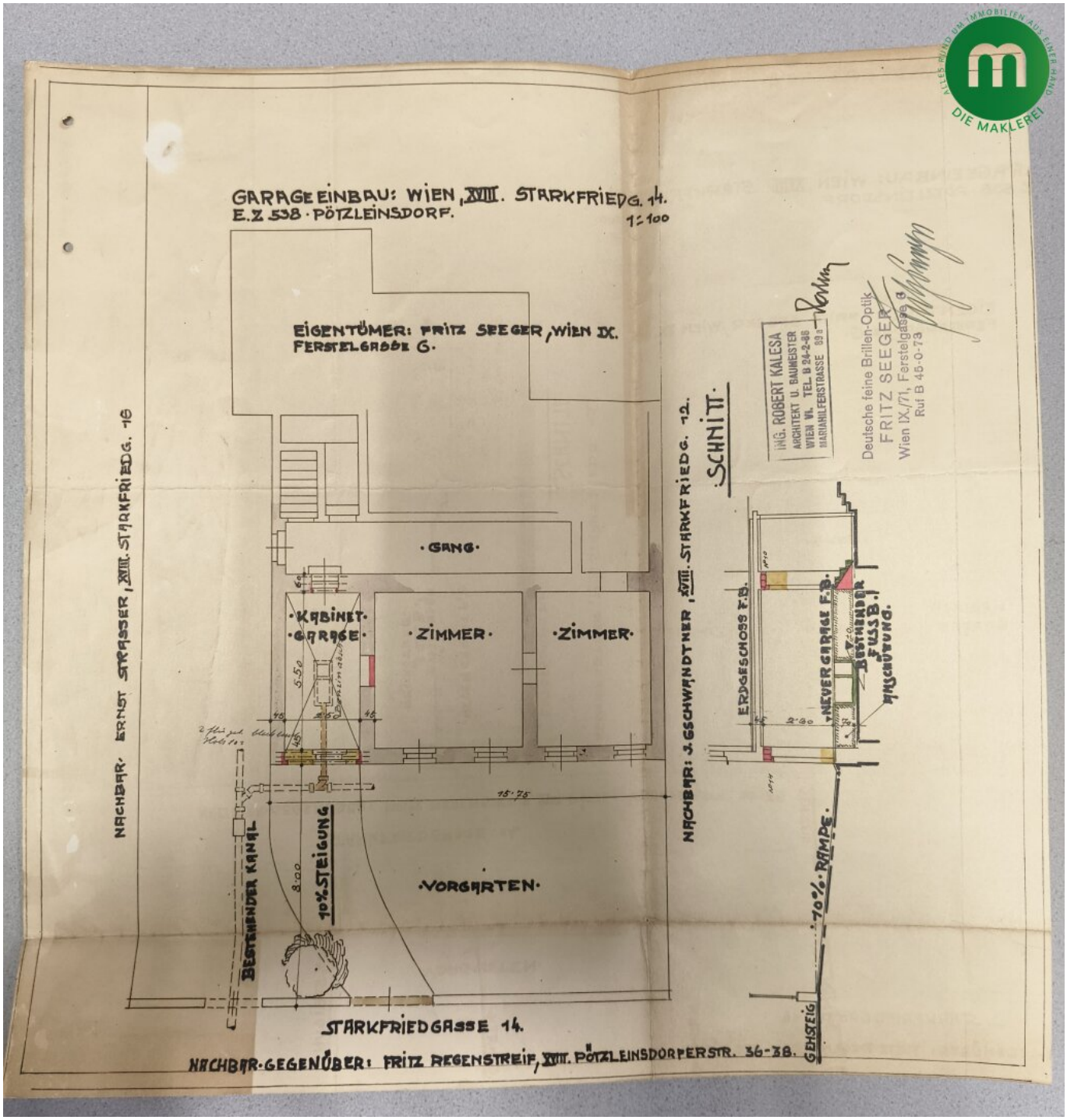


Traversen Profile



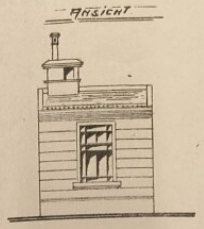
W. Königs
Baumeister

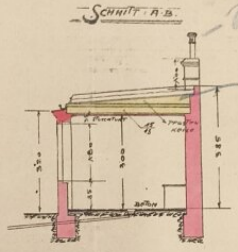
Franz Berbalk

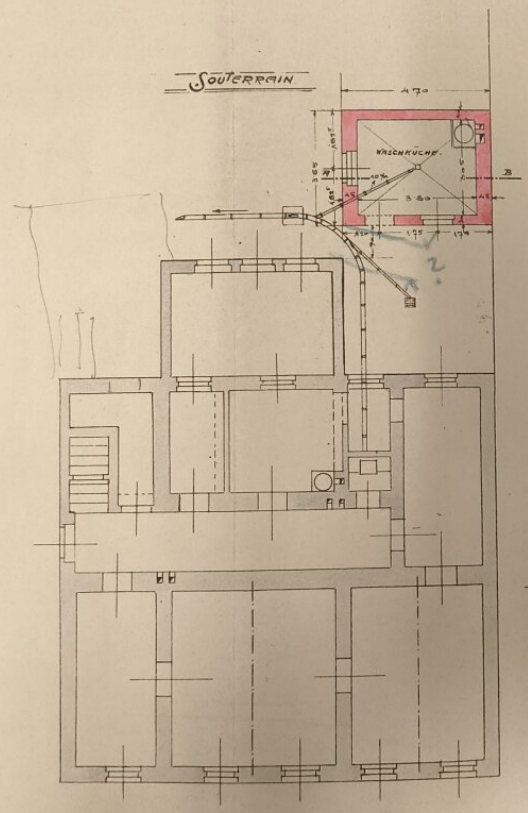

GARAGEEINBAU: WIEN, XVIII. STARKFRIEDG. 14.
E.Z 538 · PÖTZLEINSDORF.
1:100
EIGENTÜMER: FRITZ SEEGER, WIEN IX.
FERSTELGASSE 6.
NACHBAR: ERNST STRASSER, XVIII. STARKFRIEDG. 16
NACHBAR: J. GSCHWANDTNER, XVIII. STARKFRIEDG. 12.
· GANG ·
· KABINET · GARAGE ·
· ZIMMER ·
· ZIMMER ·
· VORGARTEN ·
BESTEHENDER KANAL
10% STEIGUNG
15·75
8·00
5·50
· SCHNITT ·
ERDGESCHOSS F.B.
NEUER GARAGE F.B.
BESTEHENDER FUSSB. I. HÖHENLAGE
2·90
