***IHR FAMILIENPARADIES IN WÄHRING - VILLA MIT GESCHÜTZTEM GARTEN ***

Objektnummer: 6352/2155

Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Stadthaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1891
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	220,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	144,00 m²
Keller:	30,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 65,31 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,25
Kaufpreis:	1.590.000,00 €
Kaufpreis / m²:	7.227,27 €

Provisionsangabe:

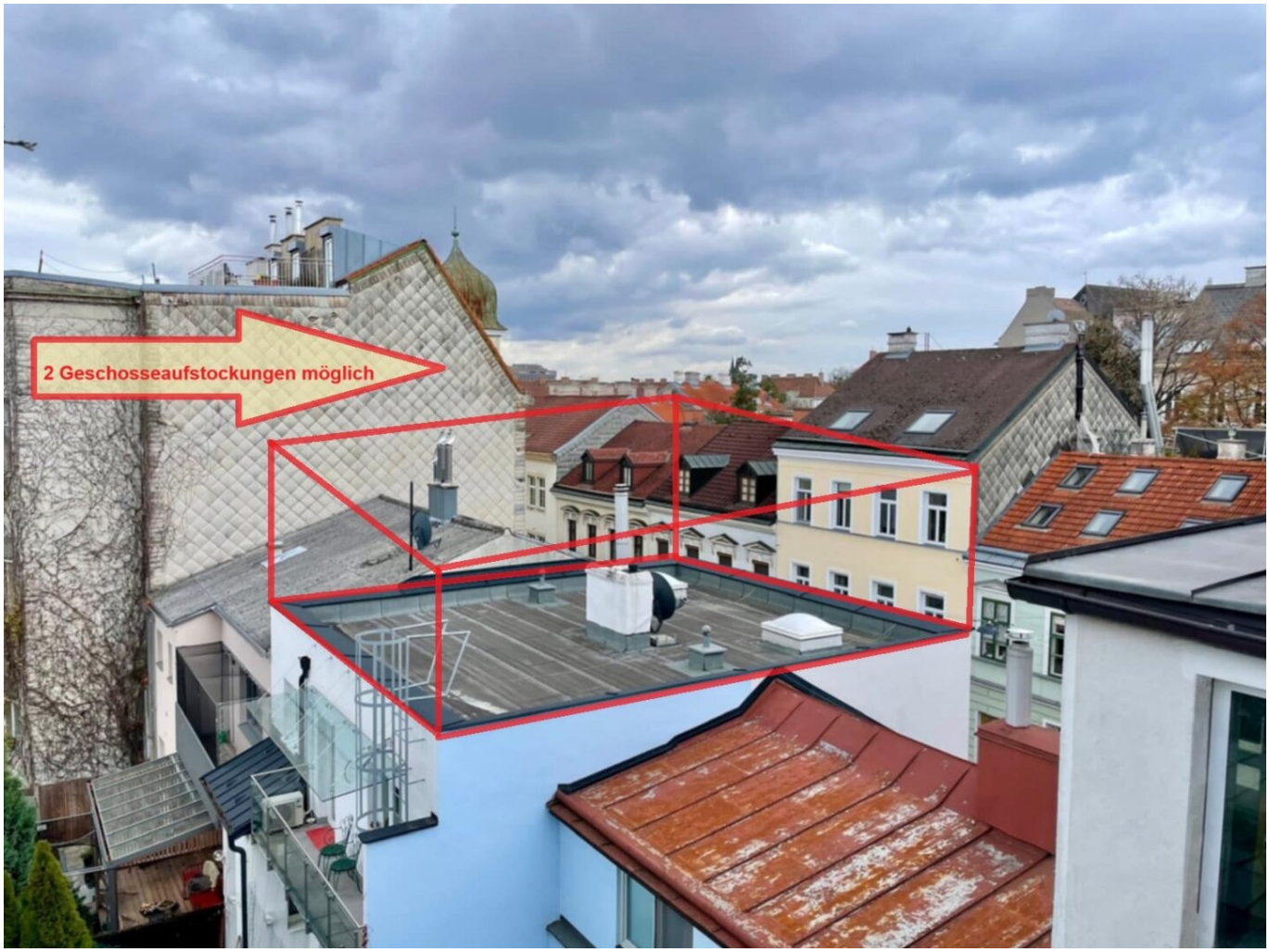
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

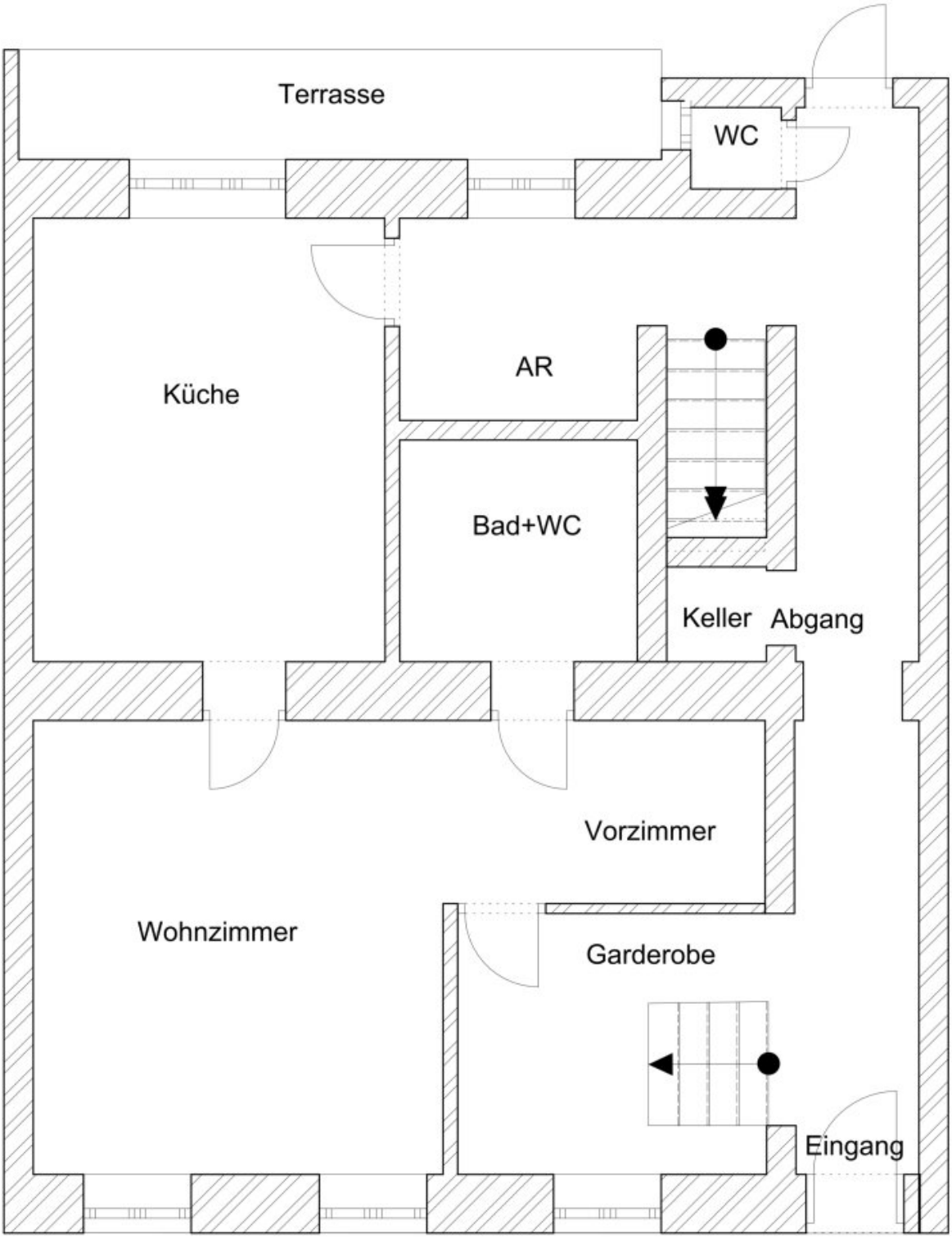
RELIUM REAL EST

AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH

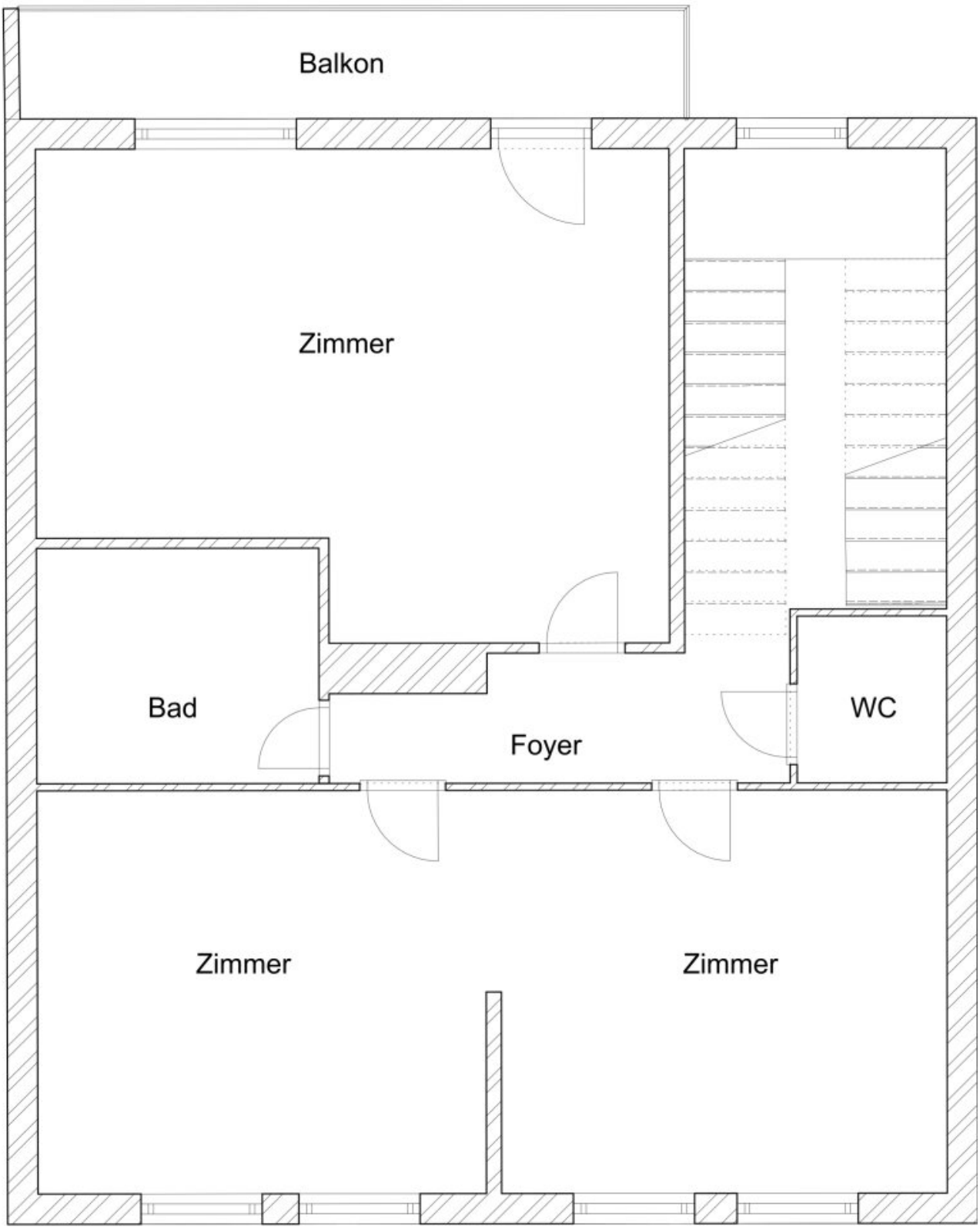

2 Geschosseaufstockungen möglich

Garten



Erdgeschoss
Thimiggasse 8.

OG



Objektbeschreibung

Highlights

- Zentrale Ruhelage mit hervorragender Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (S-Bahn, Straßenbahn, Bus)
- 220m2 Wohnfläche auf zwei Etagen
- Erweiterungspotenzial plus 220m2
- 144 m2 gepflegter Garten
- Helle Zimmer
- 2 Badezimmer
- 3 WC
- Treppenaufzug

Für eine **Besichtigung der Immobilie** kontaktieren Sie unsere Immobilienberaterin **Fr. Mag. Melinda Kristof** unter folgende **Telefonnummer: +43/681/8132-2073**

Diese ruhige Stadtvilla im 18. Bezirk von Wien ist die perfekte Wahl für diejenigen, die ein modernes und geräumiges Zuhause suchen. Das erste Stockwerk und das Dachgeschoss wurden 2021 vollständig abgerissen und ein neues, modernes Stockwerk wurde über dem Erdgeschoss errichtet, das ein Flachdach erhielt. Im Jahr 2023 wurde auch das Erdgeschoss renoviert, sodass jedes Detail nach den neuesten Standards gestaltet wurde.

Die gute Nachricht ist, dass die Immobilie auch statisch verstärkt wurde, sodass die Möglichkeit besteht, zwei weitere Stockwerke zu bauen. Dadurch können mehrere separate Wohnungen entstehen, was das Haus ideal für Großfamilien, Haushalte mit älteren Eltern oder Investoren macht. Der gepflegte Garten und die ruhige Umgebung garantieren ein

komfortables und angenehmes Leben.

Das Grundstück mit einer Fläche von 264 m² bietet 220 m² Wohnfläche, aufgeteilt auf 110 m² pro Etage. Das Haus ist teilweise unterkellert, was zusätzliche Möglichkeiten für Stauraum oder andere Nutzungen bietet. Die Immobilie bietet den perfekten Raum für modernes, komfortables Wohnen, während die Erweiterungsmöglichkeiten eine langfristige Wertsteigerung garantieren.

Das Haus bietet 6 Zimmer, davon befinden sich 3 Schlafzimmer im Obergeschoss. Im Erdgeschoss kann das derzeit als Küche genutzte Zimmer in ein Schlafzimmer umgewandelt werden, wenn man beispielsweise im Wohnzimmer eine offene Wohnküche einrichtet.. In jedem Stockwerk befindet sich ein Badezimmer mit WC, und im ersten Stock gibt es zusätzlich ein separates WC. Das hochwertige Parkett, die Fliesen und Bodenbeläge spiegeln den Anspruch an Qualität wider. Die Gaszentralheizung und die Klimaanlage sorgen für eine angenehme Raumtemperatur das ganze Jahr über. Die Immobilie verfügt über eine Baugenehmigung, sodass die geplanten Erweiterungen sofort umgesetzt werden können.

Für eine **Besichtigung der Immobilie** kontaktieren Sie unsere Immobilienberaterin **Fr. Mag. Melinda Kristof** unter folgende **Telefonnummer: +43/681/8132-2073**

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

/

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 <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap