

Charmante Altbau-Villa in Ruhelage mit Blick auf den Schafberg



Objektnummer: 4061

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1921
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	413,20 m ²
Zimmer:	11
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	2
Terrassen:	1
Garten:	1.245,00 m ²
Keller:	101,27 m ²
Kaufpreis:	2.950.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marie-Louise Eisenburger

IM Lifestyle Properties GmbH
Stock-im-Eisen-Platz 3/26
1010 Wien





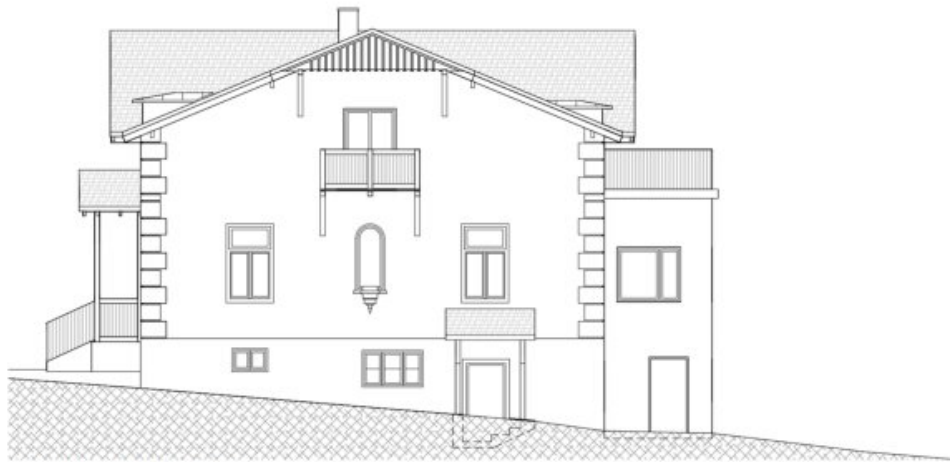




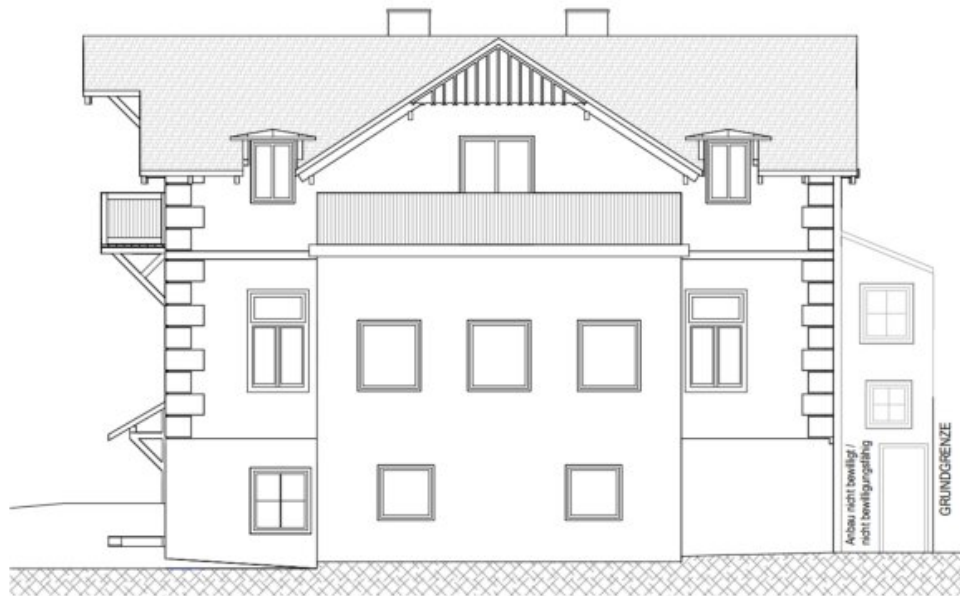




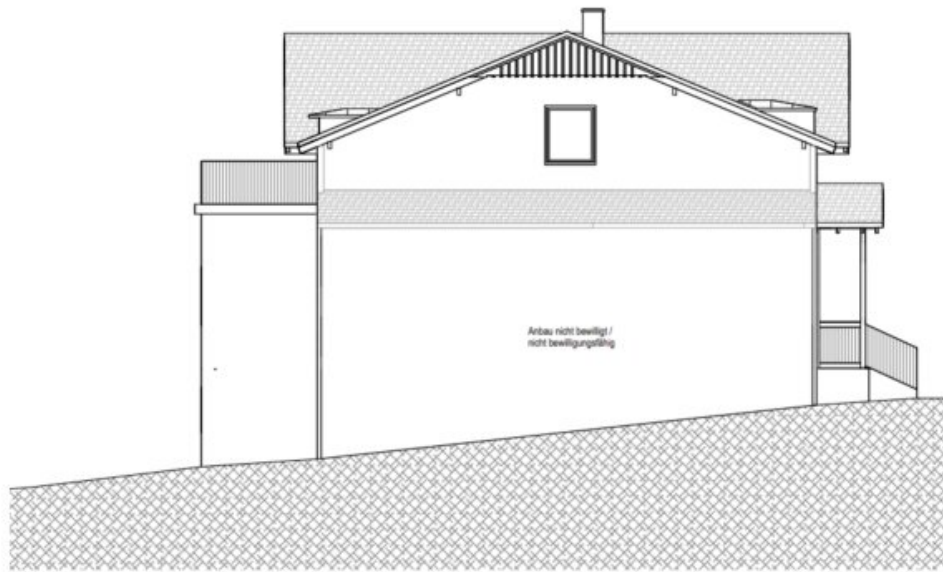
ANSICHT SÜDWEST



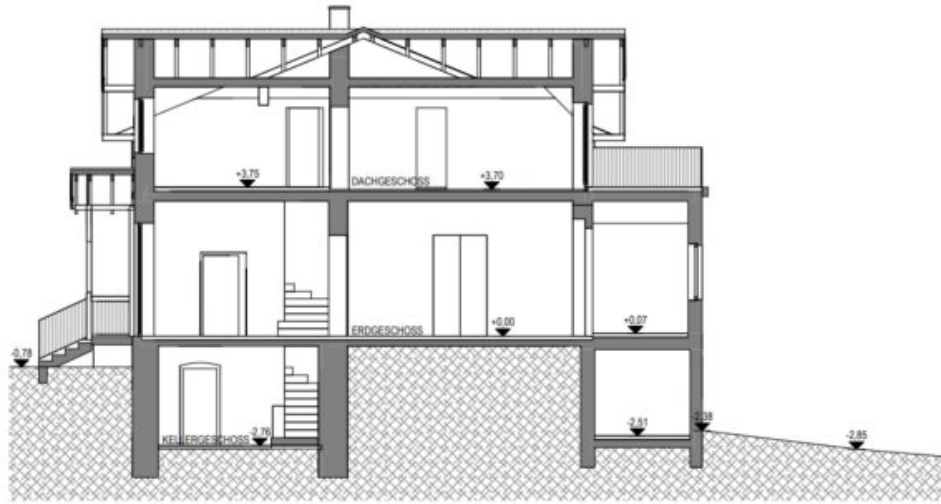
ANSICHT SÜDOST



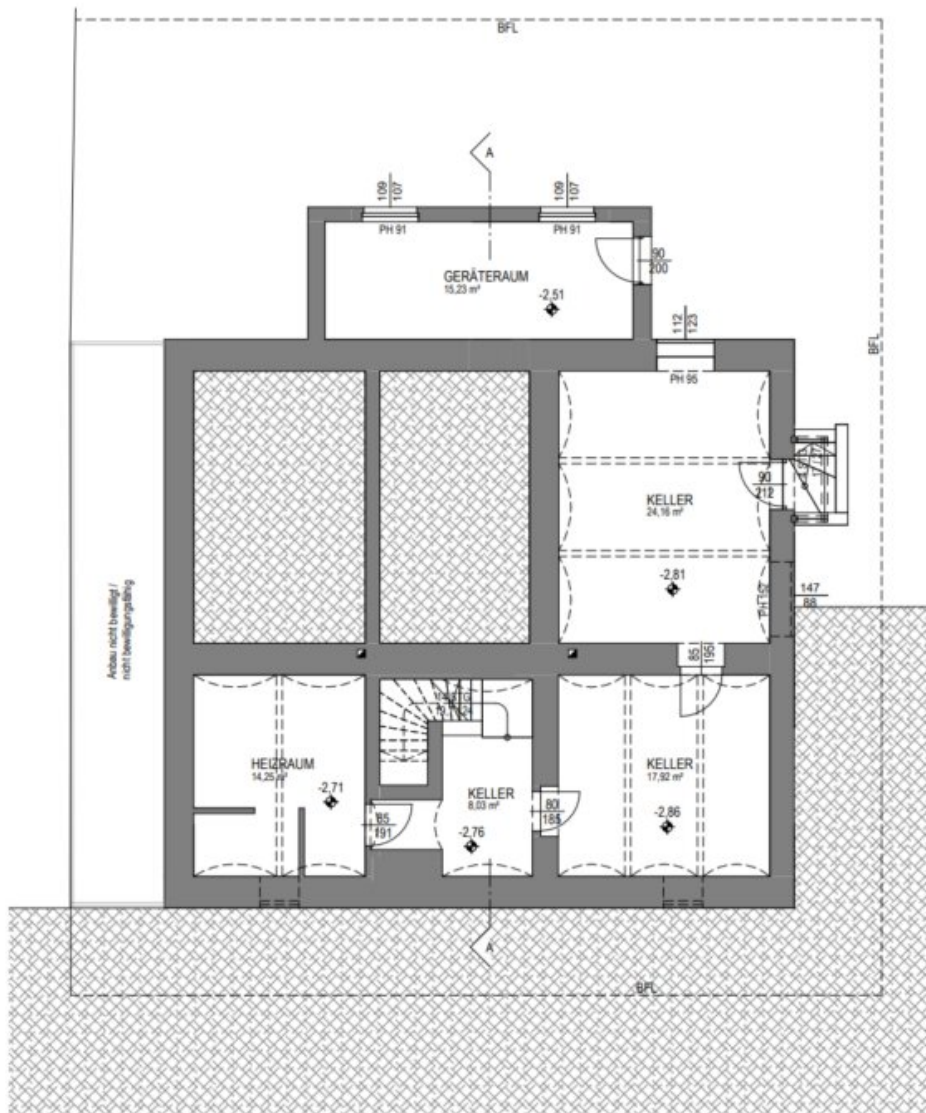
ANSICHT NORDOST



ANSICHT NORDWEST



SCHNITT A-A



KELLERGESCHOSS

Objektbeschreibung

Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!

Zum Verkauf gelangt eine charmante Villa im 17. Wiener Gemeindebezirk, Nähe Schafberg.

Dieses Haus auf einem ca. 1.570 m² großen Grundstück wurde 1921 erbaut und liegt in exzellenter Ruhelage. Die traumhafte Immobilie erstreckt sich über ca. 242 m² Wohnfläche auf zwei Etagen und verfügt zusätzlich über einen knapp 80 m² großen Keller. Es teilt sich auf in acht Zimmer, zwei Küchen, zwei Bäder und zwei separate WCs. Zudem stehen Ihnen eine Veranda, eine Terrasse, ein Balkon sowie ein über 1.000 m² großer, uneinsichtiger Garten zur Verfügung.

Sie betreten das Anwesen im Erdgeschoss und gelangen in einen einladenden Vorraum, welcher Sie rechterhand in das erste Zimmer des Geschoßes führt. Direkt im Anschluss kommt man in einen knapp 21 m² großen Flur, von dem aus Sie 2 weitere Räume und die Veranda, die einen Blick auf den Garten bietet, zentral begehen können. Ebenso befindet sich auf dieser Etage eine Küche, ein Bad und ein separates WC. Über die Treppen gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier befinden sich 4 weitere Zimmer, die zentral begehbar sind. Außerdem sind hier ein Abstellraum, ein weiteres Bad, ein separates WC und eine Küche. In dem Schlafzimmer rechterhand vom Ausgang befindet sich der Zugang zu dem Balkon mit knapp 2,5 m². Bei dem größten Zimmer der Etage mit ca. 24 m² befindet sich der Zugang zu der traumhaften ca. 19 m² großen Terrasse mit Blick über den Garten und ins Grüne.

Zu diesem Objekt gibt es bereits eine Studie für einen Zu- und Umbau. Dies ermöglicht eine Erweiterung des Kellers um weitere ca. 30 m². Ebenso ist ein Zubau von Erdgeschoss und Dachgeschoss, sowie eine erweiterte Freifläche, möglich. Hier würden knapp 107 m² an Wohnfläche, als auch knapp 60 m² Terrasse, dazu kommen. Der Zubau schafft eine perfekt funktionierende Symbiose aus dem charmanten Bestand und dem modernen Neubau. Auf Wunsch übermitteln wir Ihnen gerne weitere Unterlagen mit detaillierten Informationen zu dem Bestandsobjekt sowie der Studie.

Die Lage der Immobilie könnte besser kaum sein. Sie befindet sich in einer Einbahn einer ruhigen Wohngegend, mit einem wunderschönen Blick ins Grüne. Zur Erholung bietet sich der

nahe gelegene Schafberg an, der einen traumhaften Blick über Wien bietet und zum Seele baumeln einlädt. Straßenbahnen und Busse sind fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbar, ebenso befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Apotheke und Schulen in unmittelbarer Nähe. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Immobilie.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Frau Marie-Louise Eisenburger

national - Tel: [0676 605 9800](tel:06766059800)

international - Tel: [+43 676 605 9800](tel:+436766059800)

e-mail: eisenburger@lifestyle-properties.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 <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap