

**\*\*LUXUS historische Villa in Gersthof\*\* mit Großem Garten  
und Dachterrasse ++ Garage und Personenlift im Haus ++  
Zinshaus ++ Zinsvilla**



**Objektnummer: 276787**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1927
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	350,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	415,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	11
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	6
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	143,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 65,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	2.900.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	6.987,95 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

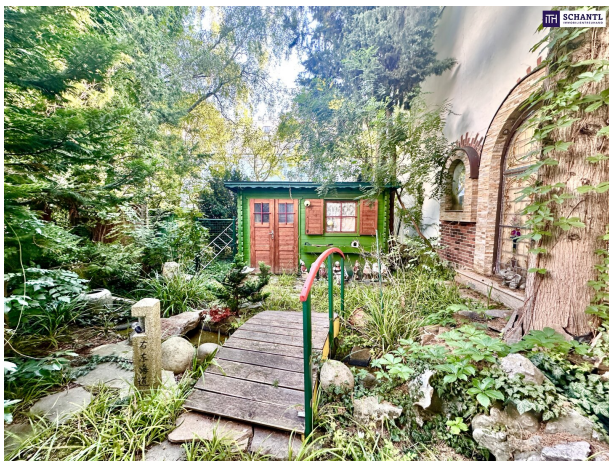
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Hanna Herzenstein**









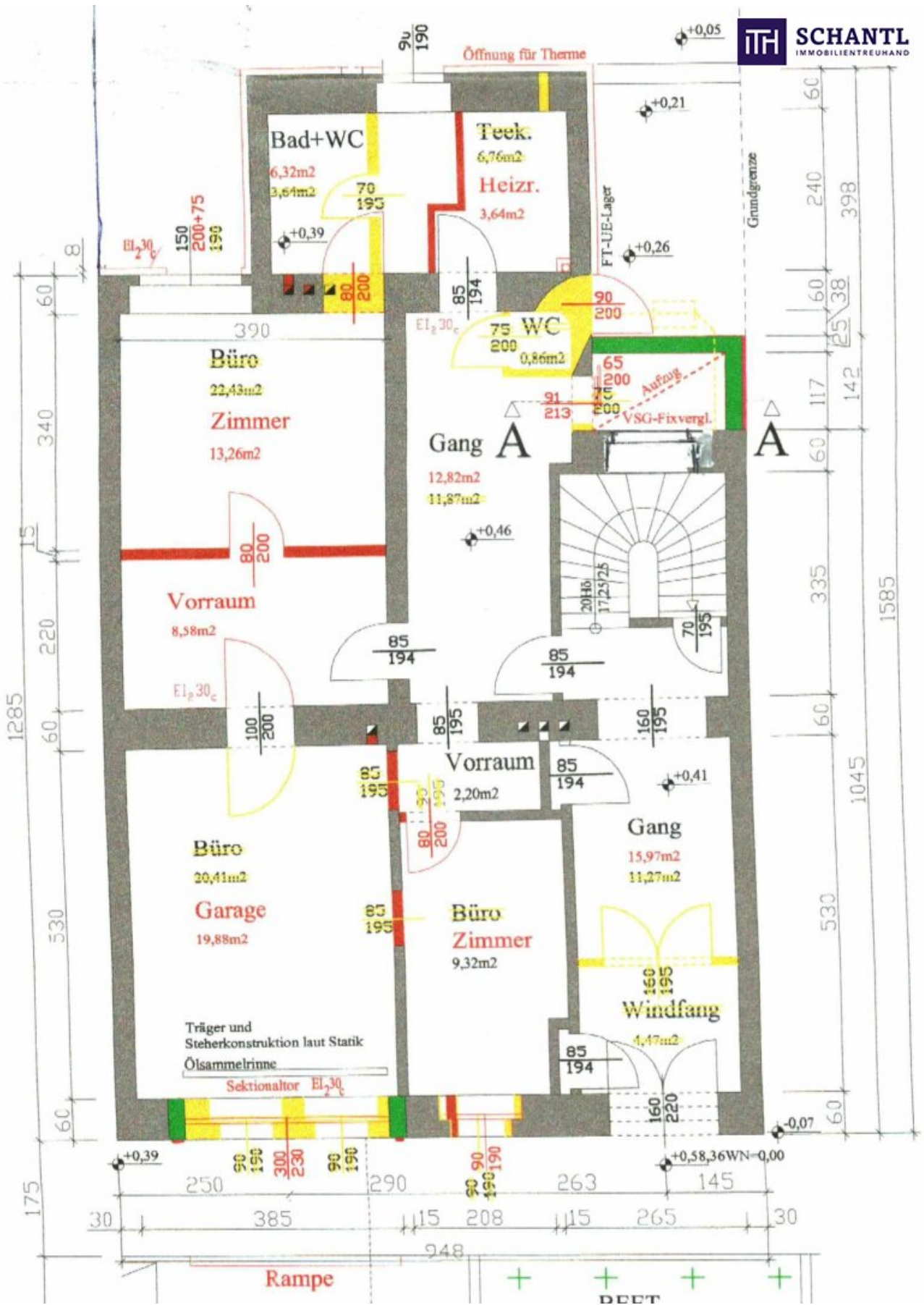


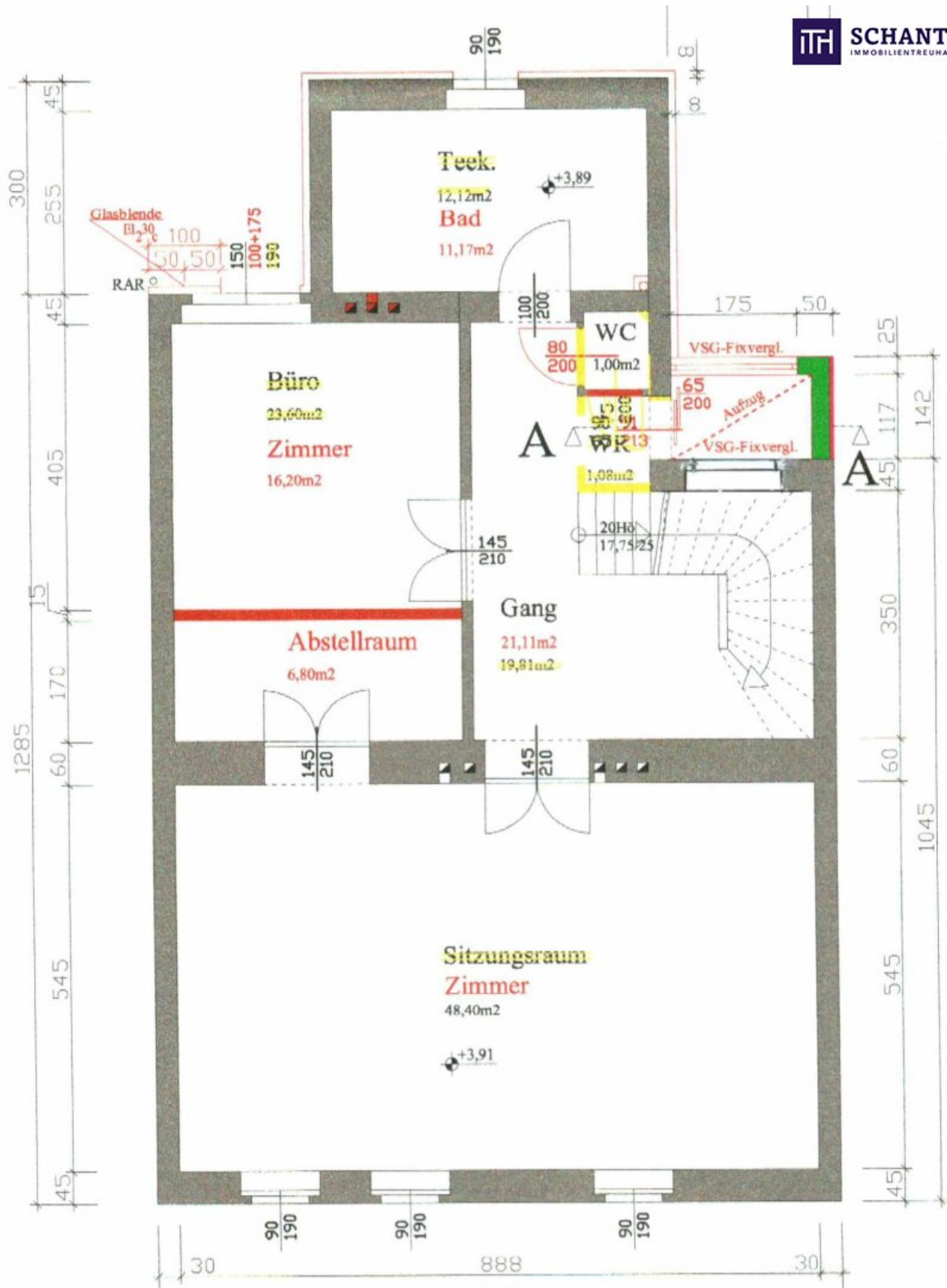


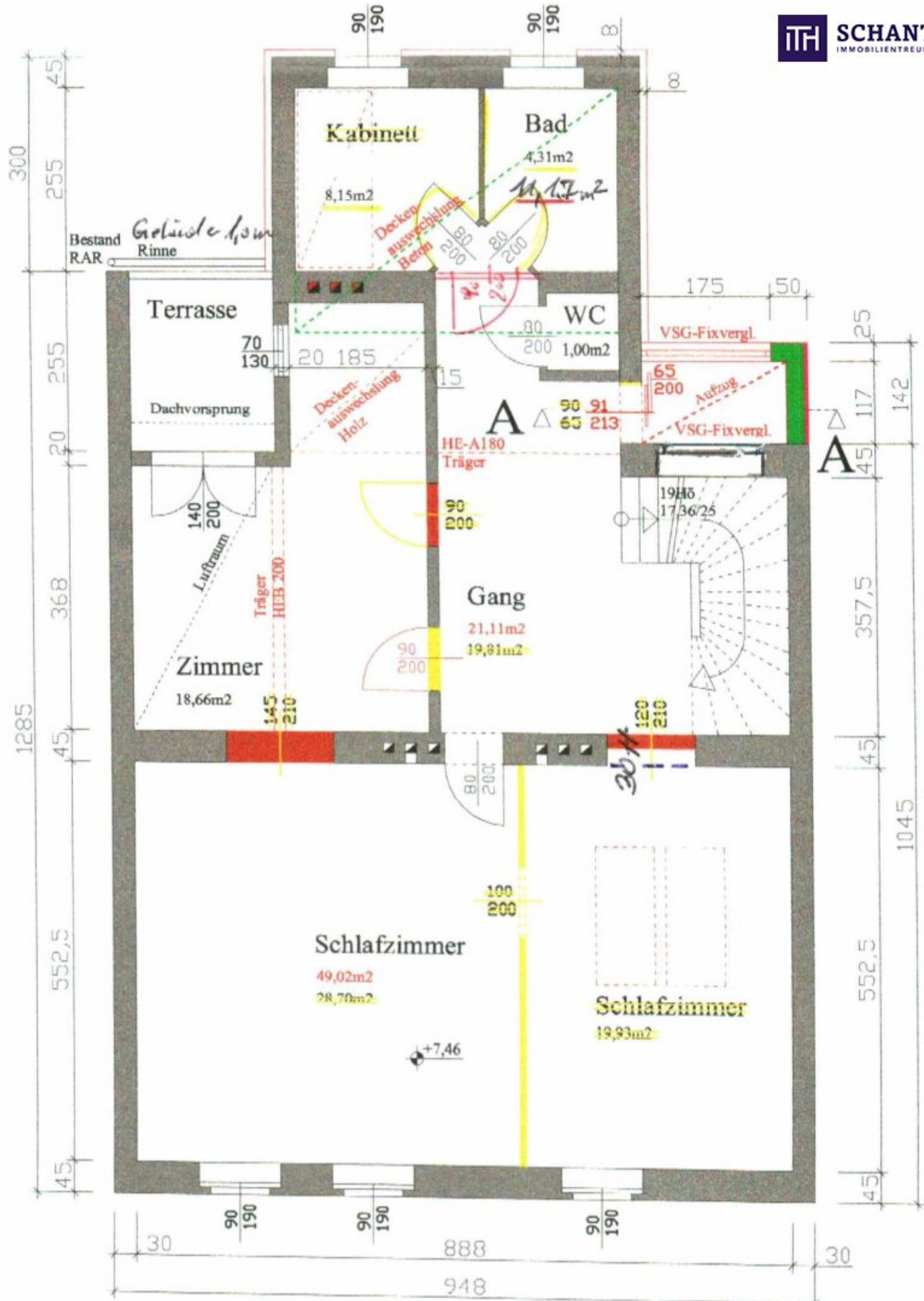




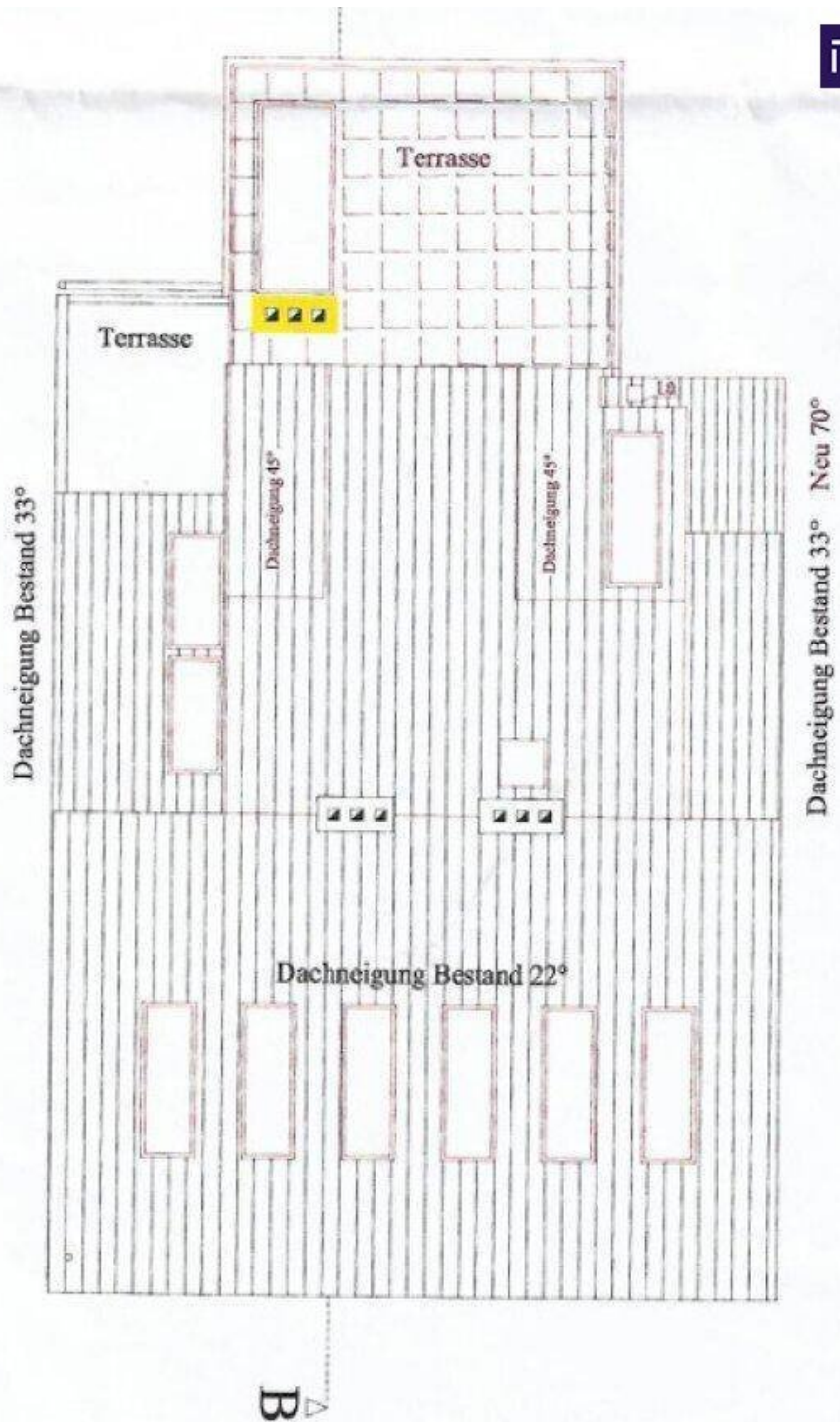




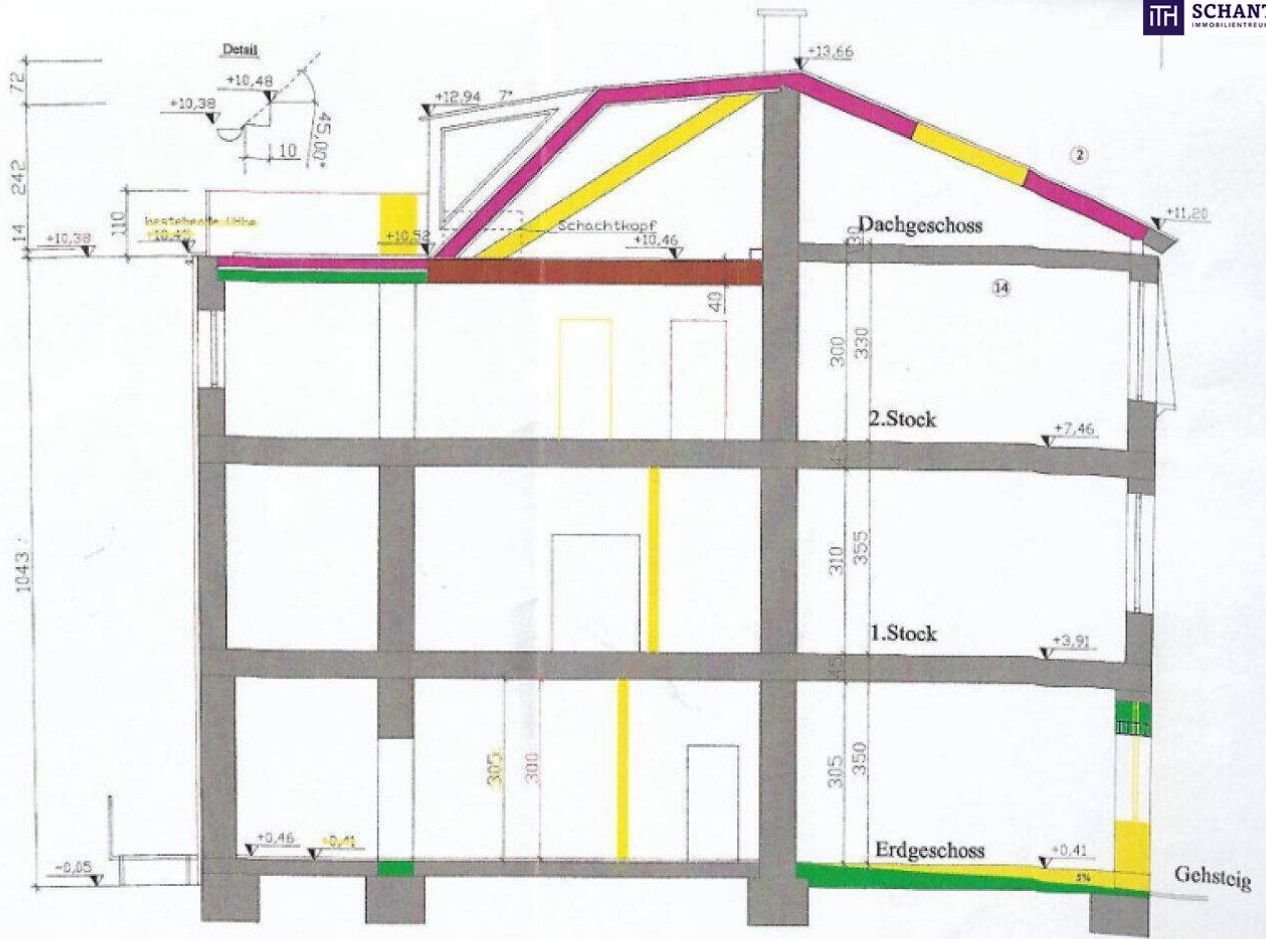








Grundriss Dachdraufsicht 1:100



Schnitt B-B 1:100



## Objektbeschreibung

**\*\*LUXUS historische Villa in Gersthof\*\* mit Großem Garten und Dachterrasse ++ Garage und Personenlift im Haus ++ Zinshaus ++ Zinsvilla**

### STADT-VILLA IN BESTLAGE

Nach Hause kommen, das **Auto** in der **Garage** abstellen und danach die **Sonne in eigenen Garten genießen** oder vielleicht einen **erfrischenden Drink auf der wunderschönen Dachterrasse** schlürfen – so lässt es sich leben! Diese **Villa** liegt in einem der **exklusivsten und begehrtesten Gegenden** von Wien.

Diese exklusive Villa befindet sich in einer **verkehrsberuhigten Einbahnstraße**, die eine ruhige Wohnatmosphäre bietet, obwohl sie **sehr zentral gelegen** ist. Die **Umgebung** ist geprägt von **charmanten Althäusern** und bietet eine **hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel** sowie **zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten**. Diese einzigartige Immobilie vereint somit das Beste aus beiden Welten: eine **ruhige Lage und hervorragende Infrastruktur**.

### Highlights der Immobilie

- **Komplett saniert: 2012**
- **Lift vorhanden - komplett barrierefrei**
- **Japanischer Garten**
- **Mehrere Terrassen und Balkone inklusive einer Dachterrasse**

- **Teilunterkellert**
- **Erneuerte Fassade**
- **Eingebaute Garage**

Diese Altvilla bietet eine ideale **Kombination aus Wohnen und Arbeiten**. Zudem ist sie auch für **Investoren** äußerst interessant, da **jedes Stockwerk als eine Wohnung genutzt, verkauft oder vermietet werden kann**.

## **Aufteilung der Wohnbereiche**

### **Erdgeschoss**

- **Nutzfläche:** 106 m<sup>2</sup>
- **Raumhöhe:** 3,50 m
- **Zimmer:** 4
- **Zusatz:** Zugang zur Garage (ca. 20 m<sup>2</sup>)
- **2 Zimmer** (ca. 9,32 m<sup>2</sup> & 13,26 m<sup>2</sup>)
- **Bad + WC** (ca. 6,32 m<sup>2</sup>)
- **WC**
- **2 Gänge** (ca. 12,82 m<sup>2</sup> & ca. 15,97 m<sup>2</sup>) und **2 Vorräume**

- **Heizraum**

## 1. Stock

- **Nutzfläche:** 106 m<sup>2</sup>
- **Raumhöhe:** 3,55 m
- **Räume:** Teeküche, Bad, WC, Büro/Bibliothek, Abstellraum, großes Wohnzimmer (ca. 50 m<sup>2</sup>)
- **Bad + WC** (ca. 11,17 m<sup>2</sup>) + **Extra WC**
- **Abstellraum** (ca. 6,80 m<sup>2</sup>)
- **2 Zimmer** (ca. 16,20 m<sup>2</sup> & ca. 48,40 m<sup>2</sup>)
- **Gang** (ca. 21,11 m<sup>2</sup>)

## 2. Stock

- **Nutzfläche:** 106 m<sup>2</sup>
- **Raumhöhe:** 3,10 m
- **Räume:** Moderne Einbauküche, Bad, WC, 3 Zimmer, Terrasse

- **2 Zimmer** (ca. 49,02 m<sup>2</sup> & ca. 18,66 m<sup>2</sup>)
- **Bad + WC** (ca. 11,17 m<sup>2</sup>) + extra WC
- **Terrasse** (ca. 7,27 m<sup>2</sup>)
- **Gang** (ca. 21,11 m<sup>2</sup>)

### **Dachgeschoss**

- **Nutzfläche:** 86,67 m<sup>2</sup>
- **Durchschnittshöhe:** 2,50 m
- **Dachterrasse:** (ca. 15,42 m<sup>2</sup>) mit atemberaubendem **Ausblick in 10,50 m Höhe**
- **Galerie** (ca. 34,22 m<sup>2</sup>)
- **Zimmer** (ca. 52,45 m<sup>2</sup>)

**Für Investoren bietet diese Altvilla die Möglichkeit, jedes Stockwerk als eigene Wohnung zu nutzen und entweder zu verkaufen oder zu vermieten. Die flexible Gestaltung macht dieses Objekt zu einer attraktiven Investition.**

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

**Kaufpreis Villa: € 2.900.000**

**Bezug: nach Vereinbarung**

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

o Grundbuchauszug

o Wohnungseigentumsvertrag

o Nutzwertgutachten

o Eigentümerversammlungsprotokoll (falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

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 <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