

## Gründerzeitvilla mit Erweiterungsbau & Pool



**Objektnummer: 1819/68**

**Eine Immobilie von finallyHOMEreal GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	556,41 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	13
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	6
<b>Kaufpreis:</b>	3.600.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### **Bernhard Friedrich**

finallyHOMEReal GmbH  
Wipplingerstraße 24-26 / 1a  
1010 Wien

T +43 660 117 9020

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









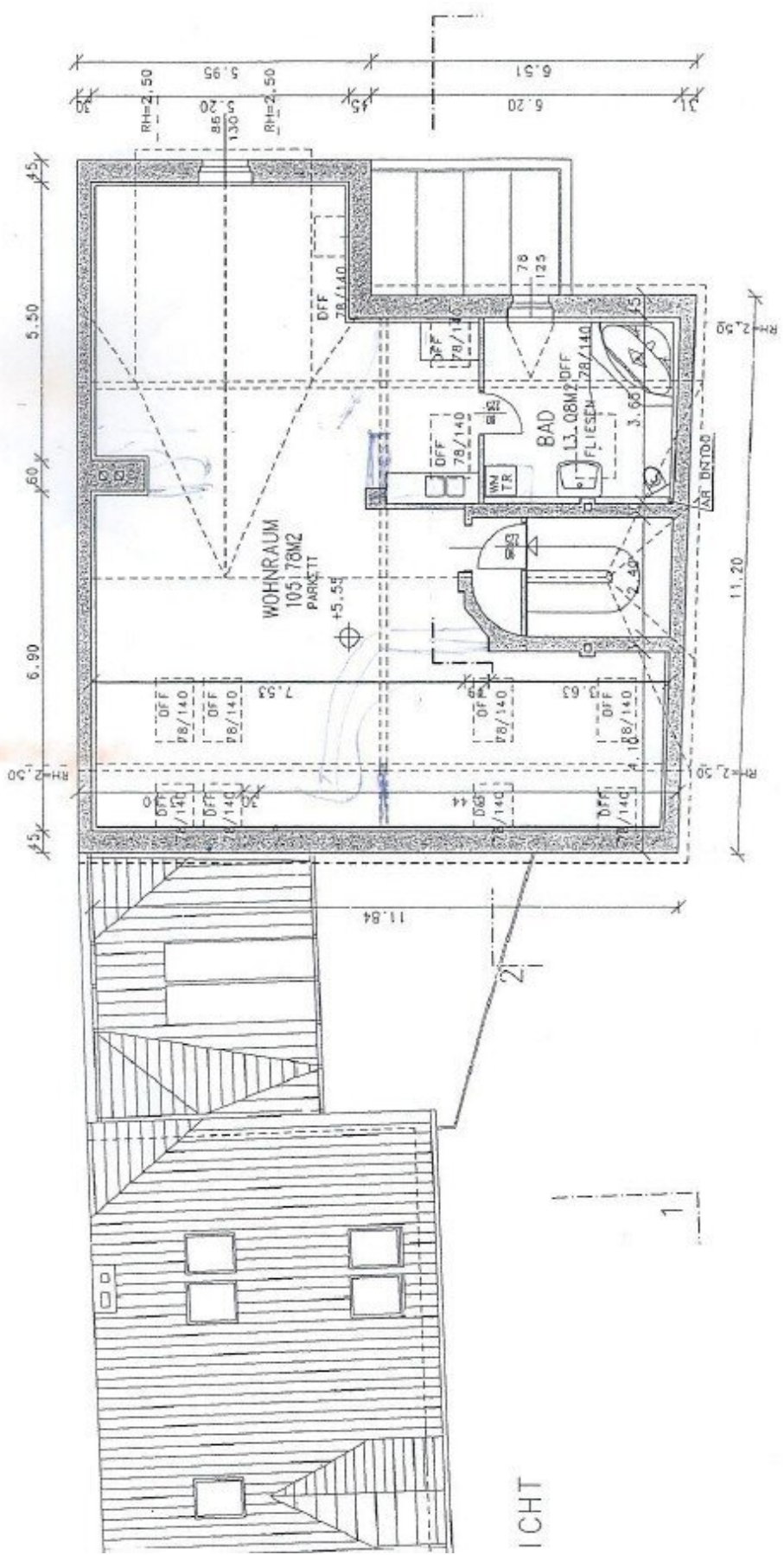












DACHGESCHOSS

ICHT





## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese gekuppelte Villa auf einem steinverkleideten Sockel mit charakteristischer gründerzeitlicher Fassadengestaltung und einem eleganten Mansardendach. Die ursprüngliche Villa wurde im 19. Jahrhundert errichtet und im Jahr 2003 umfassend generalsaniert. Gartenseitig erfolgte eine architektonisch harmonische Erweiterung durch einen Neubau, der zusätzliche Wohnqualität schafft.

Die Liegenschaft beeindruckt durch ihre großzügige Raumstruktur, stilvolle Altbaudetails sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Insgesamt bietet das Haus ein großzügiges Flächenangebot und eignet sich sowohl als repräsentativer Wohnsitz als auch für kombinierte Wohn- und Arbeitskonzepte.

### Flächenaufstellung / Raumaufteilung

**Hochparterre** (ca. 199,78 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. ca. 20,62 m<sup>2</sup> Terrassenfläche)

- 6 Zimmer (5 Zimmer plus ca. 26 m<sup>2</sup> Wintergarten)
- 1 Badezimmer
- 2 separate WCs

**Dachgeschoss** (ca. 118,86 m<sup>2</sup>)

- Loftartiger, großzügiger Raum mit abgeteiltem Schrankraum (ca. 120 m<sup>2</sup>, teilbar)
- 1 Badezimmer mit WC

**Gästewohnung** (ca. 69,38 m<sup>2</sup>)

**Spa-Bereich** (ca. 109,04 m<sup>2</sup>)

## **Garage** (ca. 33,46 m<sup>2</sup>)

- Platz für 2 PKWs

Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um eine sanierungsbedürftige Altbauvilla mit großem Entwicklungspotenzial. Eine aufrechte Baubewilligung liegt bereits vor. Eine Abbruchgenehmigung für den Bestand besteht jedoch nicht.

**Für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehe ich jederzeit zur Verfügung!**

**Bernhard FRIEDRICH, MSc**

+43 660 117 9020

bf@finallyhome.at

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 <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap