

Romantische Herrschaftsvilla gleich beim Pötzleinsdorfer Schloßpark!



Objektnummer: 2048

**Eine Immobilie von Johannes M. Pokorny Immobilienreuehand
e.U.**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1911
Wohnfläche:	352,02 m ²
Nutzfläche:	449,62 m ²
Zimmer:	10
Terrassen:	2
Stellplätze:	3
Kaufpreis:	3.580.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Johannes M. Pokorny

Johannes M. Pokorny Immobilienreuehand e.U.
Argentinierstrasse 43/15
1040 Wien

T +43 (0)1 505 94 55
H +43 (0) 664/184 30 42
F +43 (0)1 504 50 10

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



JMP
JOHANNES M. POKORNY IMMOBILIENREHAND



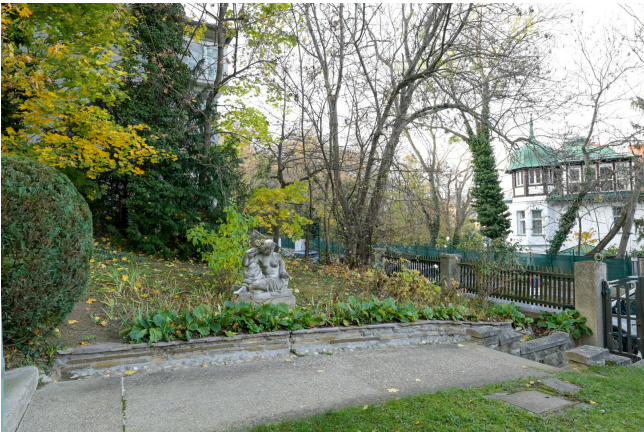
JMP
JOHANNES M. POKORNY IMMOBILIENREHAND



JMP
JOHANNES M. POKORNY IMMOBILIENREHAND

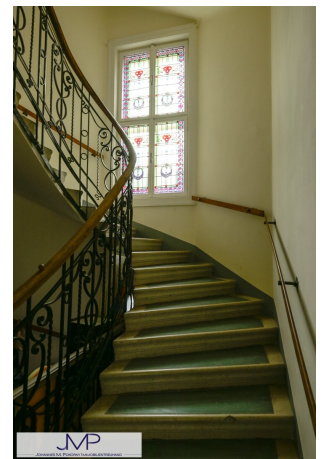




















JMP
JOHANNES M. POKORNY IMMOBILIENREHANDLUNG



JMP



JMP

Objektbeschreibung

Lage:

Die Richtung Süden orientierte Liegenschaft ist liegt am Rande des Pötzleinsdorfer Schlossparks in einer Grünruhelage.

In unmittelbarer Nähe liegt das beliebte Schafbergbad, das mit dem Rad oder Auto in nur ca. 4-6 Min. erreichbar ist und gibt es an Schulen die Rudolf Steinerschule in Geknähe.

Die Endstation der Linie 41 befindet sich nur 380m entfernt und ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Die Fahrzeit zum Schottentor und den Hauptunis beträgt ca. 25 Minuten!

Objekt:

Die Villa wurde 1911 von Architekt Leopold Förstl als Herrschaftsvilla mit schönen Fachwerksstilelementen und einem Gartenpavillon errichtet. In ihr lebte die berühmte Bildhauerfamilie Barwig, nach welcher auch ein Weg in der Nachbarschaft benannt ist. Es besteht jedoch kein Denkmalschutz!

Das Objekt besteht samt dem ausgebauten DG aus 3 Wohnebenen und einem UG. Jede Ebene bietet dabei 3-4 geräumige Zimmer und ca. 100m² an Wohnnutzfläche. Das EG und das 1.OG besitzen darüber hinaus zwei großzügige Südveranden mit einem schönen Grünblick. Das DG besitzt eine ca. 7m² große Südterrasse und auf der Nordseite - wie auch das 1. OG - einen Blick bis weit in die Stadt hinein.

Im UG gibt es darüber hinaus eine praktische Einliegerwohnung mit ca. 46,52m², sowie jede Menge Stauraum. Insgesamt stehen somit 11 Zimmer mit zwei Südveranden und ca. 352m² an Wohnnutzflächen, sowie zwei Südterrassen mit insgesamt ca. 57m² zur Verfügung.

Eine angebaute Garage bietet Platz für 3 PKWs samt einer 11kWh Ladestation. Die Gesamtnutzfläche beträgt dadurch geräumige ca. 450m².

Die verschiedenen Wohnebenen wurden bisher als einzelne Einheiten genutzt. Sie sind aber bei Bedarf gut miteinander verbindbar. Auch ein Lifteinbau ist möglich.

Der Keller ist trocken und besitzt die Fassade bereits einen Thermoputz.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
U-Bahn <2.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap