# 360° TOUR // REPRÄSENTATIVES EINFAMILIENHAUS im "GERSTHOFER COTTAGE"



Hausansicht

**Objektnummer: 18112** 

Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U.



# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Einfamilienhaus

Land: Österreich PLZ/Ort: 1180 Wien

Baujahr: 1900

**Zustand:** Teil\_vollrenovierungsbed

Wohnfläche: 292,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 8
Bäder: 2
WC: 3
Terrassen: 1

Heizwärmebedarf: D 155,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**Kaufpreis:** 4.450.000,00 €

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Provisionsangabe:

# **Ihr Ansprechpartner**



#### Mag. Robin Kalandra

KALANDRA Immobilien Robert Kalandra e.U. Franz Josefs Kai 33 /6 1010 Wien

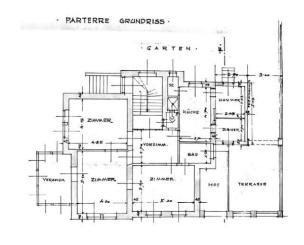
T +43-1533326913 H +43-69911804004 F +43-1-533-32-69-20

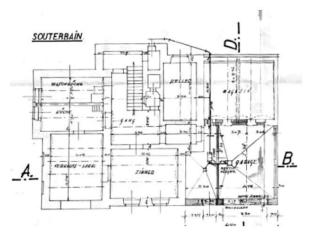


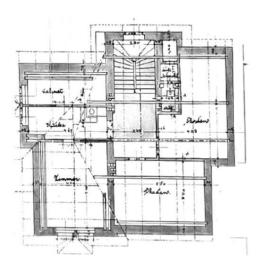


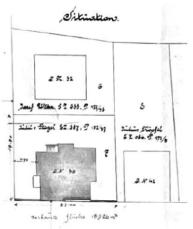


















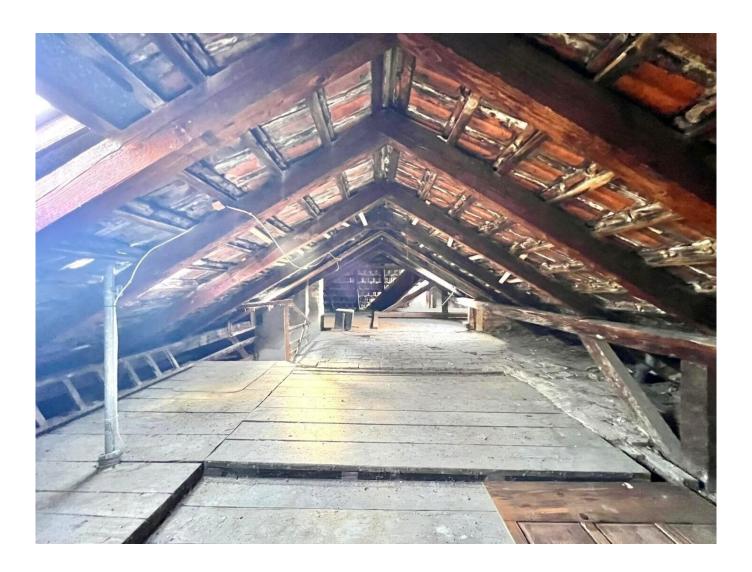


























# **Objektbeschreibung**

#### KLASSISCHE ALTBAUVILLA mit SONNIGEM GARTEN

Diese wunderschöne Stilvilla mit ist eine stilvolle Kombination aus Altbestand und Neubauteil und gelangt wie folgt zum Verkauf:

Die Villa stellt aufgrund ihrer Größe, dem idyllischen Garten, der Terrasse mit Weitblick und der exklusiven Lage in Gersthof ein Objekt mit viel Potenzial dar.

Der aktuelle Zustand ist renovierungsbedürftig, mit zusätzlicher Erweiterungsreserve im noch unausgebauten Dachboden bietet diese Liegenschaft die Basis für die Herstellung einer traumhaften Familienvilla.

Bestandsfläche: ca. 292 m²

mögliche Ausbaufläche: ca. 464 m²

Grundfläche: ca. 756 m²

### Raumaufteilung:

Erdgeschoß:

Vorraum, Wohnsalon, Eßzimmer, Wintergarten, zweiter Wohnraum, Küche mit Speis,

Abstellraum, Gäste-WC;

Zugang zum großen Garten & sowie eine ostseitige Gartenterrasse;

#### Obergeschoß:

Vorraum, 3 Zimmer, Badezimmer, WC, Abstellraum, Zugang zum unausgebauten Dachboden;

#### Untergeschoß:

- 2 große, ehemalige Geschäftsräume, die über ein Glasportal direkt von der Straße zugänglich sind,
- Heiztechnikraum
- zwei Lager-/ Kellerräume
- ein Stauraum

#### Ausstattung:

- Fischgrät-Eichenparkettboden
- hohe Räume
- klassische Altbau-Kastenfenster & Flügeltüren
- Haus-Zentralheizung mittels Gas
- Garage mit 2 PKW-Stellplätzen

#### Lage & Infrastruktur:

Im "Gerstofer-Cottageviertel" und damit in einem der beliebtesten Wohngebieten Wiens.



Diese Villengegend ist bietet beste Infrastruktur, hervorragende Internationale Schulen, Privatkliniken und altbekannte Wiener Straßen zum Einkuafen und Flanieren, wie unter anderem die Pötzleinsdorferstraße oder die Gersthoferstraße.

Das Bezirksbild ist von Idylle, edlen Villen, imposanten Botschaftsgebäuden und Parkanlagen geprägt.

Von der Liegenschaft sind der Türkenschanzpark sowie der Pötzleinsdorfer Schlosspark und sämtliche Nahversorger sowie diverse Restaurants & Cafes fußläufig erreichbar.

## Öffentliche Verkehrsanbindung:

Die Straßenbahnlinien 40 & 41 und die Buslinie 10A & N41 liefern die direkte Verbindung in die Wiener Innenstadt.

Die Vororte Linie S45 bietet mit seiner Station in Gersthof eine Verbindung nach Heiligenstadt sowie zwischen Handelskai und Hütteldorf.

Ein akueller Energieausweis wurde vom Eigentümer angefordert und wird bei Vorlage nachgereicht.

## Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <1.000m Krankenhaus <2.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <1.500m Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <1.500m

#### Sonstige

Geldautomat <500m Bank <500m Post <1.000m Polizei <1.000m

#### Verkehr



## ÖSTERREICHS BESTE MAKLER/INNEN

Bus <500m U-Bahn <1.000m Straßenbahn <500m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

