

Inserat ID: 158203

erstellt am : 28.06.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 7450000€

Straße:

1130 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 925m²

Nutzfläche: 1000m²

Grundfläche: 896m²

Kontaktinformationen:

Gisela Kokron

Tel: +43 664 55 84 104

kokron@kokron-immobilien.at

Gepflegte Familien-Zinsvilla aus 1908 in bester Hietzinger Lage



Dieses repräsentative Familien-Zinshaus Baujahr 1908, erbaut nach Plänen von Alexander Neumann und 1979 im Dachgeschoss ausgebaut, befindet sich in 3. Generation der Eigentümerfamilie, wurde ständig gepflegt und gut erhalten und steht nun zum Verkauf.

Das historische Gebäude wurde von den Eigentümern laufend saniert und steht nun in sehr gepflegtem Zustand da. Die Familien-Zinsvilla besteht aus insgesamt 3 Wohnungen

(Wohnungseigentum begründet), davon ein über zwei Geschosse gehendes Penthouse, eine ehemalige Portierwohnung im Parterre/Souterrain (nicht als Wohnung parifiziert) und Keller sowie Tiefgarage. Die Wohnung im Hochparterre ist derzeit unbefristet vermietet. Mit den Mieteinnahmen (ca. 1.000,-) werden zur Zeit die Betriebskosten abgedeckt. Die restlichen Einheiten sind bestandsfrei.

Das Objekt befindet sich in der Schutzzone, eine gewisse Erweiterung im Dach (Galeriegeschoss) sollte lt. erster Einschätzung einer Architektin möglich sein.

Aufteilung:

Souterrain: ehemalige Portierwohnung, diverse weitere Räumlichkeiten (Keller, Weinkeller, Heizraum etc.) sowie Garage für 2 Autos

Hochparterre: Wohnung, unbefristet vermietet, ca. 238 m² , Balkon 7,54 m² , Loggia 4,70 m²

1. Stock: Wohnung, ca 244 m² , Balkon 7,25 m²

2. Stock: Penthouse über 2 Ebenen, ca. 443 m² , Balkon 3,32 m² . Terrasse 23,75 m², innenliegender Stiegenaufgang ins Obergeschoß, zusätzlich auch über den Lift oder das Stiegenhaus erreichbar.

Hard Facts:

Wohnnutzfläche: 925 m² (ohne Souterrain)

Grundstücksfläche: 896 m²

3 Wohneinheiten, davon 1 vermietet -

Dachterrasse mit traumhaftem Ausblick

Hauseigener Weinkeller

Modernes Sicherheitssystem

Aufzug im Haus

2 Garagenplätze

Sehr gut erhalten

Trockener Keller

Dealstruktur: Asset Deal

Folgende laufende Kosten wurden uns von der Eigentümerin genannt und wurden in den angeführten Betriebskosten auf monatliche Kosten heruntergebrochen:

Müll und Grundbesitz-Abgabe: derzeit 2 Tonnen (bis zu 4 Mülltonnen möglich), jährlich ? 1.546,92

Rauchfangkehrer: kommt 2x jährlich, 1/2 Jahr ? 205,72, 1/2 Jahr ? 316,71

Abwasser Kanäle: ? 293 monatlich

Wasser: ? 843,79 jährlich

Strom Stiegenhaus: ? 70,- monatlich

Jahresabrechnung: ? 148,30

Strom Wohnung: jährlich ? 755,24

Besichtigungen

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe Ihnen auch zu Tagesrandzeiten oder am Wochenende 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 <1.000m Krankenhaus <2.000m Kinder
< Schulen
Schule <500m Kindergarten <500m Universität <2.000m Höhere
Schule <3.500m Nahversorgung
Supermarkt <500m Bäckerei
<500m Einkaufszentrum <3.000m Sonstige
Geldautomat <1.000m Bank
<1.000m Post <500m Polizei <1.000m Verkehr
Bus <500m U-Bahn
<1.000m Straßenbahn <500m Bahnhof <1.000m Autobahnanschluss
<4.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 896m²

Wohnfläche: 925m²

Nutzfläche: 1000m²

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Gas,

Zimmer: 20

Preisinformationen

Kaufpreis: 7450000€

Nebenkosten: 681.14€

Kontaktinformationen

Vorname: Gisela

Nachname: Kokron

Tel.: +43 664 55 84 104

E-Mail: kokron@kokron-immobilien.at