

**Für Liebhaber mit viel Platzbedarf und Investoren:
Historische Villa mit 1.000 m² Ausbaupotenzial –
Einzigartige Gelegenheit**



Objektnummer: 1748/63

Eine Immobilie von EUV Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1892
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	801,00 m ²
Nutzfläche:	1.000,00 m ²
Zimmer:	21
Bäder:	4
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	170,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	9.800.000,00 €
Infos zu Preis:	

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Au

Ihr Ansprechpartner

Engel & Völkers Wien MMC

EUV Immobilien GmbH
Kärntner Ring 4 / 2
1010 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





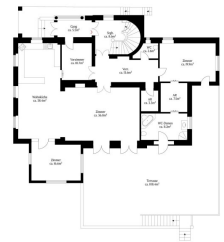






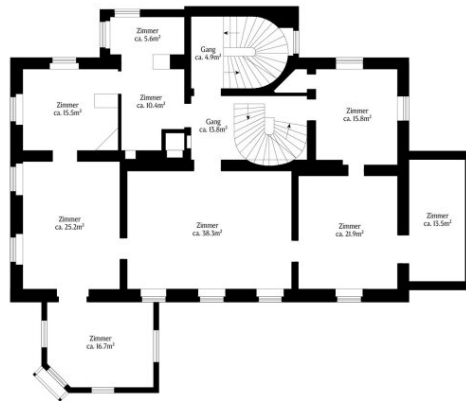
Grundriss - Gartengeschoß

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht. Die Orientierungswerte sind nur für die Orientierung.
Die Orientierungswerte sind nur für die Orientierung.



Grundriss - 1. OG

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht. Die Orientierungswerte sind nur für die Orientierung.
Die Orientierungswerte sind nur für die Orientierung.



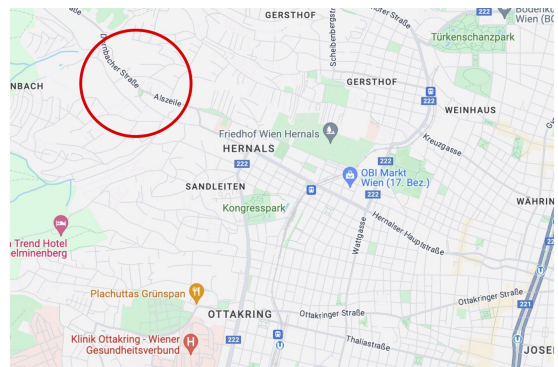
Grundriss - 2.OG

Der Grundriss ist nicht maßstabgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen



Grundriss - Dachgeschoss

Der Grundriss ist nicht maßstabgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen



Objektbeschreibung

Erleben Sie den Zauber vergangener Zeiten in dieser außergewöhnlichen Villa, die 1892 erbaut wurde. Das Gebäude verbindet historischen Charme mit modernen Annehmlichkeiten und bietet ein unvergleichliches Wohnerlebnis in einer romantischen und idyllischen Umgebung. Die lauschigen Plätze, Türmchen und Giebel dieser Residenz machen sie zu einem wahren Juwel. Der liebevoll gestaltete Garten ist eine wahre Oase, gesäumt von prächtigen Bäumen und idyllischen Gewässern mit eleganten Koi-Fischen. Das Gebäude erstreckt sich über 4 Etagen und bietet großzügigen Wohnraum, inklusive eines ausgebauten Dachbodens. Die Wände und Decken sind kunstvoll mit Stuck verziert, was dem Haus einen unvergleichlichen Charme verleiht. Seit 1989 wurde die Villa mit viel Liebe zum Detail renoviert, um ihren historischen Charakter zu bewahren und gleichzeitig modernen Komfort zu bieten. Im Dachgeschoss befinden sich zwei separate Wohneinheiten. Die Dachkonstruktion wurde im Zuge des Dachgeschoss-Ausbaus saniert und die Überdachung, einschließlich der Türmchen, vollständig erneuert. Terrassen und Gehwege wurden mit hochwertigen Granitsteinen neu angelegt, was dem Anwesen eine edle und zeitlose Optik verleiht. Das Gartengeschoss beherbergt drei Räume, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten, z.B. für Empfänge oder Seminare. Das Gartenhaus, 1970 in Holzbauweise errichtet, ist ganzjährig bewohnbar und bietet zusätzlichen Raum für Gäste oder einen gemütlichen Rückzugsort. Das Grundstück 2 ist als Bauland ausgewiesen und bietet die Möglichkeit zum Bau eines neuen, mehrstöckigen Gebäudes mit einer nutzbaren Wohnfläche von mehr als 1.000 m², inklusive Terrassen, Balkonen, Loggien und Gartenflächen. Eine Tiefgarage mit voraussichtlich 7 Stellplätzen sowie ein Fahrrad- und Technikraum sind vorgesehen. Eine rechtskräftige Baubewilligung liegt vor.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <2.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap