

**"Ihr Traumprojekt in 1130 Wien: Altbauvilla mit Ausbau-Potenzial!"**



Garten Hetzendorferstr.

**Objektnummer: 1626\_26640**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1899
<b>Wohnfläche:</b>	365,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	15
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 279,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	2.390.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3.00 %	

## Ihr Ansprechpartner



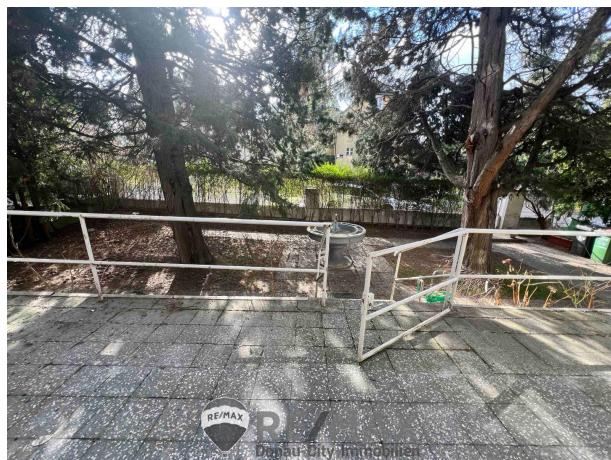
**Richard Fetscher, MBA**

RE/MAX Mödling  
Triesterstraße 32  
2334 Vösendorf

H +43 699 17 88 36 81  
F +43 1 699 11 12 - 13













**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien

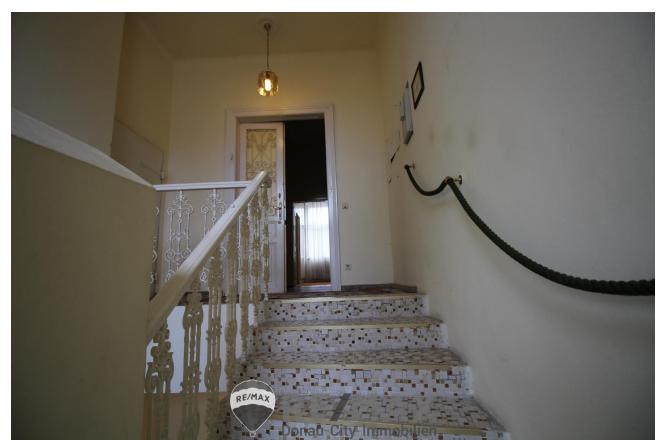


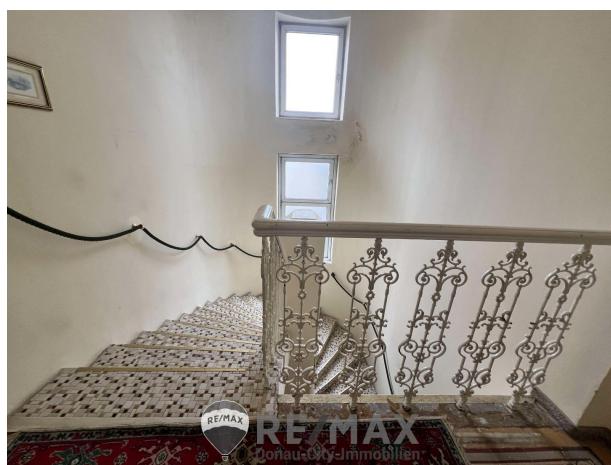
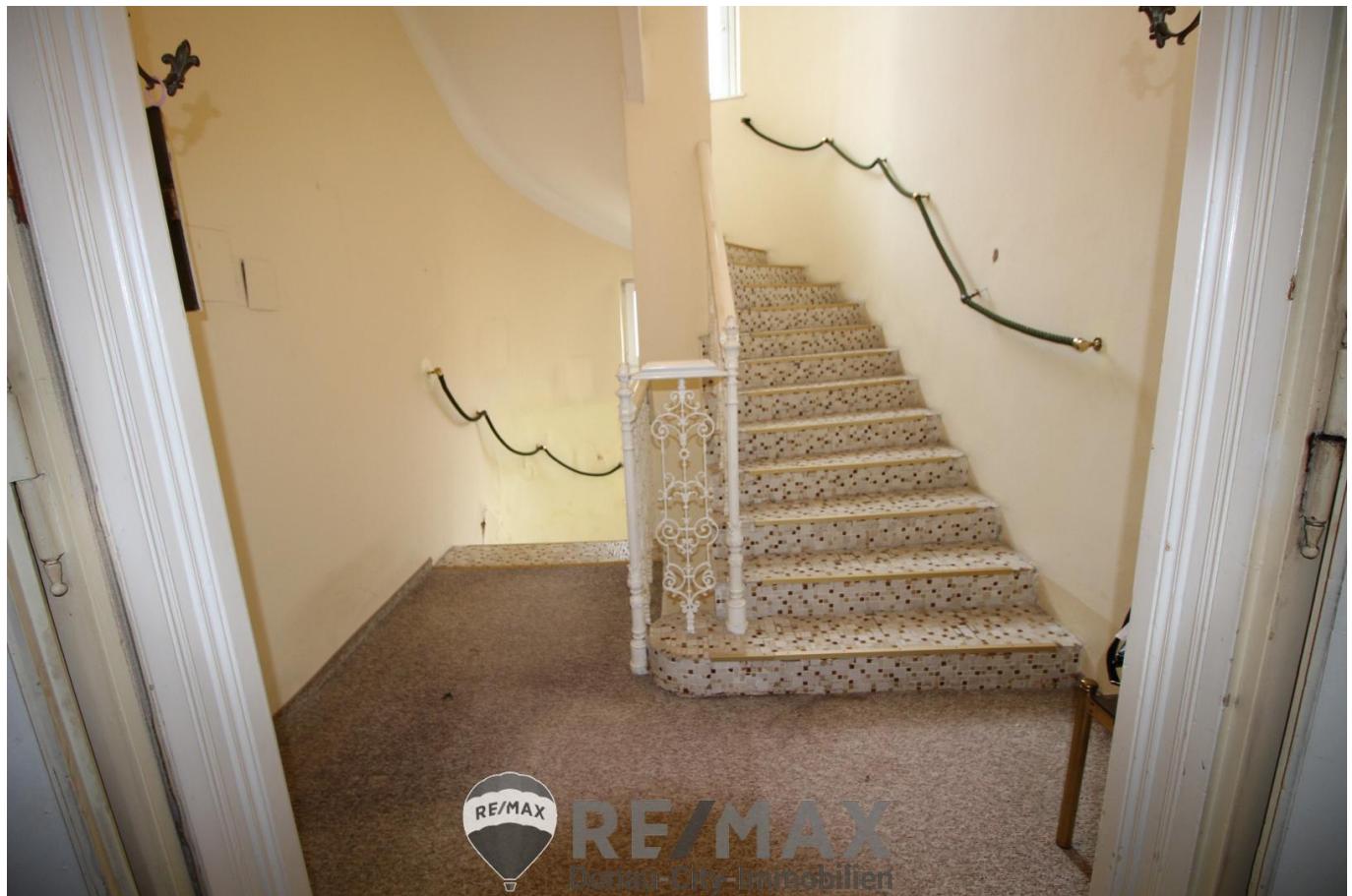
**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



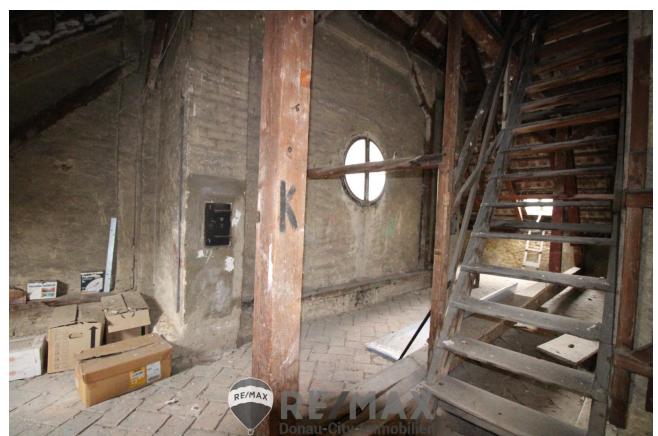






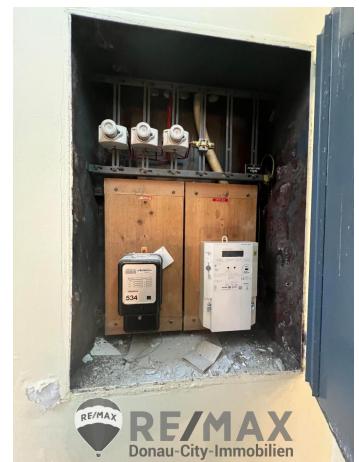














Plan folgt  
in Kürze...

Wir bitten um Ihr Verständnis!



**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien

**RE/MAX**  
**DCI**   
Donau-City-Immobilien

**RE/MAX Gebrauchtimmobilien**  
3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs-  
und Klimatechnik  
RE/MAX  
zur Ihren  
Haushaltseigentumsversicherung  
RE/MAX  
Donau-City-Immobilien 

# Objektbeschreibung

## "Ihr Traumprojekt in 1130 Wien: Altbauvilla mit Ausbau-Potenzial!"

**Objektbeschreibung:** Hiermit präsentieren wir Ihnen eine einzigartige Gründerzeit-Villa "Steparcik", erbaut im Jahr 1899. Diese beeindruckende Immobilie befindet sich in der Feldkellergasse in 1130 Wien und besticht durch ihren historischen Charme sowie ihr enormes Ausbaupotenzial.

### Das Objekt umfasst:

Grundstücksfläche: 837 m<sup>2</sup>  
Ein ca. 90 m<sup>2</sup> großes Gartengeschoss  
Eine ca. 150 m<sup>2</sup> große Beletage  
Eine ca. 125 m<sup>2</sup> großes 1. Obergeschoss  
Ein ca. 95 m<sup>2</sup> unausgebautes Dachgeschoss

### Ausstattung:

Hochwertige historische Bausubstanz  
Großzügige Raumaufteilung  
Ausbaupotenzial im Dachgeschoss  
Klassische Stilelemente der Gründerzeit  
Garten mit viel Gestaltungsspielraum  
Original erhaltene Innenausstattung mit Parkettboden und Flügeltüren  
Leicht gegliederte Außenfassade  
Historische Holzkastenfenster

**Lage:** Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt in der Feldkellergasse in unmittelbarer Nähe der Hetzendorfer Straße. Das Hietzinger Bad und der Schönbrunner Schlosspark sind fußläufig innerhalb von 10-15 Minuten erreichbar. Der Rote Berg und der Lainzer Tiergarten sind in 5 Autominuten erreichbar.

**Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel:** Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist durch die naheliegenden Straßenbahnenlinien 10, 60 und 62 gegeben. Mit der Linie 62 kann der Bahnhof Wien-Hetzendorf mit Anbindung an die S1, S2, S3 und S4 innerhalb von 15 Minuten erreicht werden. Die Wiener Innenstadt kann innerhalb von 30 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht werden.

**Widmung:** Die Liegenschaft ist als "Wohngebiet" mit Bauklasse I und einer maximalen Bebauungshöhe von 7,50 m

gewidmet. Zudem besteht eine Widmung zur "gärtnerischen Ausgestaltung".  
Interessant für Bauträger: Durch das großzügige Ausbaupotenzial sowie die attraktive Lage  
bietet die Liegenschaft  
ideale Voraussetzungen für eine mögliche Erweiterung oder Umgestaltung durch Bauträger.  
Vier Einheiten und ca.  
450m<sup>2</sup> Wohnfläche sind möglich.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin, um Ihnen  
dieses  
außergewöhnliche Objekt persönlich vorzustellen. Kontaktieren Sie uns jederzeit für weitere  
Informationen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Kaufpreis: € 2.390.000,-

Maklerprovision: 3% zuzgl. 20%Ust.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!

Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis hin! Angaben gemäß gesetzlichem  
Erfordernis:  
Heizwärme 279.5 kW  
ebedarf: h/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse H F  
eizwärme  
bedarf: