

## **Wunderschönes Stadthaus Nähe Herbeckstraße**



**Objektnummer: 7512/44**

**Eine Immobilie von Immobilien Horvath Beteiligung und  
Vermittlung Premium Properties & Development**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Stadthaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1891
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	238,20 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	317,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Garten:</b>	264,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	108,33 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,83
<b>Kaufpreis:</b>	1.950.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	6.143,67 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

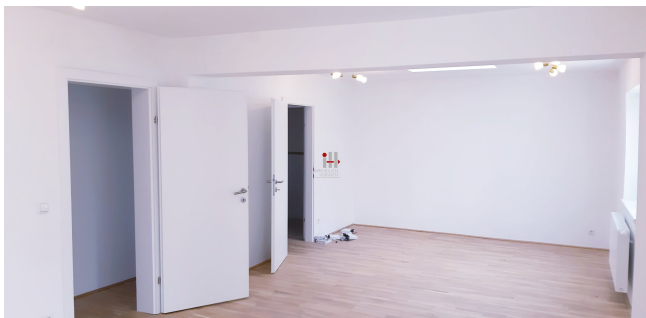
70.200,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ildiko E Horvath BA**

Immobilien Horvath Beteiligung und Vermittlung Premium Properties & Development  
Keylwerthgasse 15/A/7









## Objektbeschreibung

Das wunderschöne Stadthaus wurde im Jahr 1891 errichtet.

Die Liegenschaft verfügt über einen sonnigen, uneinsehbaren, ebenen Garten mit einer Fläche von 412m<sup>2</sup>. Die beliebte Gersthofer Lage macht das Objekt unwiderstehlich.

Auf Grund der hervorragenden Widmung der Liegenschaft besteht die Möglichkeit, die Immobilie aufzustocken. Im Falle eines Zubaus könnte die Wohnfläche auf knapp 420m<sup>2</sup> erweitert werden. Der Kellerbereich ist zusätzlich 108m<sup>2</sup> groß und besteht aus 2 Räumlichkeiten. Es handelt sich um einen original Ziegel-Gewölbekeller aus dem 19.Jahrhundert.

Das Stadthaus besteht derzeit aus Kellergeschoß, Erdgeschoß und Obergeschoß. Die aufwendige Sanierung wurde im Juni 2022 abgeschlossen.

Eine schöne S/W Terrasse wurde im Obergeschoß neu errichtet, der ebene Garten ermöglicht problemlos die Errichtung eines Außenpool bzw. Sauna- oder Wellnesshaus.

Im Obergeschoß befinden sich drei Schlafzimmer, Bad und WC. Das Erdgeschoß bietet viel Platz mit einer offenen Küche und Essbereich sowie ein Salon mit viel Platz und Licht. Die Widmung ist: BKL W II / g/ 10,5mt

Für Rückfragen oder Besichtigungen steht Ihnen Frau Horvath T: +43/676-7740865 jederzeit gerne zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap