

Inserat ID: 189931

erstellt am : 13.12.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 2950000€

Straße:

1140 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 485.22m²

Grundfläche: 939.66m²

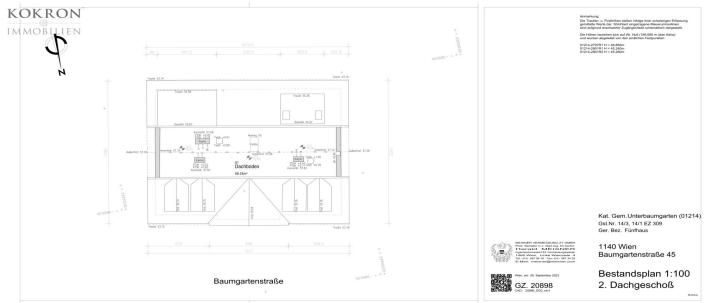
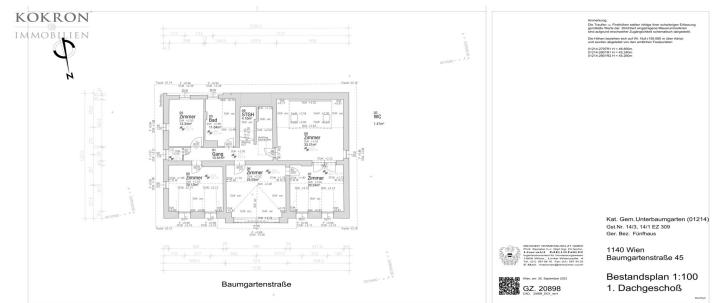
Kontaktinformationen:

Gisela Kokron

Tel: +43 664 55 84 104

kokron@kokron-immobilien.at

**Jahrhundertwendevilla mit Seltenheitswert ? im
Bestand nutz- und renovierbar oder als attraktives
4-Parteien-Projekt übernehmbar**



Zum Verkauf gelangt ein dreistöckiges, historisches Haus in der Nähe des Baumgartner-Casino-Parks, das entweder im Bestand übernommen und renoviert werden kann oder in ein modernes 4-Parteienhaus umgewandelt werden kann.

Das Projekt:

Das Projekt (Planungsphase) in der Baumgartenstraße in 1140 Wien umfasst die Komplettsanierung und Erweiterung (Dachausbau) eines bestehenden Gebäudes, das in ein modernes Wohnhaus mit vier exklusiven Wohneinheiten umgewandelt wird. Jede der vier Wohnungen bietet eine großzügige Wohnfläche von 190 m², die sich durch eine harmonische Verbindung von klassischen Elementen und modernen Akzenten auszeichnet. Darüber hinaus verfügt jede Einheit über großzügige Außenbereiche, die den Wohnkomfort der Bewohner erhöhen. Je nach Etage bieten die Wohnungen Balkone, private Gärten oder Dachterrassen, die nicht nur entspannende Orte, sondern auch einen schönen Ausblick auf die Umgebung bieten. Das Projekt bietet somit die perfekte Kombination aus urbanem Leben und einem ruhigen, privaten Rückzugsort ? ideal für Familien, Paare und Singles, die großzügigen Wohnraum in einer gut angebundenen Lage suchen.

Die Villa besteht aus 3 Stockwerken. Die Garage bietet Platz für 2 Autos und es gibt 1 Stellplatz am Grundstück. Der Garten lädt zum Sonnen, Grillen und Entspannen ein.

Neben seiner Funktion als hochwertige Wohnimmobilie eignet sich das Gebäude dank seines repräsentativen Charakters, der zentralen Lage und der großzügigen Grundrisse auch hervorragend für die gewerbliche Nutzung ? beispielsweise für Arztpraxen, Anwaltskanzleien oder Steuerberatungsbüros.

Weitere Fakten:

Das Haus wurde 1995 aufwändig renoviert und luxuriös ausgestattet.

2020 wurde die Fassade erneuert und großteils thermisch saniert.

Im ca. 693 m² großen, südseitig gelegenen, gepflegten Garten befindet sich eine ca. 25 m² große überdachte Terrasse.

Das Bestandshaus unterliegt nicht dem Denkmalschutz.

Bauklasse II bis 10,5 m Gebäudehöhe.

Besichtigungen:

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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
<500m Apotheke <500m Klinik <2.000m Krankenhaus <1.500m Kinder
<500m Schulen / Schule <500m Kindergarten <500m Universität <1.500m Höhere
Schule <3.500m Nahversorgung / Supermarkt <500m Bäckerei
<500m Einkaufszentrum <3.000m Sonstige / Geldautomat <500m Bank
<500m Post <500m Polizei <1.000m Verkehr / Bus <500m U-Bahn
<500m Straßenbahn <500m Bahnhof <500m Autobahnanschluss

<5.000mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 939.66m²

Wohnfläche: 485.22m²

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Etage

Befeuerung: Gas,

Zimmer: 10

Bäder: 4

Preisinformationen

Kaufpreis: 2950000€

Kontaktinformationen

Vorname: Gisela

Nachname: Kokron

Tel:: +43 664 55 84 104

E-Mail: kokron@kokron-immobilien.at