

## Sanierungsbedürftiges Villenprojekt im Gersthofer Cottage



**Objektnummer: 7939/2300162071**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	354,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	4.600.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gabriele Glombitza**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 664 8410769





Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

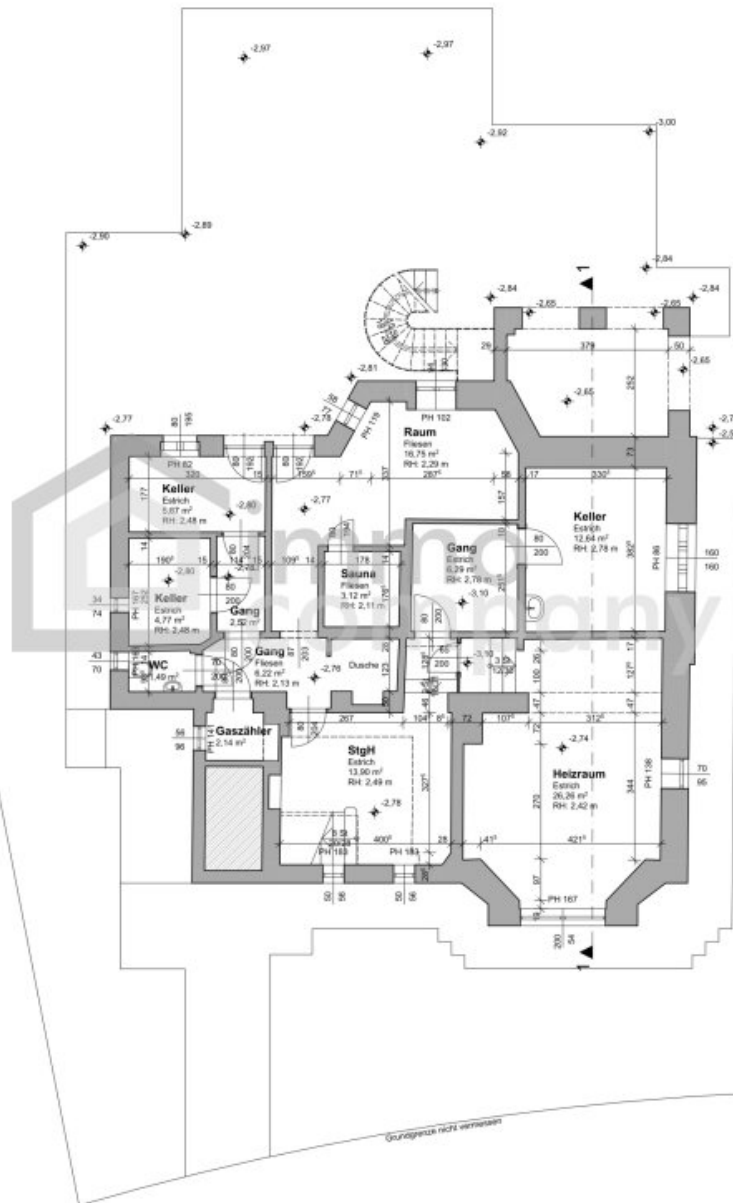
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)



Brutto-Grundfläche 157,89 m²

Nutzflächen		
Nutzfläche		101,77 m²
Gesamtfläche		161,77 m²

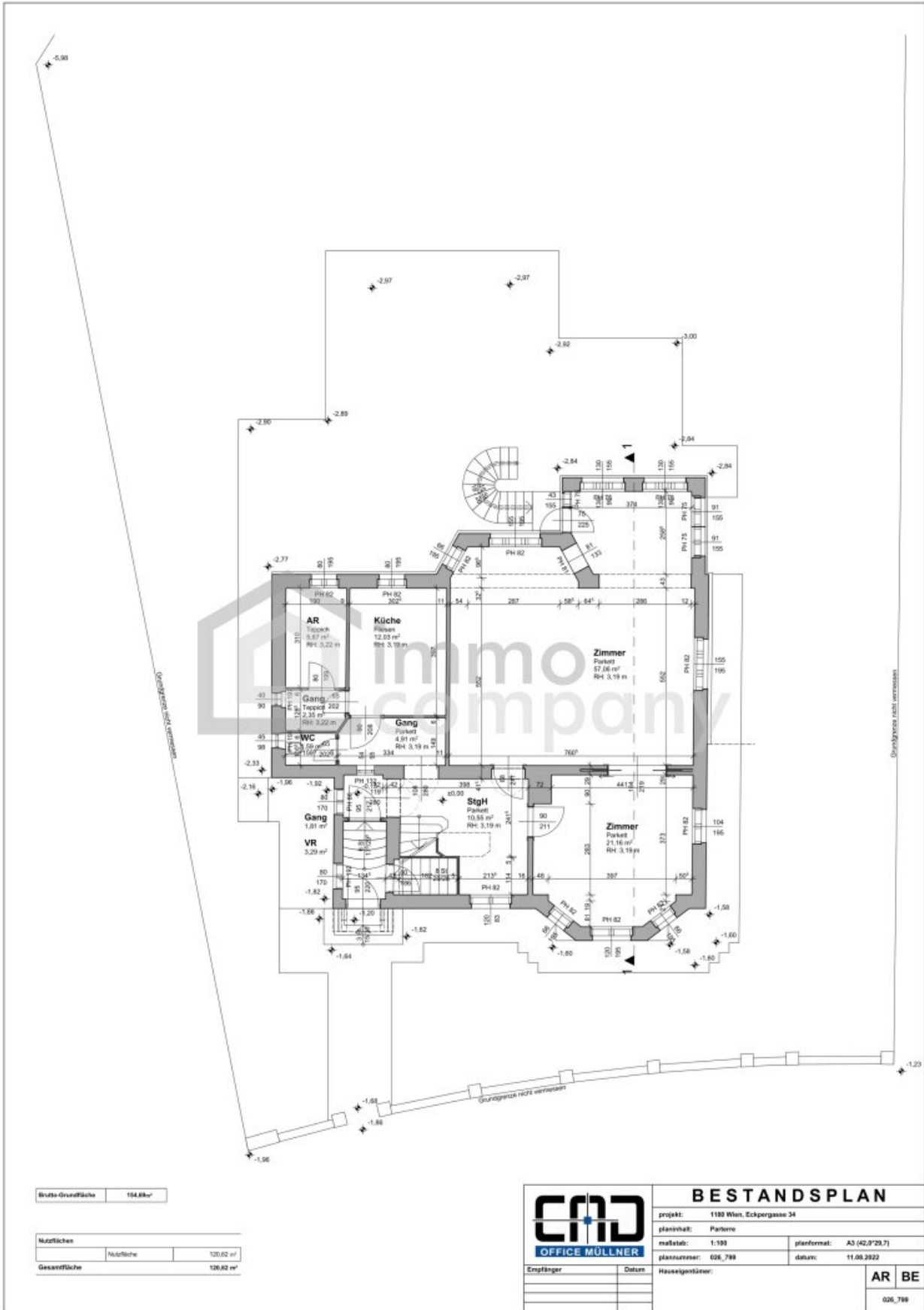


## BESTANDSPLAN

projekt: 1100 Wien, Eckergasse 34  
 planinhalt: Kellergeschoss  
 maßstab: 1:100 planformat: A3 (42,0\*29,7)  
 plannummer: 026\_798 datum: 11.08.2022

Empfänger	Datum

Hausgegenüber:	AR BE
	026_798



Brutto-Grundfläche 154,89m<sup>2</sup>

Nutzflächen	
Nutzfläche	120,62 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	120,62 m <sup>2</sup>

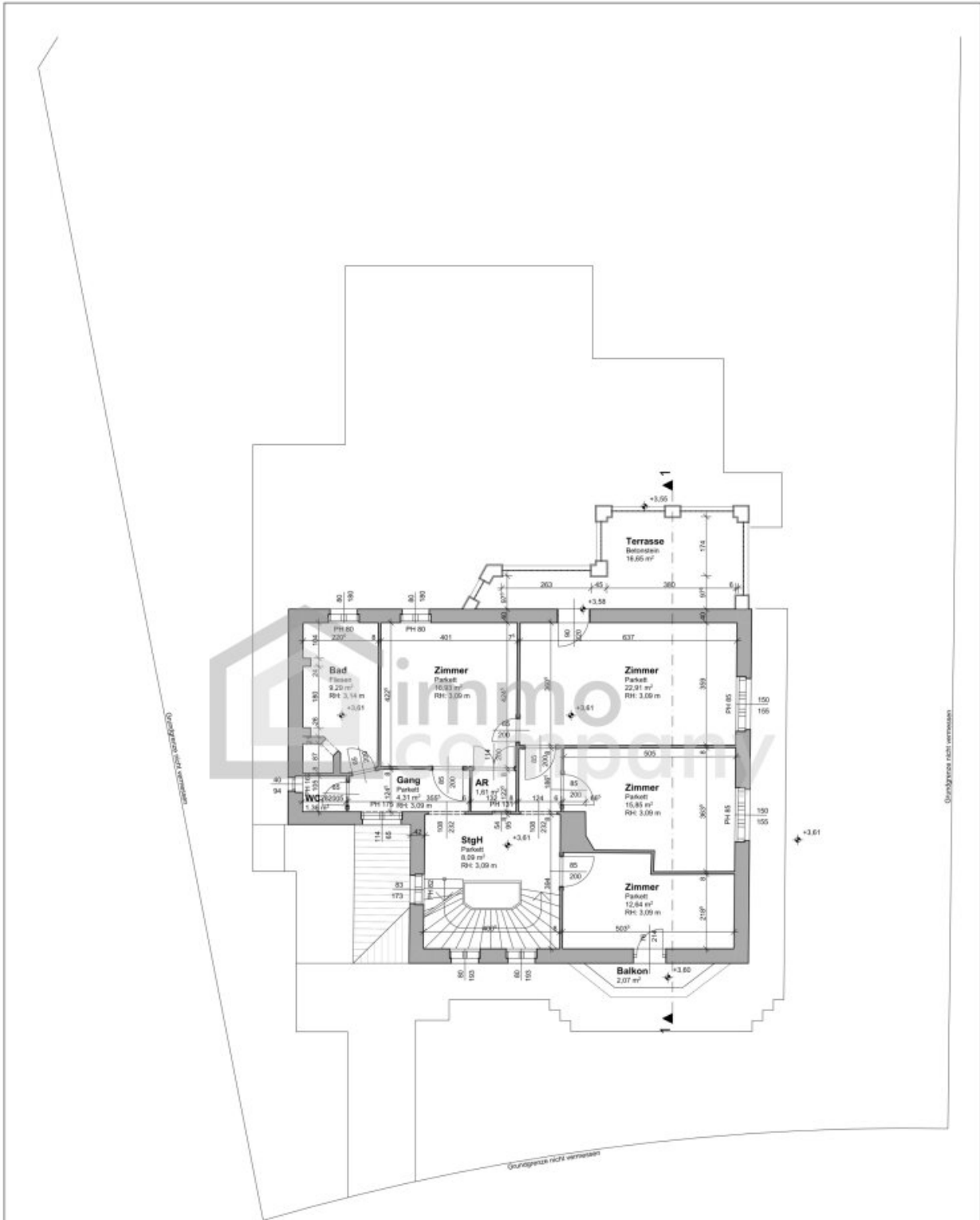


### BESTANDSPLAN

projekt:	1100 Wien, Eckpergasse 34		
planinhalt:	Partene		
maßstab:	1:100	planformat:	A3 (42,0*29,7)
plannummer:	026_799	datum:	11.08.2022

Empfänger	Datum

Hausgestütter:	AR BE
	026_799



Brutto-Grossfläche 128,52 m<sup>2</sup>

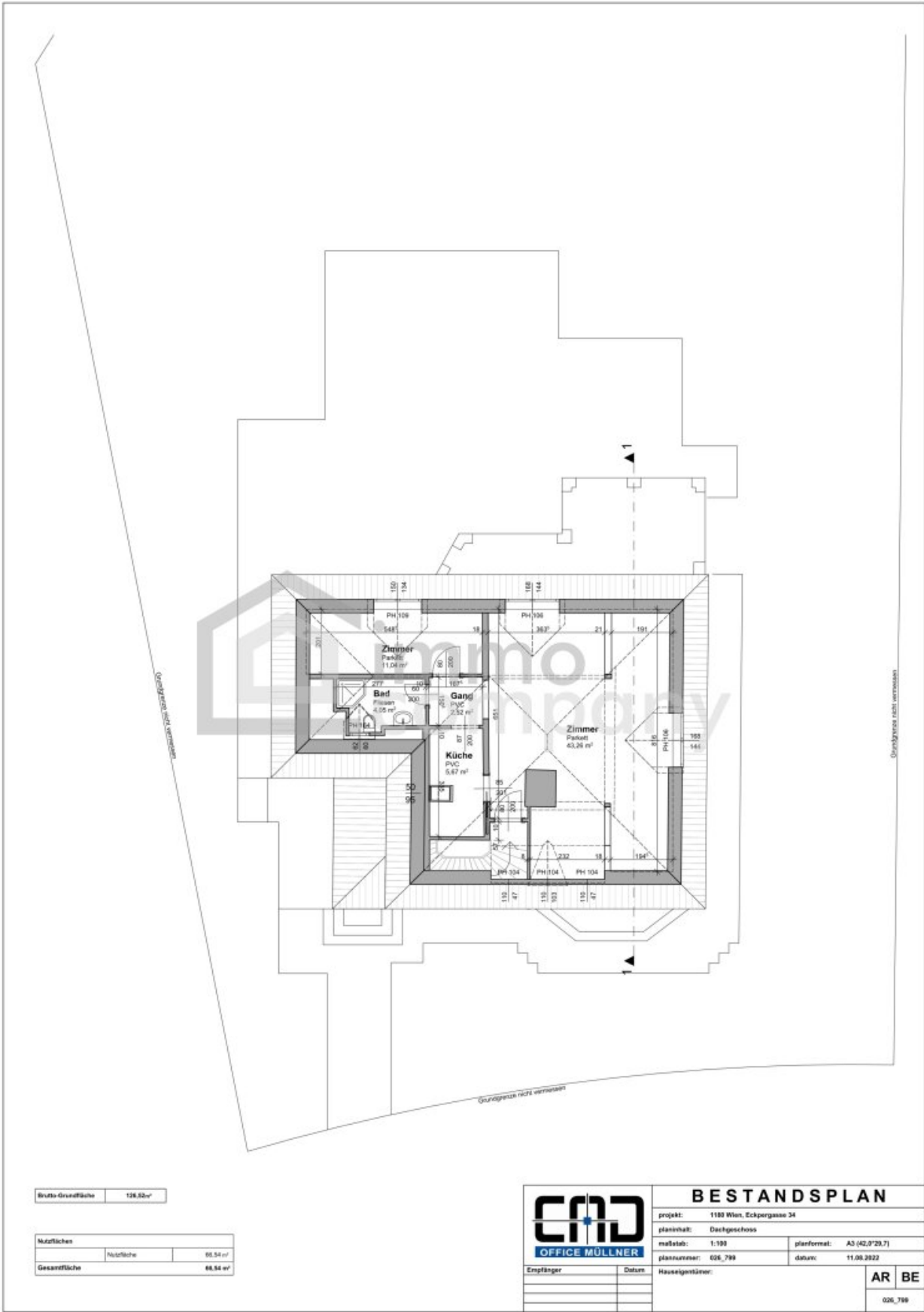
Nutzfläche	
Balkon	2,07 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	92,36 m <sup>2</sup>
Terrasse	16,65 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>111,71 m<sup>2</sup></b>



**OFFICE MÜLLNER**

## BESTANDSPLAN

projekt: 1180 Wien, Eckpergasse 34	
planinhalt: Obengeschoß	
maßstab: 1:100	planformat: A3 (42,0x29,7)
plannummer: 026_798	datum: 11.08.2022
Hauseigentümer:	
Empfänger:	Datum:
AR BE	
026_798	



Brutto-Grundfläche 128,82m<sup>2</sup>

Nutzflächen		
Nutzfläche		88,54 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche		88,54 m <sup>2</sup>



**BESTANDSPLAN**

projekt:	1180 Wien, Eckpergasse 34		
planinhalt:	Dachgeschoss		
maßstab:	1:100	planformat:	A3 (42,0*29,7)
plannummer:	026_799	datum:	11.08.2022

Empfänger	Datum

Hausgestützer:	
----------------	--

AR BE  
026\_799



		<b>BESTANDSPLAN</b>	
		projekt: 1100 Wien, Eckergasse 34	
planinhalt: Schnitt 1-1		planformat: A3 (42,0*29,7)	
maßstab: 1:100		plannummer: 026_799	
		datum: 11.05.2022	
Empfänger:	Datum:	Hausgestützer:	
		<b>AR   BE</b>	
		026_799	



Südostansicht

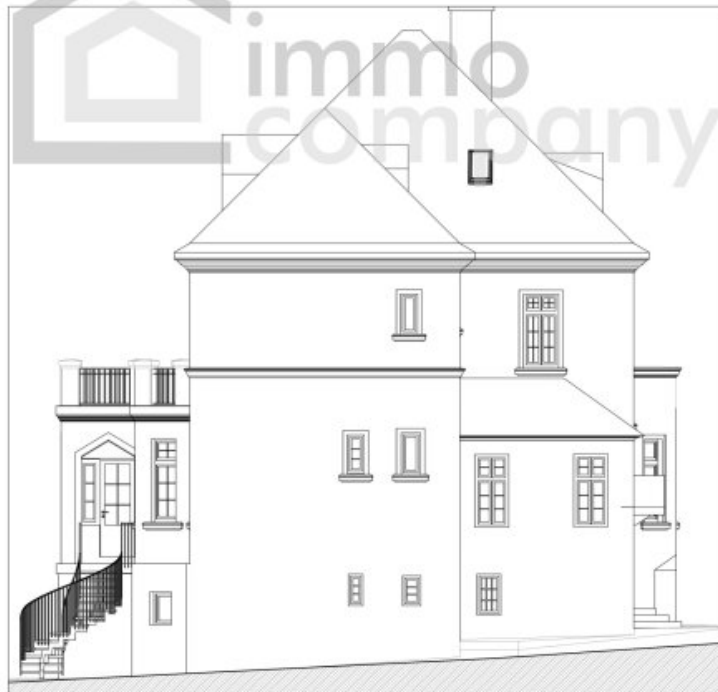


Südwestansicht

		<b>BESTANDSPLAN</b>	
		projekt: 1100 Wien, Eckpergasse 34	
planinhalt: Ansichten		planformat: A3 (42,0*29,7)	
maßstab: 1:100		plannummer: 026_799	datum: 11.08.2022
Empfänger:	Datum:	Hausgegenüber:	<b>AR BE</b>
			026_799



Nordostansicht



Nordwestansicht

		<b>BESTANDSPLAN</b>	
		projekt: 1180 Wien, Eckpergasse 34	
		planinhalt: Ansichten	
		maßstab: 1:100	planformat: A3 (42,0*29,7)
plannummer: 026_799		datum: 11.08.2022	
Empfänger:	Datum:	Hausgegenüber:	<b>AR   BE</b>
			026_799

## Objektbeschreibung

Diese exklusive Villa in 1180 Wien vereint urbanes Leben mit naturnahem Wohnen. Nur einen Steinwurf vom malerischen Pötzleinsdorfer Schlosspark entfernt, genießen Sie eine ruhige Lage und gleichzeitig beste Anbindungen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles für den täglichen Bedarf: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und mehr. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit Bus und Straßenbahn macht die Erreichbarkeit der Innenstadt kinderleicht. Hier leben Sie in einem perfekten Umfeld!

Objektbeschreibung: Historische Villa im charmanten Gersthofer Cottage, perfekt für ein anspruchsvolles Sanierungsprojekt. Großzügige Grundrisse, hohe Decken und originale Details bieten Potenzial für exklusive Wohnräume.

Potenzial: Modernisierung nach eigenen Wünschen, Erweiterungsmöglichkeiten, Individuelle Gestaltung von Küche, Bädern, Wohn- Schlafzimmerzimmern; Möglichkeit zur Aufteilung in mehrere Wohneinheiten oder eine großzügige Familienvilla.

Zustand: Sanierungsbedarf vorhanden; ideale Grundlage für hochwertige Renovierung unter Berücksichtigung von Stilvorgaben.

Umgebung: Ruhiges Villenviertel mit Grünflächen, gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Nahversorgung und Schulen in der Nähe.

Ausstattung: Geplant oder möglich – moderne Haustechnik, energetische Sanierung, neue Fenster, barrierearme Zugänge, hochwertige Materialien nach ihren Vorstellungen

Der Kaufpreis von 4.600.000,00 € spiegelt nicht nur die exklusive Lage wieder, sondern auch das immense Potenzial, das in dieser sanierungsbedürftigen Villa steckt.

Mit 10 Zimmern, verteilt über mehrere Etagen, bietet sie Ihnen und Ihrer Familie genügend Raum für individuelle Gestaltung und kreative Ideen.

Stellen Sie sich vor, wie Sie die Räume nach Ihren Wünschen umgestalten und modernisieren, um ein einzigartiges Zuhause zu schaffen, das Ihren persönlichen Stil widerspiegelt.

Ich würde mich sehr freuen, wenn ich Ihnen diese Traumhafte Immobilie präsentieren darf.

Stefan Dorak

+43 699/184 100 52

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.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap