



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 136716

erstellt am : 15.03.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 2500000€

Straße:

1180 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 350m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 415m<sup>2</sup>

Grundfläche: 271m<sup>2</sup>

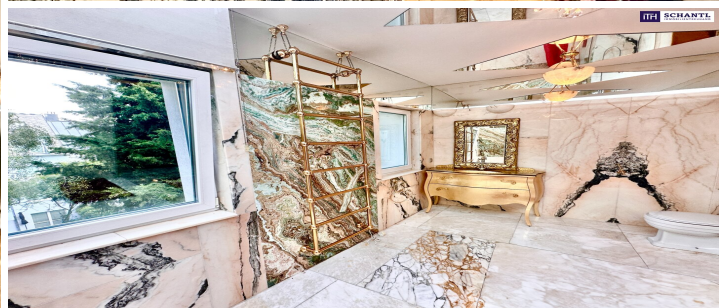
### Kontaktinformationen:

Hanna Herzenstein

Tel: +43 6705070265

hanna.herzenstein@schantl-ith.at

**\*\*LUXUS historische Villa in Gersthof\*\* mit Großem Garten und Dachterrasse ++ Garage und Personenlift im Haus ++ Zinshaus ++ Zinsvilla**



**\*\*LUXUS historische Villa in Gersthof\*\* mit Großem Garten und Dachterrasse ++ Garage und Personenlift im Haus ++ Zinshaus ++ Zinsvilla  
STADT-VILLA IN BESTLAGE**

Nach Hause kommen, das Auto in der Garage abstellen und danach die Sonne in eigenen Garten genießen oder vielleicht einen erfrischenden Drink auf der wunderschönen Dachterrasse schlürfen

? so lässt es sich leben! Diese Villa liegt in einem der exklusivsten und begehrtesten Gegenden von Wien.

Diese exklusive Villa befindet sich in einer verkehrsberuhigten Einbahnstraße, die eine ruhige Wohnatmosphäre bietet, obwohl sie sehr zentral gelegen ist. Die Umgebung ist geprägt von charmanten Althäusern und bietet eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Diese einzigartige Immobilie vereint somit das Beste aus beiden Welten: eine ruhige Lage und hervorragende Infrastruktur.

Highlights der Immobilie

Komplett saniert: 2012

Lift vorhanden - komplett barrierefrei

Japanischer Garten

Mehrere Terrassen und Balkone inklusive einer Dachterrasse

Teilunterkellert

Erneuerte Fassade

Eingebaute Garage

Diese Altvilla bietet eine ideale Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Zudem ist sie auch für Investoren äußerst interessant, da jedes Stockwerk als eine Wohnung genutzt, verkauft oder vermietet werden kann.

Aufteilung der Wohnbereiche

Erdgeschoss

Nutzfläche: 106 m<sup>2</sup>

Raumhöhe: 3,50 m

Zugang zur Garage (ca. 20 m<sup>2</sup>) - kann als extra Zimmer genutzt werden

2 Zimmer (ca. 9,32 m<sup>2</sup> & 13,26 m<sup>2</sup>) + Küche

Bad + WC (ca. 6,32 m<sup>2</sup>)

WC

2 Gänge (ca. 12,82 m<sup>2</sup> & ca. 15,97 m<sup>2</sup>) und 2 Vorräume

Heizraum

1. Stock

Nutzfläche: 106 m<sup>2</sup>

Raumhöhe: 3,55 m

Räume: Teeküche, Bad, WC, Büro/Bibliothek, Abstellraum, großes Wohnzimmer (ca. 50 m<sup>2</sup>)

Bad + WC (ca. 11,17 m<sup>2</sup>) + Extra WC

Abstellraum (ca. 6,80 m<sup>2</sup>)

2 Zimmer (ca. 16,20 m<sup>2</sup> & ca. 48,40 m<sup>2</sup>)

Gang (ca. 21,11 m<sup>2</sup>)

2. Stock

Nutzfläche: 106 m<sup>2</sup>

Raumhöhe: 3,10 m

Räume: Moderne Einbauküche, Bad, WC, 3 Zimmer, Terrasse

2 Zimmer (ca. 49,02 m<sup>2</sup> & ca. 18,66 m<sup>2</sup>)

Bad + WC (ca. 11,17 m<sup>2</sup>) + extra WC

Terrasse (ca. 7,27 m<sup>2</sup>)

Gang (ca. 21,11 m<sup>2</sup>)

Dachgeschoss

Nutzfläche: 86,67 m<sup>2</sup>

Durchschnittshöhe: 2,50 m

Dachterrasse: (ca. 15,42 m<sup>2</sup>) mit atemberaubendem Ausblick in 10,50 m Höhe

Galerie (ca. 34,22 m<sup>2</sup>)

Zimmer (ca. 52,45 m<sup>2</sup>)

Für Investoren bietet diese Altvilla die Möglichkeit, jedes Stockwerk als eigene Wohnung zu nutzen und entweder zu verkaufen oder zu vermieten. Die flexible Gestaltung macht dieses Objekt zu einer attraktiven Investition.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

Kaufpreis Villa: ? 2.500.000

Bezug: nach Vereinbarung

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

o Grundbuchauszug

o Wohnungseigentumsvertrag

o Nutzwertgutachten

o Eigentümerversammlungsprotokoll (falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas.

Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

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

## Eckdaten

Grundfläche: 271m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 350m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 415m<sup>2</sup>

Zimmer: 11

Bäder: 3

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Gas,

hwbwert: 65.3m<sup>2</sup>

hwbklassse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 2500000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Hanna

Nachname: Herzenstein

Tel.: +43 6705070265

E-Mail: hanna.herzenstein@schantl-ith.at