70% · RAMPE ·
GEHSTEIG
STARKFRIEDGASSE 14.
NACHBAR-GEGENÜBER: FRITZ REGENSTREIF, XVIII. PÖTZLEINSDORFERSTR. 36-38.
ING. ROBERT KALESA
ARCHITEKT U. BAUMEISTER
WIEN VII. TEL. B 24-2-86
MARIAHILFERSTRASSE 89a
Deutsche feine Brillen-Optik
FRITZ SEEGER
Wien IX./71, Ferstelgasse 6
Ruf B 45-0-73

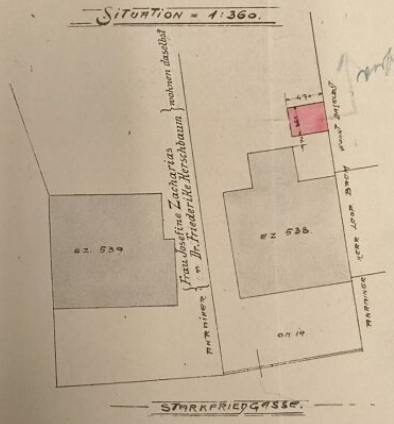
PLAN

ÜBER DIE HERSTELLUNG EINER WASCHKÜCHE
AUF DER REALITÄT: XVIII. PÖTZLEINSDORF EZ 538
STARKFRIEDGASSE 9 M.H.
FÜR WOHLG. HERRN RICHARD SACHS







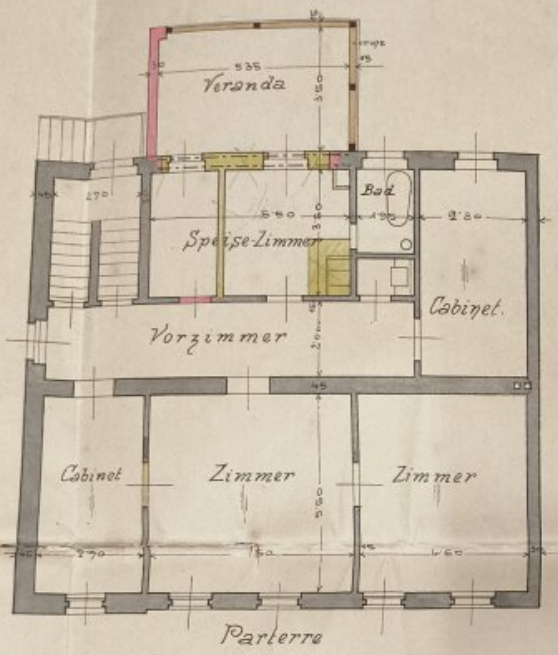


MASSSTAB = 1:100

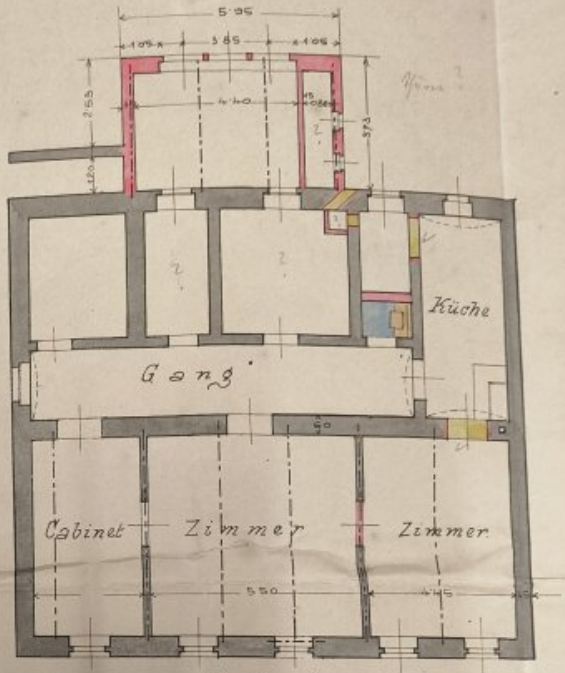
ANDREAS KEUL
Stadtmaurermeister
WIEN
XVIII. Währinger-Gürtel 31.

WIEN, AM 30. SEPTEMBER 1912

Adaptierungsplan und Zubau einer Veranda in der Villa XVIII. Bez. Starkfriedgasse No 14
dem Wohlg. Herrn Ing. Franz Berbalk gehörig.

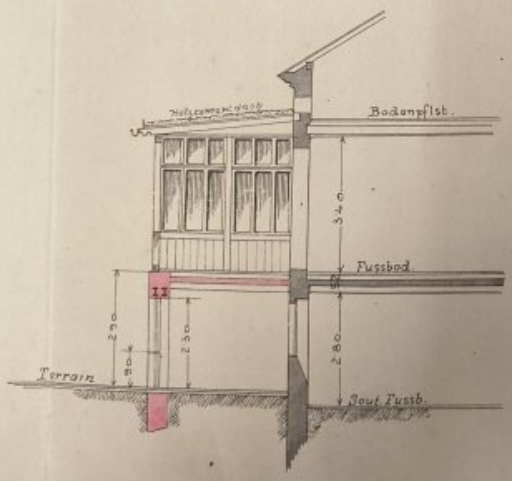


Parterre

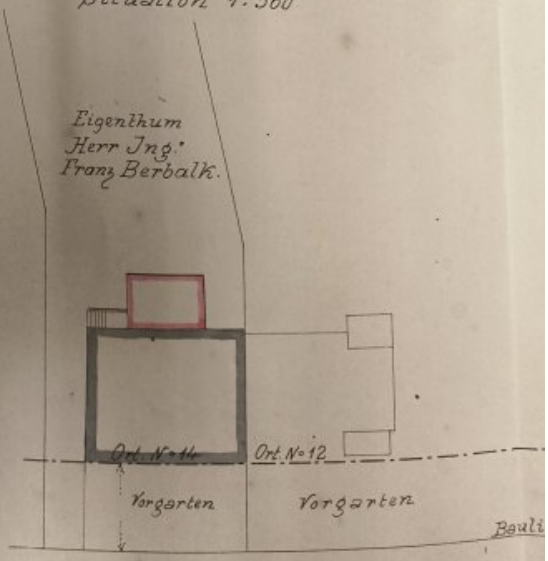


Souterrain

Schnitt d. die Veranda



Situation 1:360



Objektbeschreibung

Eine seltene Gelegenheit in einer der gefragtesten Wohngegenden Wiens!

In begehrter Wohnlage des 19. Bezirks, nahe dem **Pötzleinsdorfer Schlosspark**, gelangt diese außergewöhnlich großzügige Liegenschaft zum Verkauf. Das rund **1.773 m² große Grundstück** liegt in einer ruhigen, verkehrsberuhigten Wohnstraße und besticht durch seine sehr gute Infrastruktur sowie die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln und Nahversorgung.

Auf dem Grundstück befindet sich eine sanierungsbedürftige Villa aus der Zeit der Jahrhundertwende mit Nebengebäuden.

Das Bestandsgebäude verfügt über **152 m² Wohnfläche im Erdgeschoß, zusätzlich 99 m² nutzbare Fläche im Kellergeschoß sowie weitere Lagerräume**. Raumhöhen von 3 Metern (Untergeschoß) bzw. 3,50 Metern (EG) eröffnen zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Ein **155 m² großer Dachboden** (nicht ausgebaut) steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung. Der weitläufige **Garten mit Altbaumbestan**d und Nebengebäude sowie eine Terrasse runden das Angebot ab.

Die Liegenschaft befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand und richtet sich an KäuferInnen, die ein Objekt mit Charakter nach eigenen Vorstellungen revitalisieren möchten. **Besonders hervorzuheben ist die Widmung als Bauland Wohngebiet** (Bauklasse I, 7,5 m, offene oder gekuppelte Bauweise), die – vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen – die Möglichkeit bietet, **einen Zubau zu realisieren**. Dadurch eröffnet sich die seltene Chance, **Altes und Neues in architektonischer Harmonie zu verbinden**, die historische Substanz zu bewahren und gleichzeitig zeitgemäßen Wohnraum zu schaffen. So kann ein ganz persönlicher, individueller Wohnraum entstehen, der den Charme der Vergangenheit mit den Anforderungen modernen Wohnens vereint.

Alle notwendigen **Anschlüsse** wie Strom, Kanal, Wasser und Telefon sind vorhanden; die Liegenschaft wird **lastenfrei** veräußert.

———

Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, E-Mail-Adresse) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG) hin.

Vielen Dank!

Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht!

Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.

Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Verkäufers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

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