

Historische Villa mit Baugrund in exklusivster Lage des 13. Bezirks



Objektnummer: 88745

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Linzackergasse 3
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1913
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	282,29 m²
Nutzfläche:	397,89 m²
Zimmer:	12
Bäder:	2
WC:	2
Garten:	2.142,00 m²
Keller:	115,60 m²
Kaufpreis:	5.400.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Karina SCHUNKER

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10
1040 Wien

T +43 1 5127690 400
H +43 699 152 139 32

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





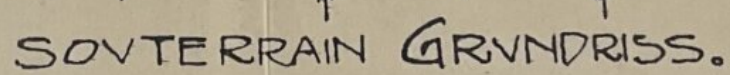




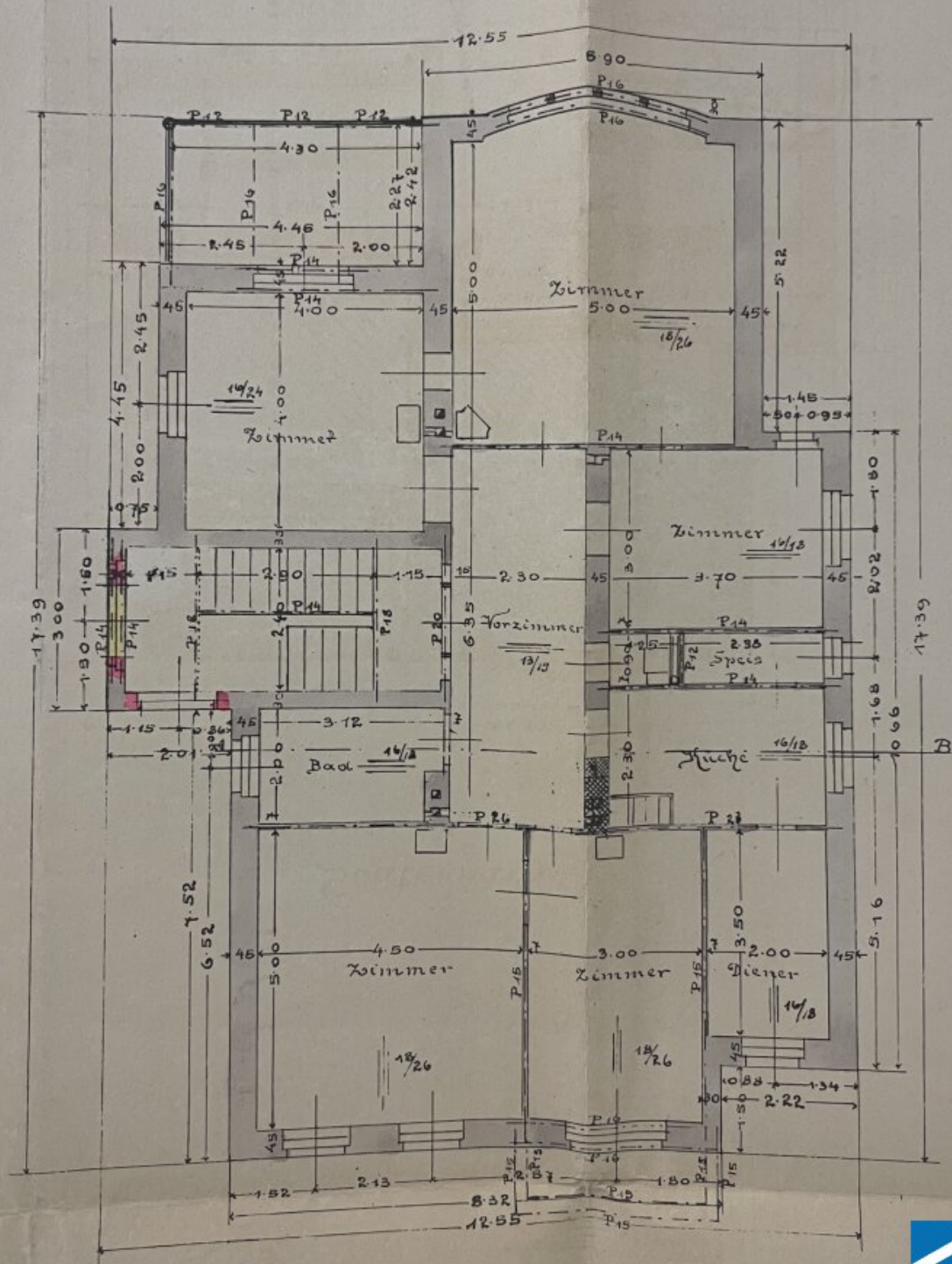


FAÇADE.

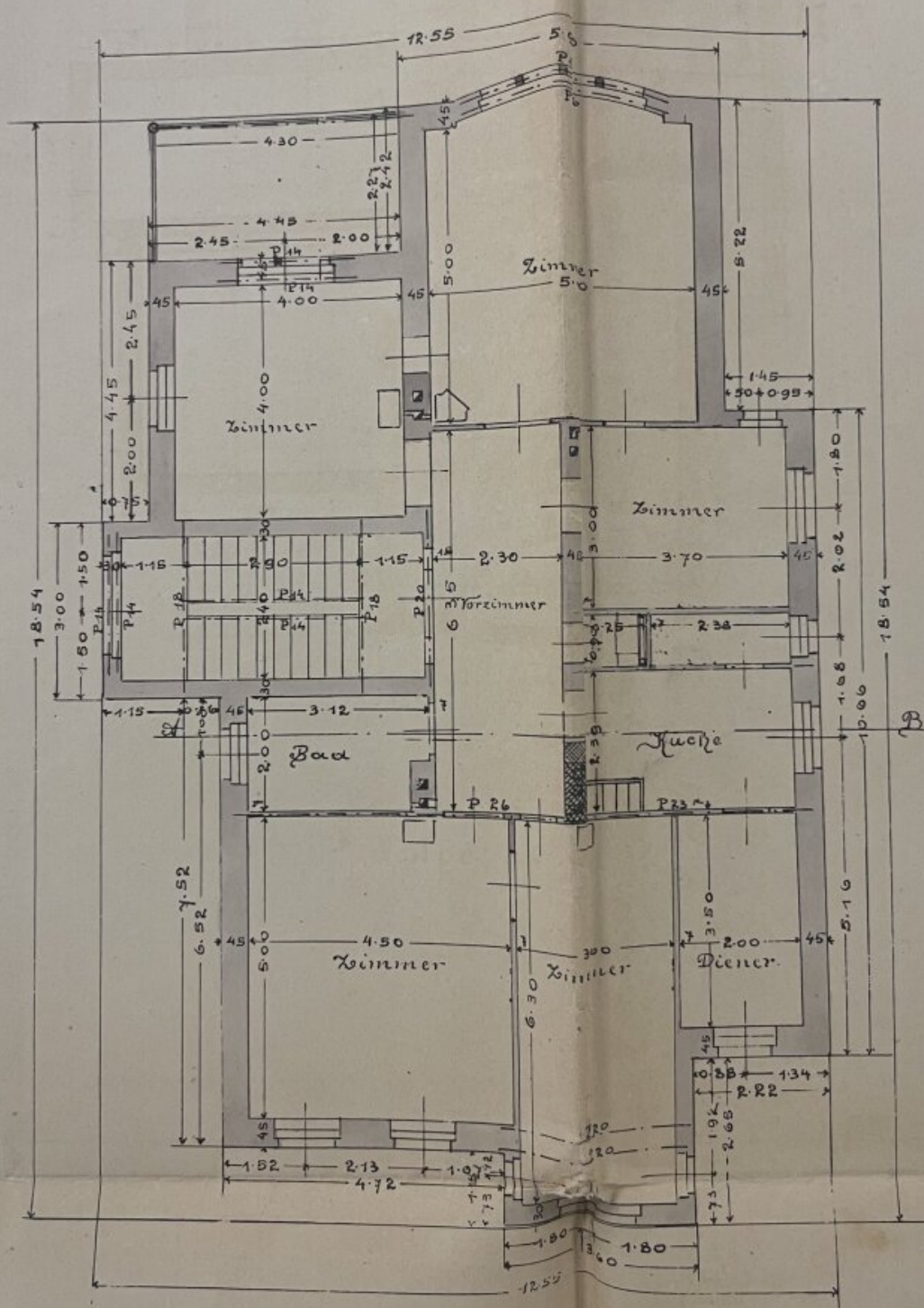




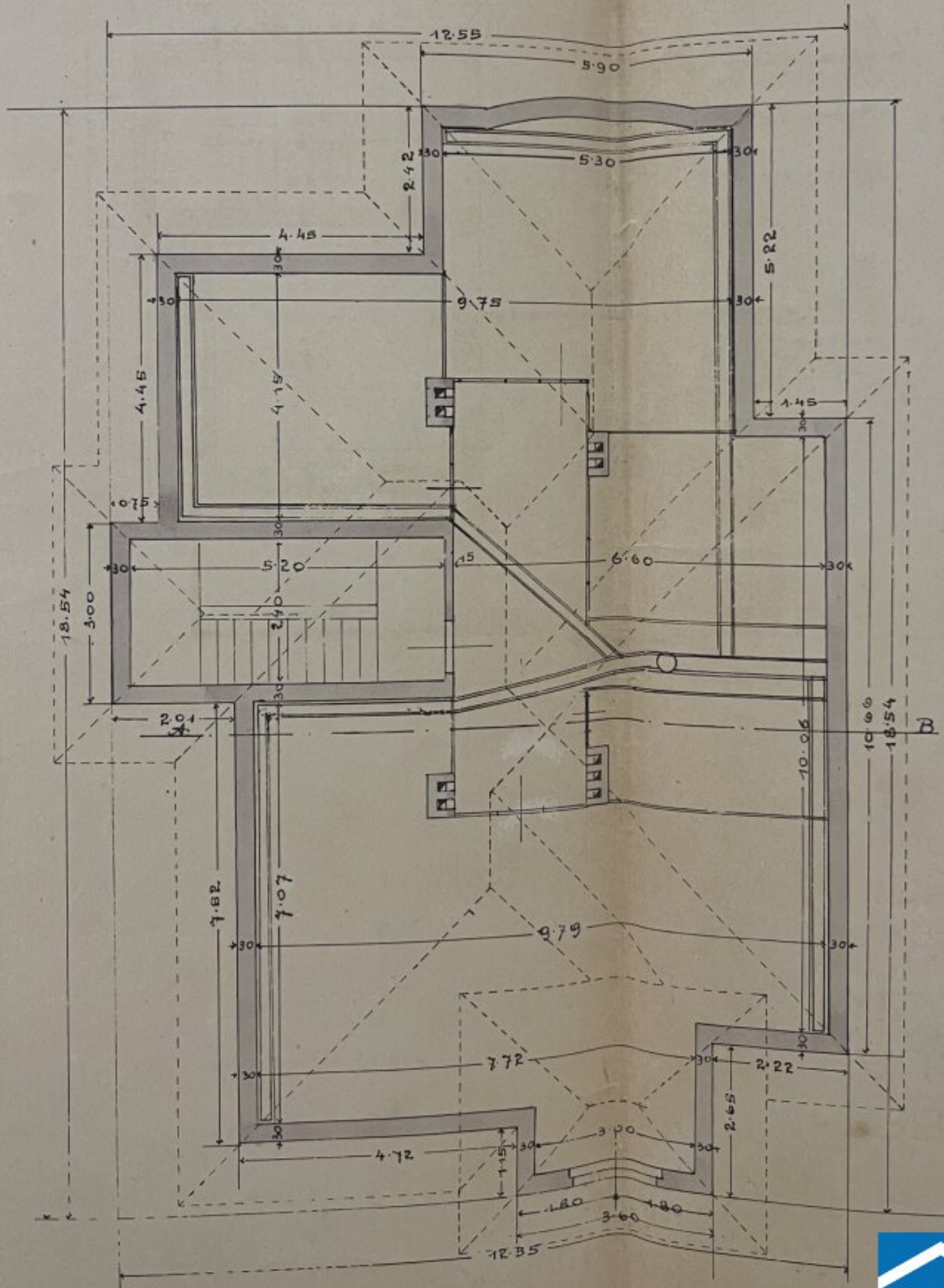
Parterre.



WIEN XII. BE



Dachboden.



Objektbeschreibung

Inmitten einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens – direkt an der Grenze zum Lainzer Tiergarten – befindet sich diese prachtvolle historische Villa aus dem Jahr 1913. Umgeben von eleganten Vorstadtvillen und gepflegten Einfamilienhäusern, vereint die Liegenschaft historischen Charme mit außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial.

Die Villa erstreckt sich über zwei Wohnebenen (Hochparterre und 1. Obergeschoß) mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 282 m² und einer Gesamtnutzfläche von ca. 398 m². Sie verfügt über insgesamt 12 Zimmer, zwei Bäder, zwei separate WCs sowie mehrere Abstellräume. Im Keller, der 115 m² groß ist, stehen zusätzliche Lagerflächen zur Verfügung, darüber hinaus sind aber die Räume an zwei Seiten mit Fenster, also haben Tageslicht. Der Dachboden, ein Roh-Dachboden, ist ein nicht ausgebautes Geschoß. Klassische AltbauDetails, hohe Räume, Parkettböden, Doppelflügeltüren und eine gepflegte Ausstattung schaffen den unvergleichlich, klassischen AltbauStil und ein repräsentatives und zugleich wohnliches Ambiente.

Das Highlight dieser Immobilie ist das beeindruckende Grundstück mit einer Fläche von rund 2.371 m², wovon aktuell ca. 2.142 m² gärtnerisch ausgestaltet sind. Entlang der Winzerstraße bietet das Grundstück (gemäß Wiener Flächenwidmungs- und Bebauungsplan) ausreichend Platz für die Errichtung zusätzlicher Wohngebäude – eine seltene Gelegenheit in dieser Lage.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in einer erstklassigen Lage im 13. Bezirk, in unmittelbarer Nähe zur Winzerstraße und der Veitlissengasse. Sie bietet hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit der U-Bahnlinie U4 und mehreren Buslinien in fußläufiger Entfernung. Auch das Stadtzentrum ist in rund 40 Minuten erreichbar. Autofahrer profitieren von der schnellen Anbindung an Hauptverkehrsstraßen und die A1-Westautobahn.

In der Umgebung dieser Liegenschaft finden sich zahlreiche Naherholungsgebiete, darunter der weitläufige Lainzer Tiergarten und der Schönbrunner Schlosspark, die sich ideal für Spaziergänge und Ausflüge in die Natur anbieten. Zudem profitieren die Bewohner von einer exzellenten Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen und Freizeitangeboten, die bequem erreichbar sind.

Der Energieausweis befindet sich in Erstellung und wird ehestmöglich nachgereicht. Bis zu dessen Vorlage gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Eine Gewährleistung oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie wird ausgeschlossen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <400m

Apotheke <425m

Klinik <1.325m

Krankenhaus <950m

Kinder & Schulen

Schule <550m

Kindergarten <425m

Universität <375m

Höhere Schule <4.875m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.100m

Sonstige

Geldautomat <525m

Bank <525m

Post <525m

Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <275m

Straßenbahn <1.450m

U-Bahn <975m

Bahnhof <1.175m

Autobahnanschluss <3.700m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap