



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 136729

erstellt am : 15.03.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1850000€

Straße:

1180 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Hanna Herzenstein

Tel: +43 6705070265

hanna.herzenstein@schantl-ith.at

Wohnfläche: 127.73m²

Nutzfläche: 158m²

Grundfläche: 271m²

Exklusive renovierte Villa in Gersthof ++ mit Großem Garten ++ Balkon ++ Aufstockung um Weitere Stockwerke möglich ++ Ideal auch für Investoren



Exklusive renovierte Villa in Gersthof ++ mit Großem Garten ++ Balkon ++ Aufstockung um Weitere Stockwerke möglich ++ Ideal auch für Investoren

STADT-VILLA IN BESTLAGE

Diese Villa liegt in einem der exklusivsten und begehrtesten Gegenden von Wien und befindet sich in einer verkehrsberuhigten Einbahnstraße, die eine ruhige Wohnatmosphäre bietet, obwohl sie

sehr zentral gelegen ist. Trotz der ruhigen Umgebung ist das Stadtzentrum von Wien in etwa 15 Minuten erreichbar. 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.

Die Villa bietet eine ideale Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Zudem ist sie auch für Investoren äußerst interessant.

Nach Angaben der Verkäuferin besteht die Möglichkeit, das Dach um weitere Stockwerke auszubauen, wodurch etwa 150 Quadratmeter zusätzliche Wohnfläche geschaffen werden können. Das Objekt liegt in einem Bauland-Wohngebiet der Bauklasse II mit einer maximalen Bauhöhe von 10,5 Metern. Das ermöglicht den Anbau von bis zu zwei weiteren Stockwerken. Jedes Stockwerk könnte als eigenständige Wohnung oder Büro genutzt, verkauft oder vermietet werden.

Es ist mit hochwertigen Materialien wie Marmor, stilvollen Regalen und eleganten Einrichtungsgegenständen ausgestattet, die dem Haus einen edlen und eleganten Touch verleihen. Die Gas-Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen, während die Einbauküchen alles bieten, was Sie für die Zubereitung köstlicher Mahlzeiten benötigen. Hier genießen Sie Luxus und Wohlbefinden in vollen Zügen.

Die Villa besticht durch einen abgeschirmten, ebenen Garten, in dem Ihre Kinder ungestört spielen oder im Schwimmbad vergnügt toben können.

Kellergeschoss

Bruttogeschossfläche: 108,33 m²

Nutzfläche: 30,31 m²

Erdgeschoss

Bruttogeschossfläche: 110,12 m²

Wohnnutzfläche: 49,79 m²

Zwei große, hohe Räume mit Parkettböden

Kabinett

Dusche/WC

Ruhige Gartenterrasse

Dachgeschoss

Bruttogeschossfläche: 107,11 m²

Wohnnutzfläche: 78,24 m²

Drei Schlafzimmer

Badezimmer

Zwei separate WCs

Ruhiger Balkon zum Garten

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

Wohnfläche: 127,73 m² + Garten + Keller

Kaufpreis Villa: ? 1.850.000

Bezug: nach Vereinbarung

www.schantl-ith.at

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

o Grundbuchauszug

o Wohnungseigentumsvertrag

o Nutzwertgutachten

o Eigentümersversammlungsprotokoll (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: 271m²

Wohnfläche: 127.73m²

Nutzfläche: 158m²

Zimmer: 6

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Gas,

hwbwert: 86.2m²

hwbklasse: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 1850000€

Kontaktinformationen

Vorname: Hanna

Nachname: Herzenstein

Tel.: +43 6705070265

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