

## **Villa mit Charme nähe Pötzleinsdorfer Schloßpark**



20250416\_193422028\_iOS

**Objektnummer: 0001010088**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| <b>Art:</b>            | Haus - Einfamilienhaus |
| <b>Land:</b>           | Österreich             |
| <b>PLZ/Ort:</b>        | 1180 Wien              |
| <b>Baujahr:</b>        | 1932                   |
| <b>Nutzfläche:</b>     | 250,00 m²              |
| <b>Zimmer:</b>         | 7                      |
| <b>Bäder:</b>          | 2                      |
| <b>WC:</b>             | 3                      |
| <b>Balkone:</b>        | 1                      |
| <b>Terrassen:</b>      | 1                      |
| <b>Kaufpreis:</b>      | 2.495.000,00 €         |
| <b>Infos zu Preis:</b> |                        |

<p>Fixpreis</p>

### Provisionsangabe:

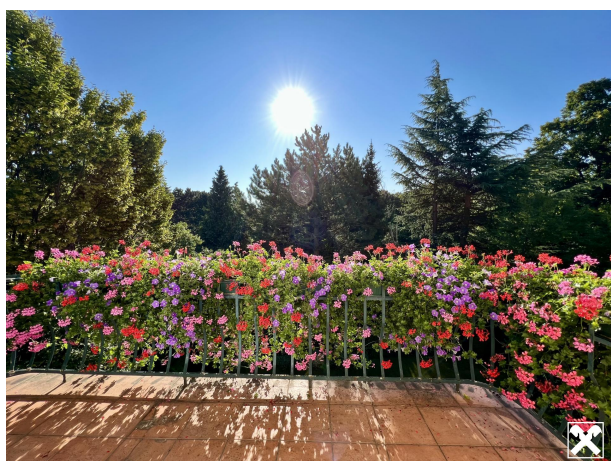
3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Beate Bernleithner**

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
1020 Wien











# Objektbeschreibung

## CHARMANTE VILLA- OFF MARKET!

Die Villa aus dem Jahr 1932 bietet auf ca. 250 m<sup>2</sup> Nutzfläche modernen Komfort und historischen Charme. Der große ebene Garten mit Pool ist ein Highlight und lädt zum Entspannen ein. Die Lage nahe dem Pötzleinsdorfer Schloßpark verbindet ruhiges, grünes Wohnen mit guter Anbindung an das Stadtzentrum. Die Villa besticht durch ihre 30iger Jahre Architektur kombiniert mit modernen Annehmlichkeiten. Sie ist ideal für Liebhaber stilvollen Wohnens in eine der begehrtesten Wohnlagen Wiens.

### Facts:

- Grundstücksfläche ca. 439 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ca. 250 m<sup>2</sup>
- 7 Zimmer
- Ausbaupotential
- Pool
- Gasheizung
- ebener Garten
- herrlicher Grünblick

### Flächenaufstellung:

UG: ca. 68m<sup>2</sup>

EG: ca. 68m<sup>2</sup>

OG: ca. 62m<sup>2</sup> + 15 Balkon

Mansarde: ca. 50m<sup>2</sup>, teilweise ausgebaut

### EG:

Vorraum mit Toilette, Diele, Wohnzimmer, Eßzimmer, Küche

**UG:**

(Wohn)Zimmer mit Ausgang in den Garten, Abstellraum (dzt. Fitnessraum mit Fenster), Speis, WC, Haustechnikraum, Bad mit Sauna (mit Holz zu beheizen), Dusche und Waschtisch

**OG:**

?2 große Schlafzimmer

jeweils mit Ausgang auf den Balkon, ein kleineres Zimmer (Kinderzimmer/Büro), großes Bad mit Fenster, Dusche und Toilette

**Mansarde:**

Schlafzimmer, Raumhöhe ca. 2m, Dachboden

Die Villa ist sehr stilvoll gestaltet.

Einige Renovierungsarbeiten sollten eingeplant werden.

**Ausbaupotential:**

Die Mansarde bietet noch Platz

Die Baufluchtlinie ist noch nicht komplett ausgenützt

**Option:**

Das Haus kann gemeinsam mit einer Gartenwohnung im Nachbarhaus erworben werden. Die Gärten grenzen direkt an.

Diese Wohnung bietet Platz für Personal oder Verwandte, die in unmittelbarer Nähe wohnen möchte.

- Größe: ca. 75m<sup>2</sup>
- Zimmer: 3
- Terrasse: ca. 20m<sup>2</sup>
- Garten: ca. 160m<sup>2</sup>

- Garagenstellplatz
- Baujahr: 1995
- Kaufpreisvorstellung: € 650.000,-- VB