Gepflegte Familienvilla aus 1908 in bester Hietzinger Lage

Umgebung: das Palmenhaus, Foto von Pixabay

Objektnummer: 4707

Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1908
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	925,00 m²
Nutzfläche:	1.000,00 m²
Zimmer:	20
Balkone:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	558,00 m²
Keller:	150,00 m²
Kaufpreis:	7.450.000,00 €
Betriebskosten:	681,14 €

Provisionsangabe:

268.200,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Gisela Kokron

Kokron Immobilien e.U.
Tuchlauben 7a
1010 Wien

KOKRON
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Diese repräsentative Villa 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 für ausgewählte Suchkunden zum Verkauf.

Das historische Gebäude wurde von den Eigentümern laufend saniert und steht nun in sehr gepflegtem Zustand da. Die Wohnungen sind parifiziert.

Neben der ehemaligen "Portierwohnung" im Parterre/Souterrain (nicht als Wohnung parifiziert, da Souterrain) findet man in der Villa 3 Wohnungen, von denen 1 (Hochparterre) derzeit unbefristet an ein älteres, nicht ständig anwesendes, Ehepaar um etwa € 1.000,- vermietet ist. Mit den Mieteinnahmen können derzeit die Betriebskosten abgedeckt werden. 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 Tagesrandziten 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