

**Genießen Sie den Sommer in Ihren eigenen vier Wänden!
Top Lage - idyllischer Garten- viel Wohnnutzfläche**



parkähnlicher Gartenbereich

Objektnummer: 4694

Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1870
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	271,00 m ²
Nutzfläche:	350,75 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	2
Garten:	853,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 240,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 3,58
Kaufpreis:	2.900.000,00 €
Betriebskosten:	128,45 €
USt.:	6,20 €
Provisionsangabe:	

104.400,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ursula von Merveldt



KOKRON
IMMOBILIEN







Objektbeschreibung

Dieses stilvolle Unikat in direkter Lage am Pötzleinsdorfer Schlosspark bietet Ihnen ein innenliegendes Atrium, vielerlei Raumpotenzial und große parkähnliche Gartenflächen!

Dieses wunderschöne Haus befindet sich seit mehr als 70 Jahren in Familienbesitz und wurde stets sehr wertgeschätzt. Auf einer beeindruckenden **Wohnfläche von ca. 271m²** aufgeteilt auf **7 Räumlichkeiten, 3 Bädern und 2 Küchen** bieten sich zahlreiche Varianten, um es an ihre Bedürfnisse anzupassen.

Der Grundaufbau des Hauses gleicht der **Bauart eines Dreikanthofes**. Von der Eingangsseite ein fast unscheinbares **Juwel**, öffnet sich nach hinten in U-Form um den **rechteckigen Innenhof** eine einzigartige Architektur die Zeitgeschichte mit Moderne verbindet. Treten Sie ein in den ersten Eingangsbereich von wo sich der **rechte und linke Flügel** auf zahlreiche Räumlichkeiten teilt.

Raumaufteilung Erdgeschoss mit ca. 139m² Wohnfläche

- 3 Vorräume ca.25,5m²
- 1 Speisezimmer ca.19m²
- 1 Einbauküche ca.11m²
- 1 Wohnraum ca.26m²
- 1 Schlafzimmer ca.19m²
- 1 Büro/ Durchgangszimmer ca.12m²
- 1 großes Familienbad ca.10,5m²
- 1 Gäste WC ca.1,9m²

- 1 Abstellraum ca. 7m²

Raumaufteilung Obergeschoss mit ca. 108m² Wohnfläche

- 1 Vorraum ca.1,9m²
- 1 Bibliothek ca.25,5m²
- 1 Zimmer ca.24m²
- 1 Bad mit WC ca.4m²
- 1 Ankleideraum ca.4,5m²
- 1 Wohn- Schlafrum ca.32m²
- 1 Einbauküche ca.9m²
- 1 Bad ca.4,1m²
- 1 Dachbodenraum ca.18m²

Das Haus steht auf einem **langgestreckten Grundstück mit ca. 1.124m²**, welches sich nach hinten hinaus zieht. Der **grüne Garten** ist bis zur Grenze durchzogen **mit gemischten Baumbestand**.

Mit einer **direkten Verkehrsanbindung** durch Bus 41A, Straßenbahn 41 mit Anbindung an die U6 und die U2 sind Sie bestens angebunden und erreichen schnell und bequem alle wichtigen Punkte in Wien.

Auch die Nähe zu verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkten und Bäckereien im

nahegelegenen Gersthof sowie zu Schulen, Kindergärten, Ärzten und Apotheken macht dieses Haus zu einer idealen Wahl für Familien.

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!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
U-Bahn <2.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap