Elegante Jugendstilvilla im Herzen von Alt-Sievering

Objektnummer: 24946

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Brechergasse
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1913
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	290,00 m²
Zimmer:	10
Bäder:	3
WC:	5
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	E 164,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,61
Kaufpreis:	2.600.000,00 €
Betriebskosten:	447,17 €

Provisionsangabe:

93.600,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Bettina Zaininger

ESTINA Immobilien GmbH
Heinrichsgasse 4/12
1010 Wien

ESTINA

ESTINA

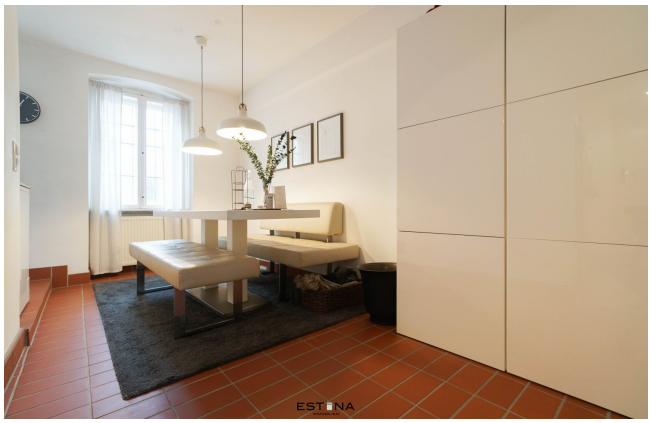
WIEN MUSEUM
ESTINA
IMMOBILIEN

ESTINA
IMMOBILIEN

ESTINA

ESTINA
IMMOBILIEN

ESTINA
IMMOBILIEN



ESTINA
IMMOBILIEN

ESTINA
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Willkommen in dieser exquisiten Altbauvilla aus der Jahrhundertwende, die mit ihrem zeitlosen Charme und sorgfältig erhaltenen Details ein ganz besonderes Wohngefühl vermittelt. Umgeben von einem herrlichen Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt, bietet diese Immobilie eine einzigartige Gelegenheit für anspruchsvolle Bewohner.

Exklusive Details der Immobilie:

- **Hochparterre - Top 2:** Diese lichtdurchflutete Wohnung besticht durch hohe Decken und klassische Stilelemente. Der direkte Zugang zum Garten über eine Treppe ermöglicht ungestörte Momente im Freien – ideal für ein Frühstück im Freien oder gesellige Abende mit Freunden.

- **Obergeschoss - Top 3:** Eine stilvolle Wohnung, die durch ihre südostseitige Terrasse glänzt. Hier können Sie den Tag mit einem Kaffee beginnen oder die Aussicht in den schönen Garten mit alten Baumbestand genießen. Perfekt für einen Rückzugsort, wo Eleganz und Gemütlichkeit aufeinandertreffen.

- **Gartenebene / Einlegerwohnung:** Diese praktische Einheit mit eigenem direkten Zugang zum Garten ist ein wahres Juwel. Ob für Gäste, eine Nanny oder als inspirierendes Home-Office – die Möglichkeiten sind vielfältig. Zusätzlich befindet sich auf dieser Ebene ein Sauna- und ein Lagerraum.

- **Garten:** Der schöne südostseitig orientierte Garten ist umringt von Eigengärten, wodurch er ein angenehm freies Gefühl vermittelt und viel Sonne erhält. Die beiden Terrassen sind separat über die Treppe vom Hochparterre bzw. über die Gartenebene zugänglich. Eine der Terrassen lässt sich dank der Loggia auch wunderbar bei Sommerregen nutzen.

Die beiden Obergeschosse könnten jederzeit wieder zu einer exklusiven, großen Einheit zusammengefügt werden, um noch mehr Platz für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse zu schaffen.

Lage:

Die Villa liegt in der idyllischen und beliebten Villengegend von Unter-Sievering im 19. Wiener Gemeindebezirk. Hier verbinden sich städtisches Leben und Natur in perfekter Harmonie.

Genießen Sie die Nähe zu hervorragenden Einkaufsmöglichkeiten, renommierten Schulen wie die American International School und einladenden Freizeitangeboten. Die nahegelegenen Grünanlagen laden zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Kulinarische Genüsse erwarten Sie in den charmanten Restaurants und Heurigen der Umgebung, während Ärzte und weitere Dienstleister gut erreichbar sind.

Öffentliche Anbindung:

Die Buslinie 39A ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bringt Sie zur Straßenbahnlinie 38, die Sie bequem in das Stadtzentrum befördert. Mit dem 39A gelangt man auch direkt zur U4 und zur S-Bahn in Oberdöbling.

Diese Altbauvilla ist mehr als nur ein Wohnort – sie ist ein Lebensraum voller Möglichkeiten. Lassen Sie sich von ihrem einzigartigen Flair begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Kosten:

Kaufpreis: € 2.600.000,00

Vermittlungshonorar: € 93.600,00 (inkl. 20% USt.)

Kontakt:

Für weitere Fragen oder persönliche Besichtigungswünsche wenden Sie sich bitte an **Frau Mag. Bettina Zaininger** unter **0676 555 66 60** bzw. **zaininger@estina.at**