Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 149974

erstellt am : 11.05.2025

Objekttyp: 11
Vermarktungsart:Kauf
Gesamtkosten:4450000€
Straße:
1180 Wien
Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Marie-Louise Eisenburger
Tel: +43 676 6059800
eisenburger@lifestyle-properties.at

Wohnfläche: 317.2m²
Nutzfläche: 344.42m²
Grundfläche: 658m²

Exklusive, top-sanierte Stilaltbau-Villa mit Fernblick in Bestlage von Gersthof

Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige

Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!
Zum Verkauf gelangt eine atemberaubende, hochwertig sanierte Stilaltbau-Villa mit Einliegerwohnung und traumhaftem Fernblick in ruhiger Lage des 18. Wiener Gemeindebezirks. Die Villa befindet sich im schönen Stadtteil Gersthof und bietet eine Wohnfläche von ca. 317 m² sowie eine Nutzfläche von ca. 344 m². Sie erstreckt sich über ein ebenerdiges Tiefparterre, ein Hochparterre, ein Obergeschoss sowie ein Dachgeschoss und teilt sich auf in acht Zimmer, fünf Bäder, ein Gäste-WC, zwei Küchen, eine Teeküche, eine Ankleide, vier Abstellräume, einen Wellnessraum und ein Technikraum. Alle Ebenen erreichen Sie bequem über einen Lift, welcher auch von außen zugänglich ist. Die Haupträume sind mit neuem, französischem Fischgrätparkett ausgekleidet, die Nassräume sind mit Fliesen in Steinoptik verlegt. Des Weiteren verfügt das Objekt über drei Gartenterrassen, drei Terrassen und zwei Balkone, von welchen Sie einen traumhaften Ausblick auf die Weinberge, den Kahlenberg sowie die Innenstadt genießen. Auch eine ca. 27 m² große Garage mit Vorbereitung für eine Elektroladestation ist vorhanden.
Sie betreten die Immobilie und befinden sich im geräumigen Eingangsbereich des ca. 90 m² großen Hochparterres. Von hier aus gelangen Sie in das Wohnzimmer, in die Küche und zum Gäste-WC. Linkerhand befindet sich das ca. 25 m² große Wohnzimmer, welches über viel Platz für eine Couchlandschaft sowie über einen Ausgang auf die ca. 11 m² große Terrasse verfügt. Direkt an das Wohnzimmer schließt das Esszimmer mit einer Fläche von ca. 28 m² an. Die große Fensterfront durchflutet den Raum mit viel Licht und lässt ihn sehr hell und einladend erscheinen. Ein großer Esstisch sowie weitere Möbel finden hier Platz. Die moderne Küche schließt direkt an das Esszimmer an und ist mit hochwertigen Geräten der Firmen Gaggenau und Miele ausgestattet. Die Küche verfügt zudem über einen Ausgang auf die zweite, ca. 19 m² große Terrasse, von welcher aus Sie über eine Treppe auch den Garten erreichen.
Vom Eingangsbereich aus gelangen Sie über die Treppen sowie über den Lift in das ca. 79 m² große Obergeschoss. Wenn Sie den Vorraum entlanggehen, treffen Sie rechterhand auf ein Zimmer, welches über ein eigenes Bad, eine Ankleide und einen Balkon verfügt und sich daher ideal als Schlafzimmer eignet. Auf einer Fläche von ca. 27 m² haben Sie viel Platz für ein großes Doppelbett und können vom Balkon aus den unverbauten Ausblick genießen. Das ca. 9 m² große Bad ist mit einer Badewanne sowie einer Toilette ausgestattet und verfügt ebenfalls über einen Ausgang auf den Balkon. Alle Bäder der Immobilie verfügen über hochwertige Ausstattung der Firma Villeroy & Boch. Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich ein zweites, ca. 11 m² großes Zimmer sowie ein Bad mit Dusche, Badewanne und Toilette.
Das ca. 68 m² große Dachgeschoss teilt sich auf in drei Zimmer, eine Teeküche, ein Bad sowie einen Abstellraum. Der mit ca 20 m² größte der drei Räume verfügt über eine ca. 8 m² große Terrasse und könnte als Wohnzimmer dienen. Nebenan befindet sich ein ca. 16 m² großes Zimmer, welches über einen kleinen Balkon verfügt und beispielsweise als Kinderzimmer oder Büro genutzt werden könnte. Das dritte Zimmer erstreckt sich über eine Fläche von ca. 8 m² und führt in einen ca. 6 m² großen Abstellraum. Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einer Toilette sowie einem Fenster ausgestattet.
Im ebenerdigen, ca. 107 m² großen Tiefparterre finden Sie die Einliegerwohnung, bestehend aus einem Zimmer, Küche und Bad, vor sowie einen ca. 26 m² großen Wellnessraum, ein Bad mit Dusche, eine Garage, zwei Abstellräume und einen Technikraum. Sowohl von der Einliegerwohnung, als auch vom Wellnessraum aus erreichen Sie eine große Terrasse sowie den schönen Garten mit Altbaumbestand, ca. 24 m² großem Gartenhaus, Outdoordusche und automatischer Gartenbewässerungsanlage. Zusätzlich sind ein Außenpool (8x3 m) der Firma Desina sowie eine Innensauna der Firma Deisl bereits vorbereitet und können auf Wunsch umgesetzt werden.
Beheizt wird die Immobilie mittels Fußbodenheizung (Luftwärmepumpe). Für Abkühlung im Sommer sorgt eine Klimaanlage. Zur hochwertigen Ausstattung der Immobilie zählen neue, vom Tischler angefertigte Fenster mit 3-fach-Verglasung, vom Tischler gefertigte Innentüren (teilweise mit facettierten Spiegeln oder Gläsern), vom Tischler gefertigte Eingangstüren mit Motorschlösser, Stuckelemente mit integrierter LED-Beleuchtung, ein Loxone Smart Home System (Alarmfunktion, Videoüberwachung, Rollläden-/Lichtsteuerung,..), LAN-Auslässe für zusätzliche WLAN-Router in

jeder Etage, TV- und LAN-Anschluss in jedem Aufenthaltsraum sowie im Wellnessraum und eine Blitzschutzanlage.
Die monatlich anfallenden Betriebskosten belaufen sich auf ca. 235,42 ? inkl. Ust. Darunter fallen die Grundsteuer, Müll, Wasser sowie Winterdienst. Ebenso die Versicherung und die Kosten für den Rauchfangkehrer. Stromkosten sind stark variabel und abhängig von der individuellen Nutzung. Im leerstehenden Zustand fallen die Stromkosten auf ca. 1000,00 ? p.a.
Die Lage der traumhaften Immobilie im Gersthofer Cottage ist ausgezeichnet. Diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs erreichen Sie mit dem Auto in wenigen Minuten. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist über die Straßenbahnlinie 40 gewährleistet, welche Sie in ca. 20 Minuten zum Schottentor bringt. Die Haltestelle erreichen Sie fußläufig in ca. 6 Minuten. Mit dem Auto gelangen Sie in ca. 20 Minuten in die Innenstadt. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.
Überzeugen Sie sich selbst von dieser exklusiven Villa.
Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!
Frau Marie-Louise Eisenburgernational - Tel: 0676 605 9800international - Tel: +43 676 605 9800e-mail: eisenburger@lifestyle-properties.at
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 / EntfernungenGesundheitArzt

Eckdaten

Grundfläche: 658m²
Wohnfläche: 317.2m²
Nutzfläche: 344.42m²

Zimmer: 8
Bäder: 5

Nutzungsart: Haus

Befeuerung: Luftwärmepumpe,
hwbwert: 49.2m²
hwbklasse: Bm²
fgeewert: 0.79m²
fgeeklasse: Am²

Preisinformationen

Kaufpreis: 4450000€

Kontaktinformationen

Vorname: Marie-Louise
Nachname: Eisenburger
Tel:: +43 676 6059800
E-Mail: eisenburger@lifestyle-properties.at