

## **Klassische Mehrfamilienvilla mit Ausbaupotential**



Wohnzimmer EG

**Objektnummer: 5045/721**

**Eine Immobilie von Katrin Erhart Real Estate & Property e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1929
<b>Wohnfläche:</b>	341,93 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	486,76 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	12
<b>Bäder:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	108,88 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 257,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,39
<b>Kaufpreis:</b>	3.490.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

125.640,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Katrin Erhart**

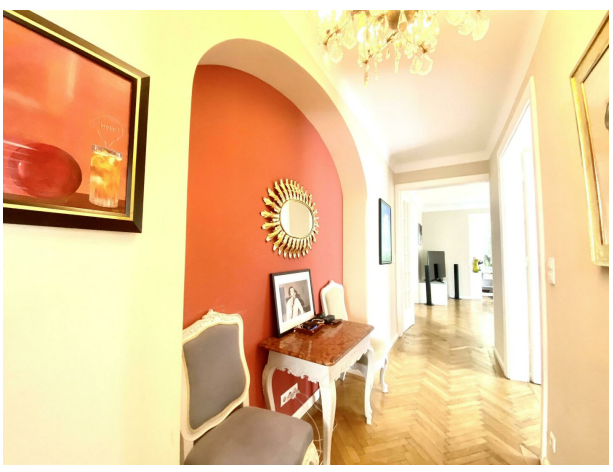
Katrin Erhart Real Estate & Property e.U.  
Maria-Theresien-Straße 19 / 22  
1090 Wien

T + 43 6991 292 0650

H + 43 6991 292 0650

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

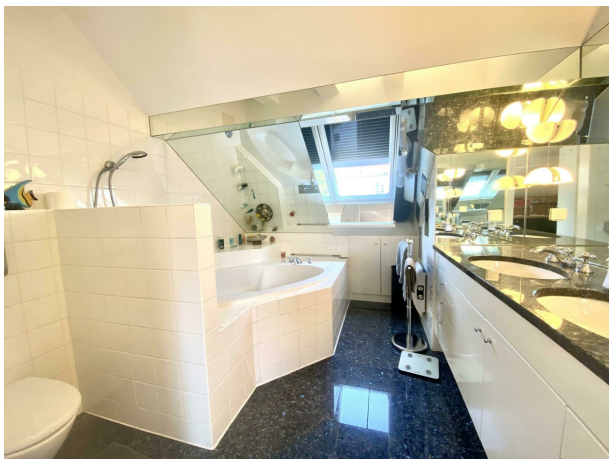
termin zur







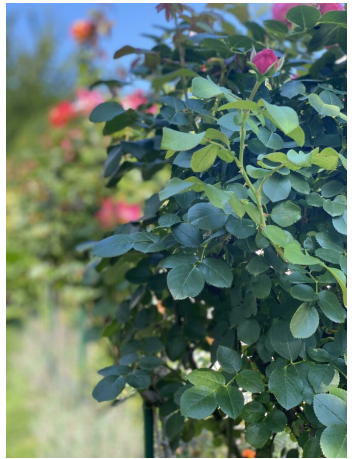






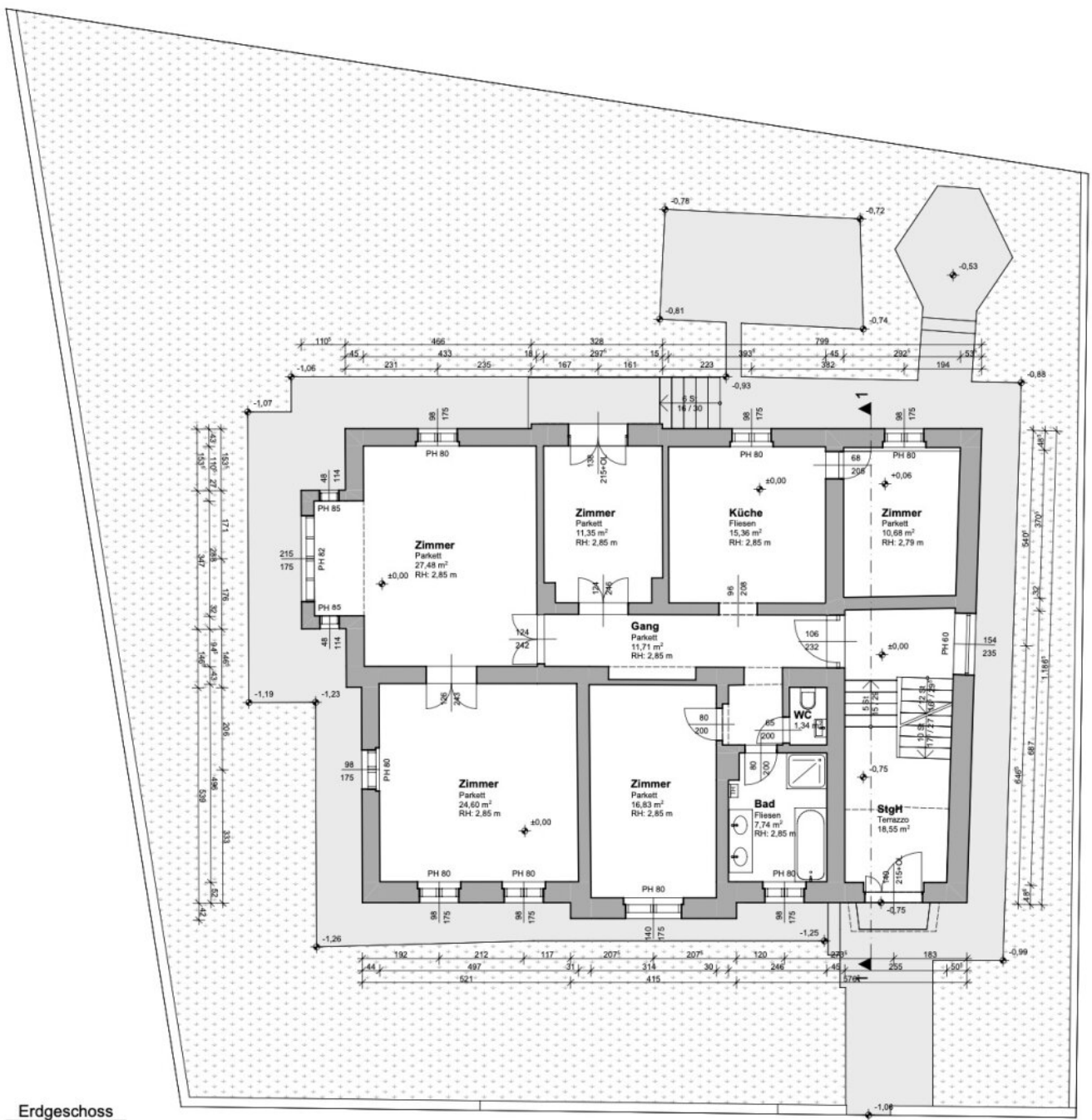




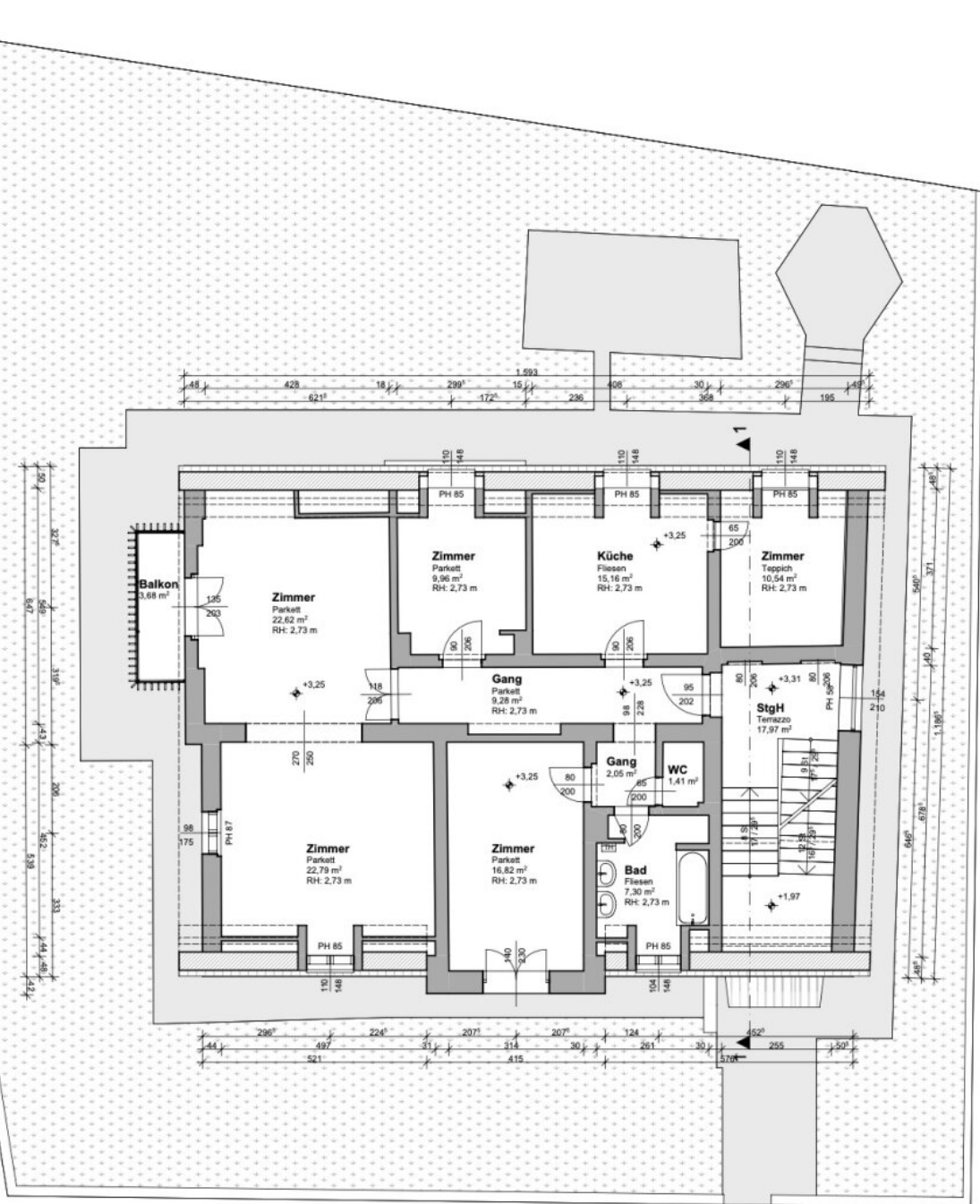






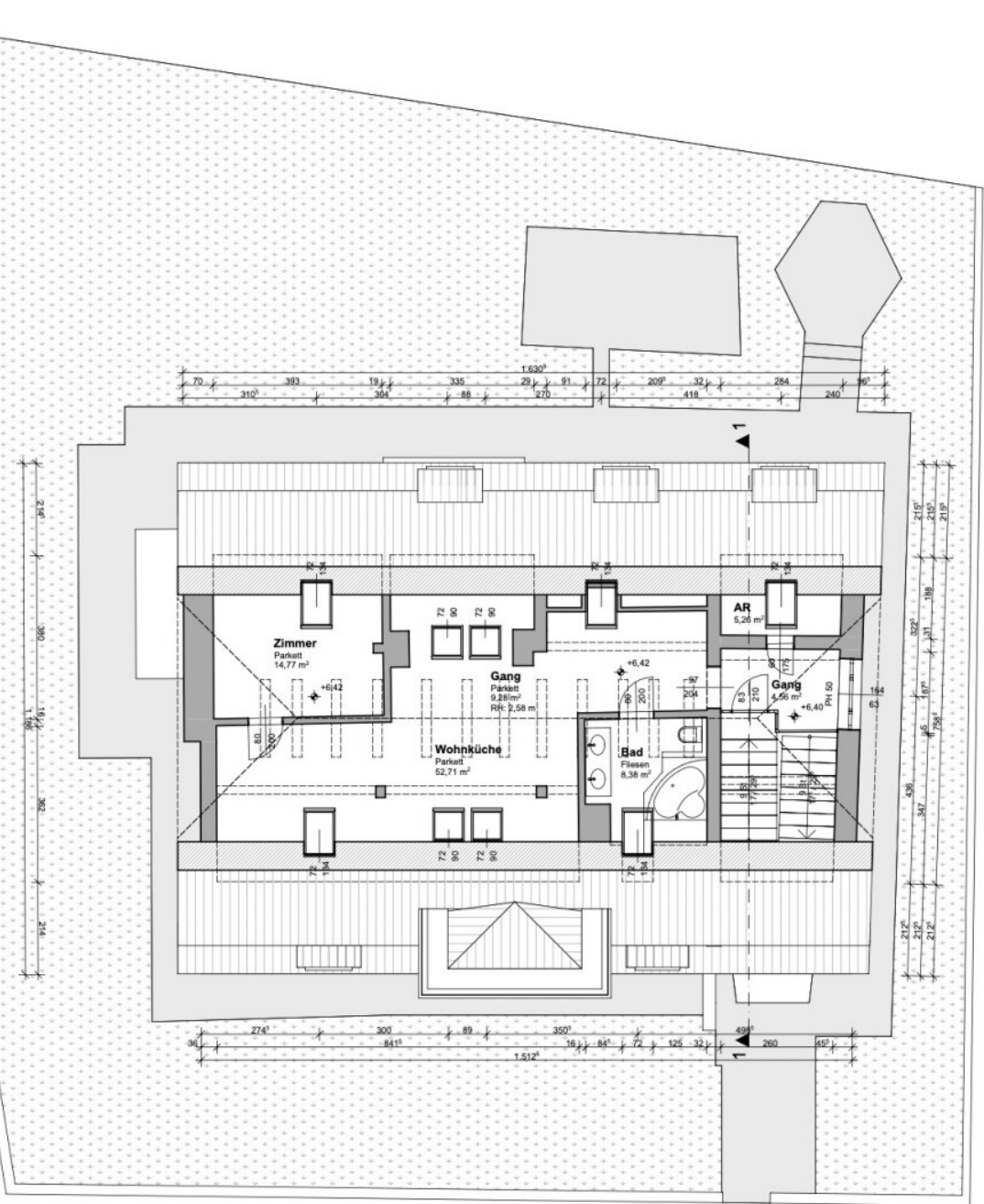


Erdgeschoss

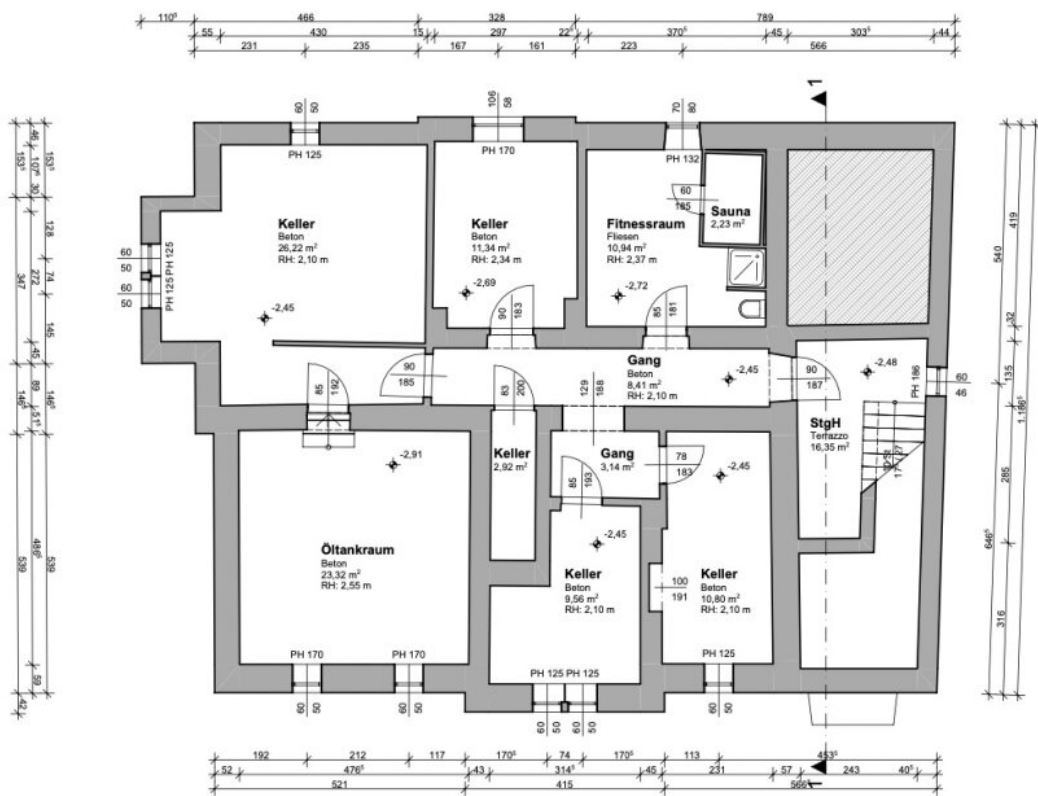


Obergeschoss



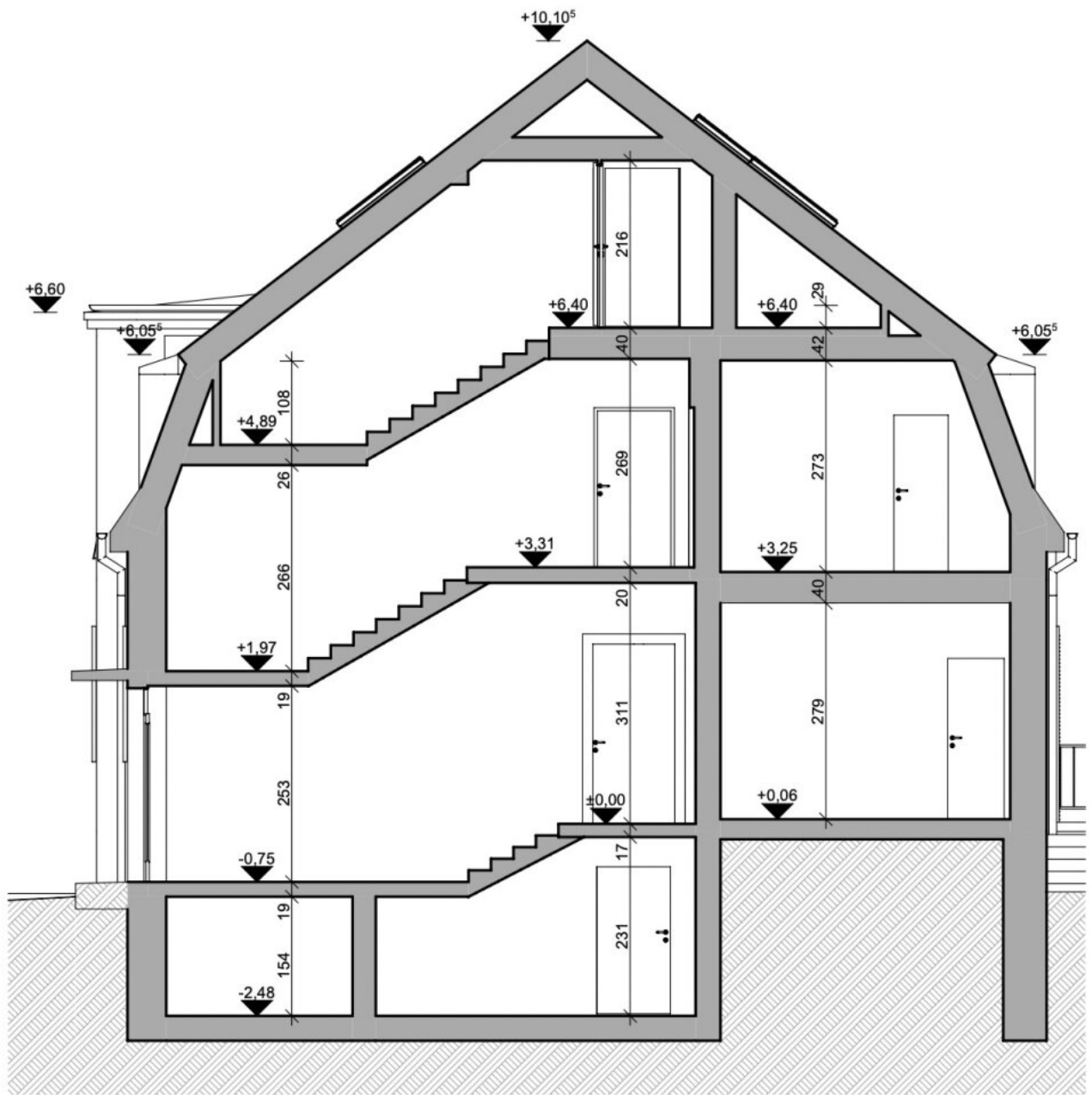


Dachgeschoss



Kellergeschoss





Schnitt 1-1



Nordansicht



# Objektbeschreibung

## **Mehrfamilienhaus mit Erweiterungspotential!**

Die Liegenschaft mit aktuell 3 Wohneinheiten plus Souterrainbereich, der gepflegte ebene Garten und das Potential um ein weiteres Geschoss aufzustocken bieten den zukünftigen Eigentümern zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus wurde bis dato als Mehrfamilienhaus genutzt. Die aktuelle Bebauungsbestimmung der Liegenschaft (W | 7,5m, o, Trakttiefe 12,0m) würde die Erweiterung auf ca. 716,05m<sup>2</sup> Bruttogeschosßfläche oberirdisch plus weiterer Flächen im Kellergeschoss zulassen.

## **Das Haus ist aktuell wie folgt aufgeteilt:**

Die Wohnung im Hochparterre (Sanierung 2014) mit Zugang in den gepflegten Garten verfügt über ca. 130 m<sup>2</sup>, bestehend aus 2 Schlafzimmern, Badezimmer, Küche, Salon, Wohnzimmer, Homeoffice oder 3. Schlafzimmer, Vorraum, GästeWC.

Die Wohnung im ersten Stock mit Balkon und ca. 117 m<sup>2</sup> ist renovierungsbedürftig und hat derzeit eine ähnliche Raumaufteilung wie das Erdgeschoss.

Die Dachgeschosswohnung (Ausbau 1995) bietet mit ca. 95 m<sup>2</sup> ein großes Wohnesszimmer, Bad, Vorraum, WC und ein ruhiges Schlafzimmer.

Das Souterrain/Keller verfügt derzeit mit ca. 108m<sup>2</sup> Nfl. über einen Sauna und Fitnessbereich, Waschküche, Werkstatt und zahlreiche Räume die noch beispielsweise in einen Gäste, Wellness oder Nannybereich ausgebaut werden könnten.

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS, DER WOHNANSCHRIFT UND DER TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN.**

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.