

# VILLA MIT VIEL POTENZIAL IN BESTLAGE BEIM ROTEN BERG



**Objektnummer: 2163**

**Eine Immobilie von CB Living Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1936
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	320,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	198,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,59
<b>Kaufpreis:</b>	1.490.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Ronald Rybin

CB Living Immobilien GmbH  
Leopoldstrasse 1  
3400 Klosterneuburg

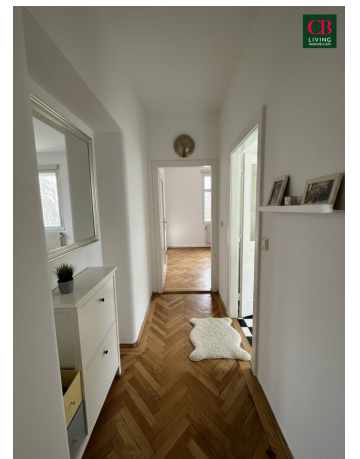
T +43 6767779090  
H +43 6767779090

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





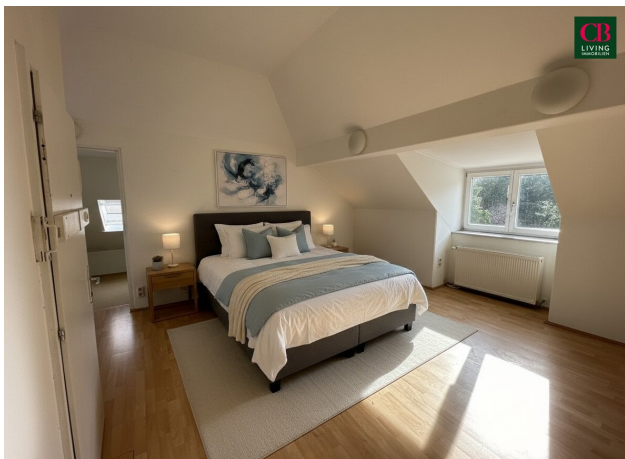










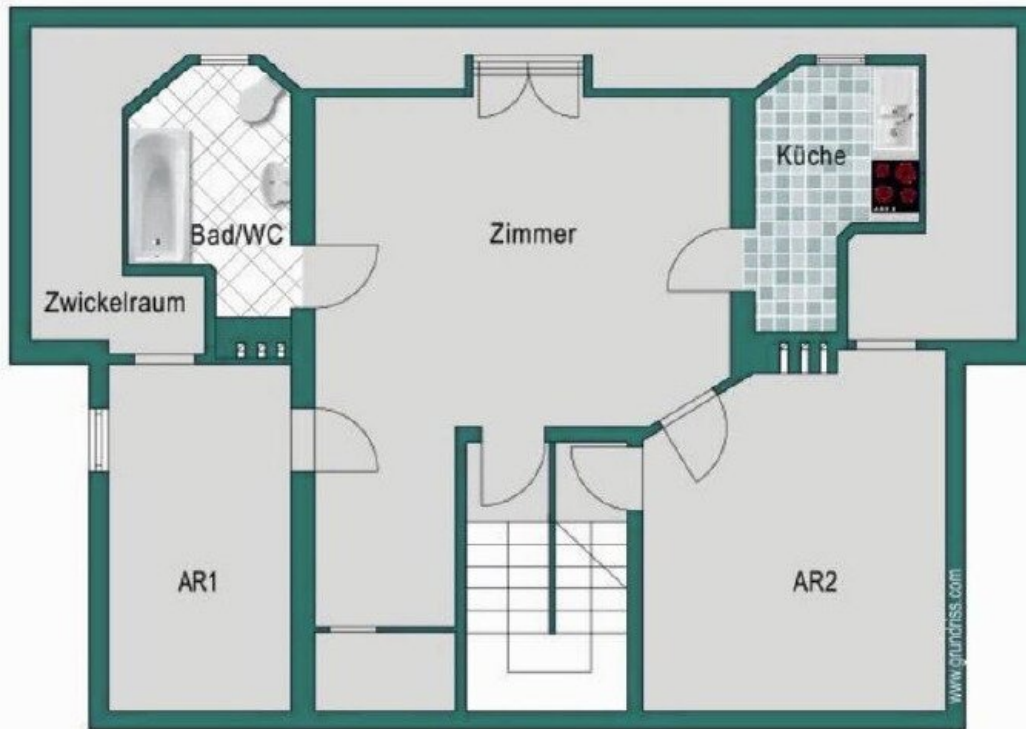




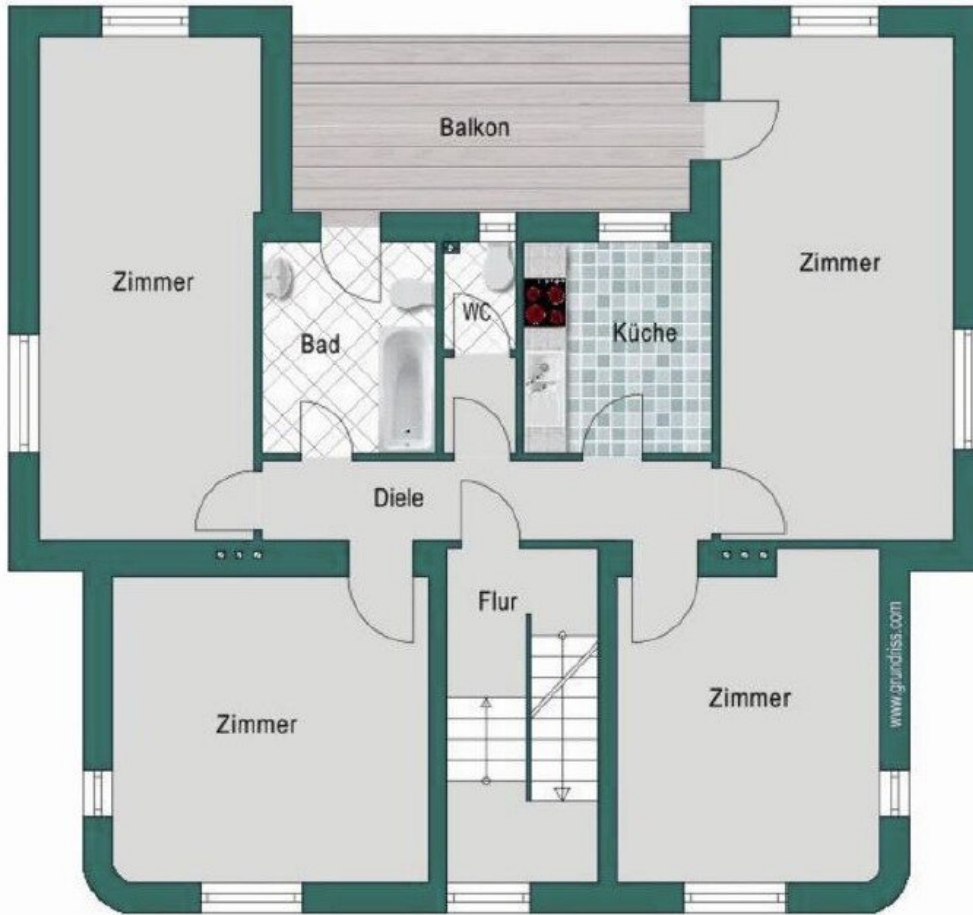
# Grundriss Erdgeschoss



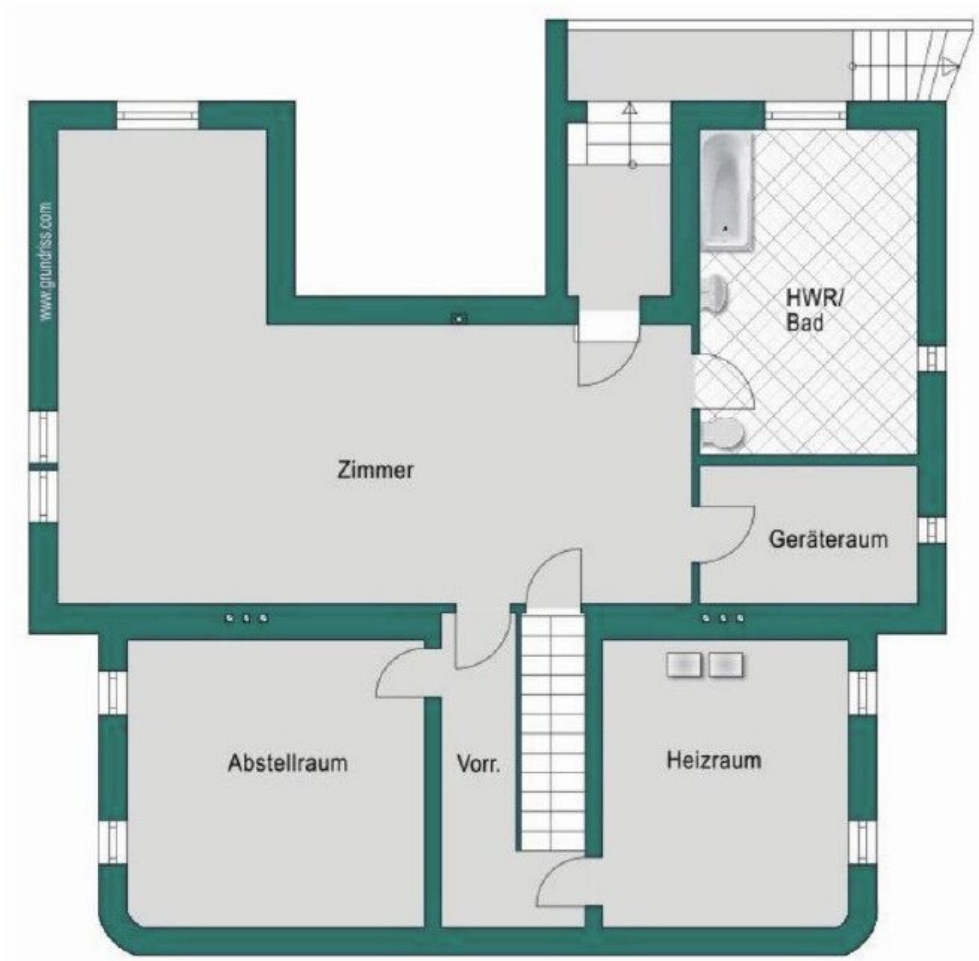
# Grundriss Dachgeschoss



# Grundriss Obergesc



# Grundriss Untergeschoß



## Objektbeschreibung

Das Wohnhaus befindet sich in begehrter Lage im 13. Wiener Bezirk (Hietzing) in der Bossigasse. Das Umfeld ist geprägt von Einfamilienhäusern und Villen und das beliebte Freizeitgebiet „Roter Berg“ ist schnell erreicht. Der Standort kombiniert gute Infrastruktur und Anbindung mit der Nähe zur Natur.

Das 1936 erbaute Haus eignet sich perfekt als Einfamilienhaus oder Mehrparteienhaus. Es wurde über die Jahre aufgestockt bzw. saniert. Umbauten 1991 und 2006 gaben dem Haus sein gegenwärtiges Erscheinungsbild. Die Nutzfläche ist derzeit auf vier eigenständige Wohneinheiten mit eigenen Küchen und Badezimmern aufgeteilt. Im EG und OG sind es jeweils 4-Zimmer-Wohnungen. Das Untergeschoß ist ebenfalls gut nutzbar als Büro / Gästebereich / Wellness etc.

Das Dachgeschoß ist teilweise ausgebaut und eignet sich auch als kleine Wohnung. Prinzipiell ist das Haus, mit seinem Charme der 30er Jahre, in einem allgemein guten Zustand.

Mit ein paar kleinen Sanierungen können Sie aus dem Haus ein wahres Prunkstück machen in bester Lage

Die neu eingerichteten Räume sind KI Bilder, damit man sich es besser vorstellen kann !!!

Wir von CB Living GmbH bieten unseren Kunden ein komplett Sorglos Paket.

Von A wie Architekt über B wie Baumeister und M wie Makler oder I wie Interieur bis hin zu V wie Versicherung. Wir haben durch unsere jahrelange Erfahrung im Makler und Bauträgergeschäft sehr gute, zuverlässige und seriöse Partner, die wir gerne an Sie weiterempfehlen.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
U-Bahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap