

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 m ²
Nutzfläche:	397,89 m ²
Zimmer:	12
Bäder:	2
WC:	2
Garten:	2.142,00 m ²
Keller:	115,60 m ²
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.





EHL

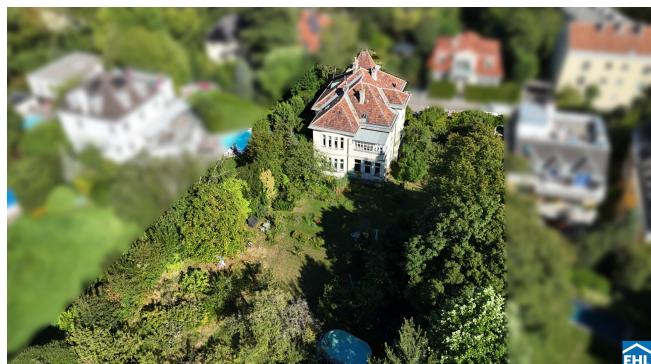


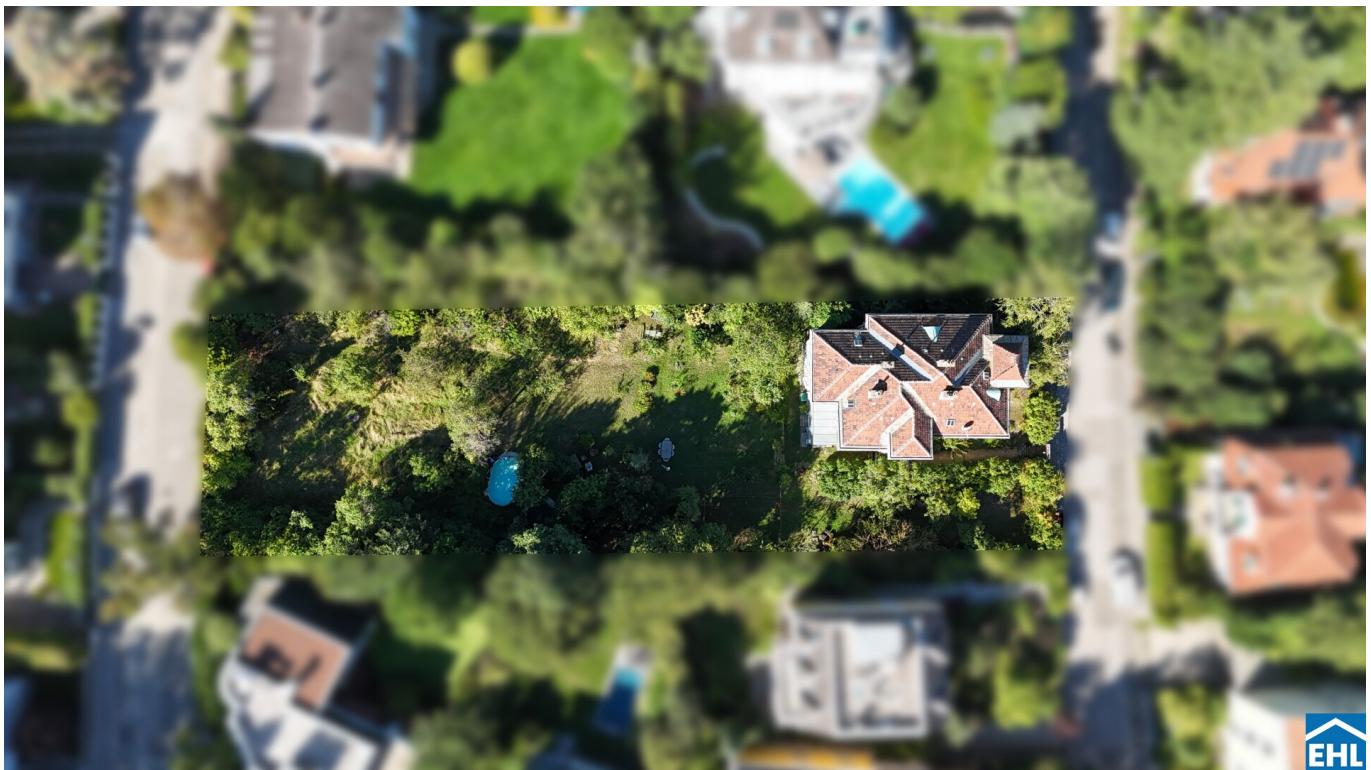
EHL



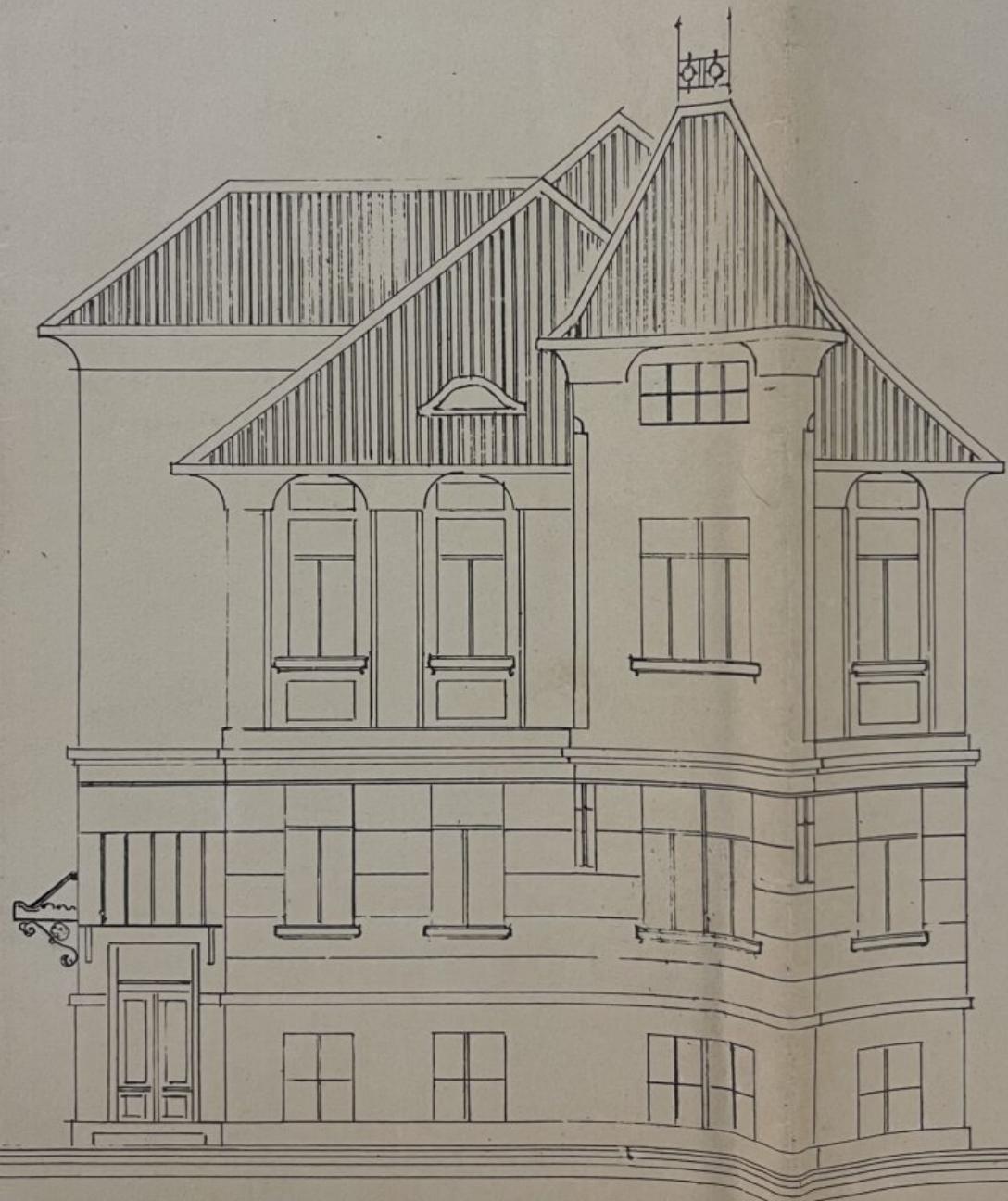
EHL

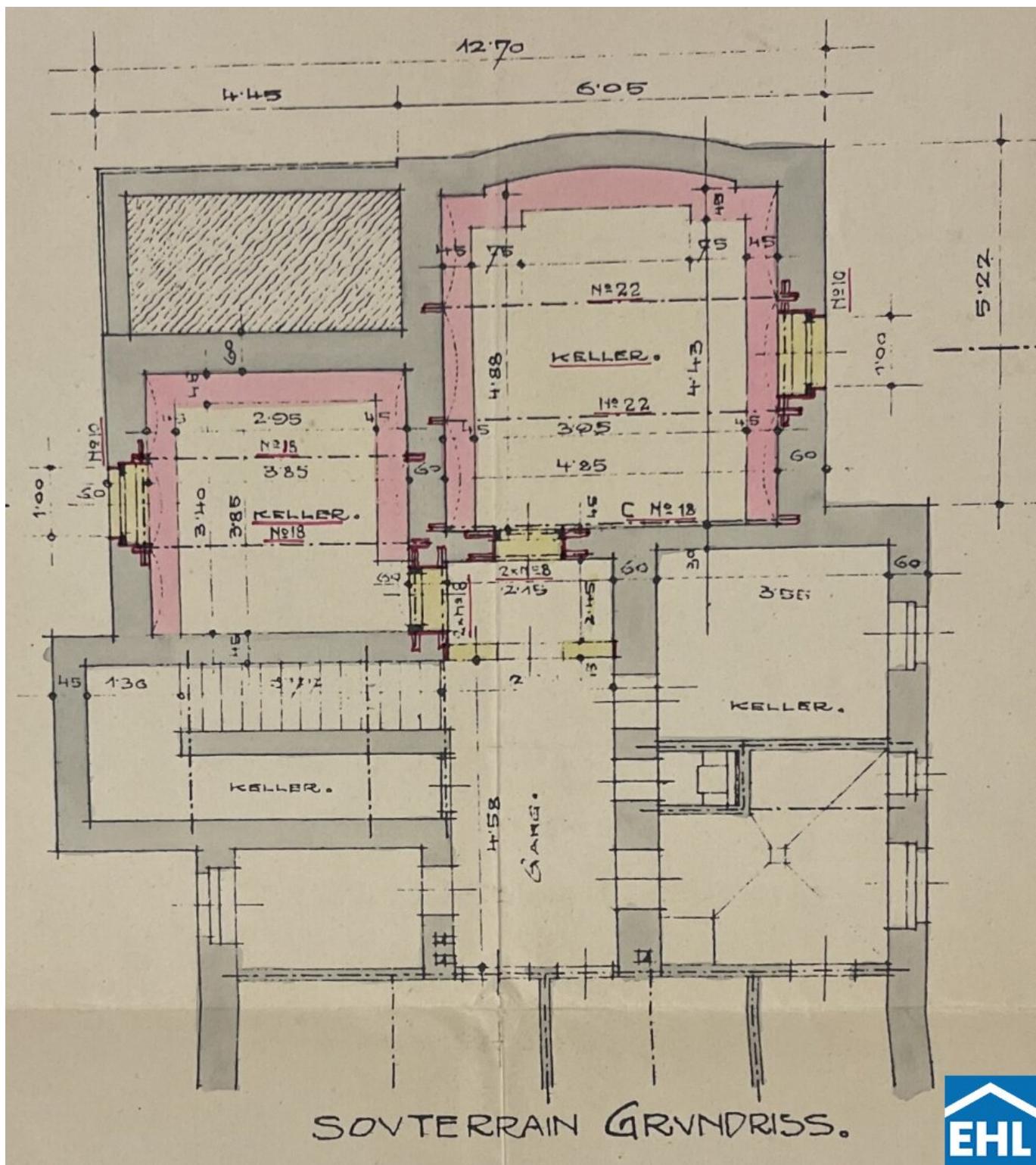






FAÇADE.

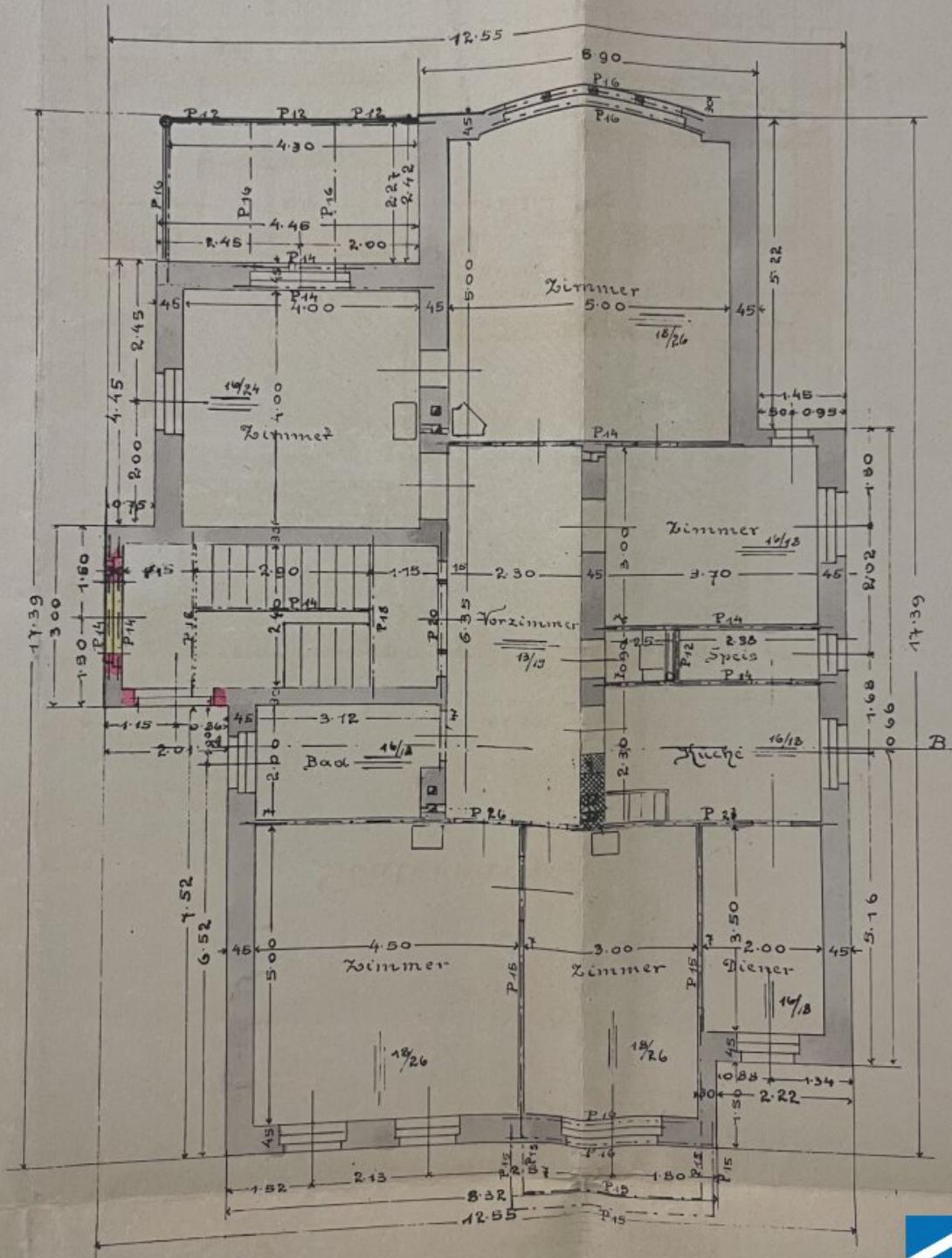




SOVTERRAIN GRUNDRISS.

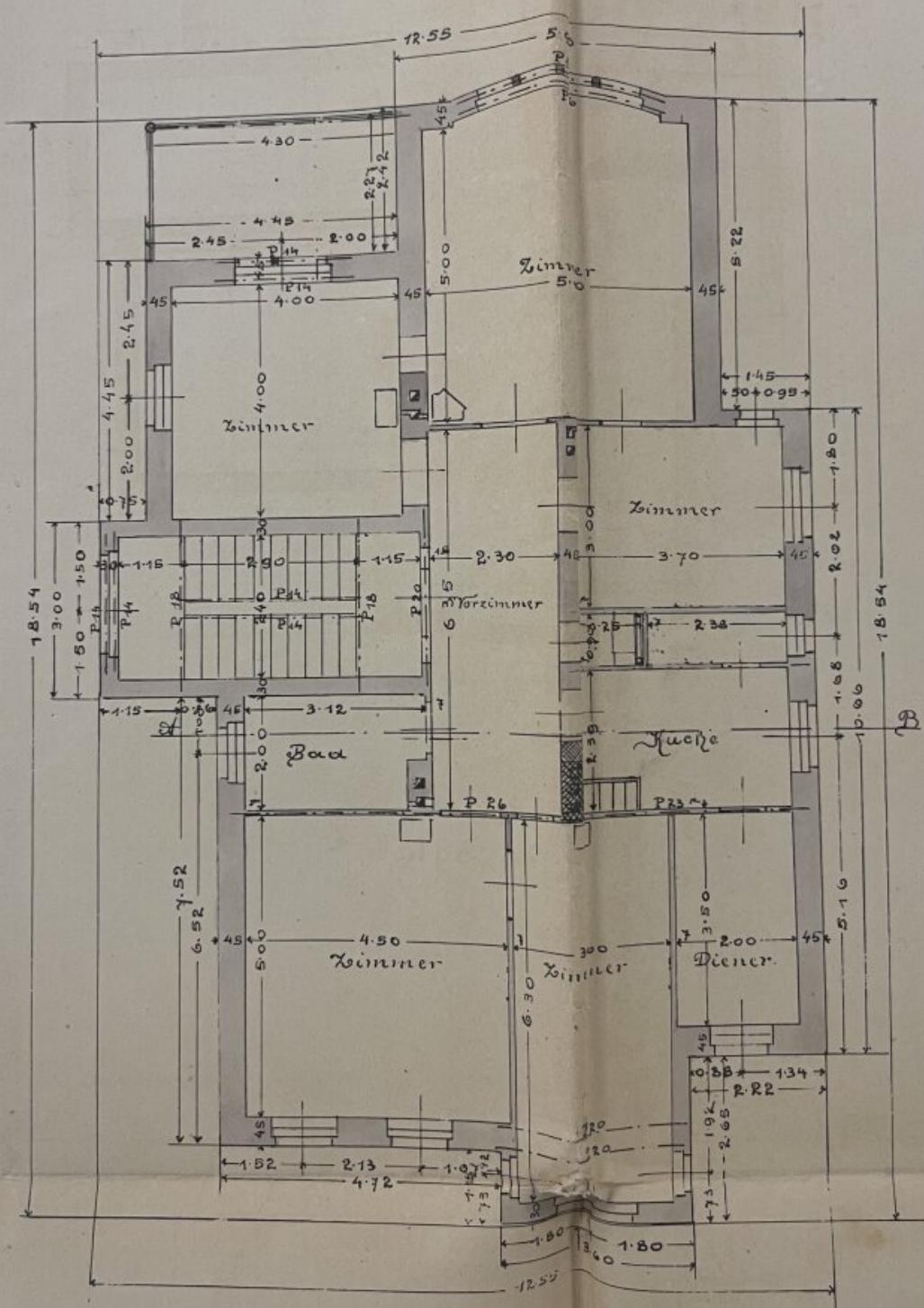


Parlerre.

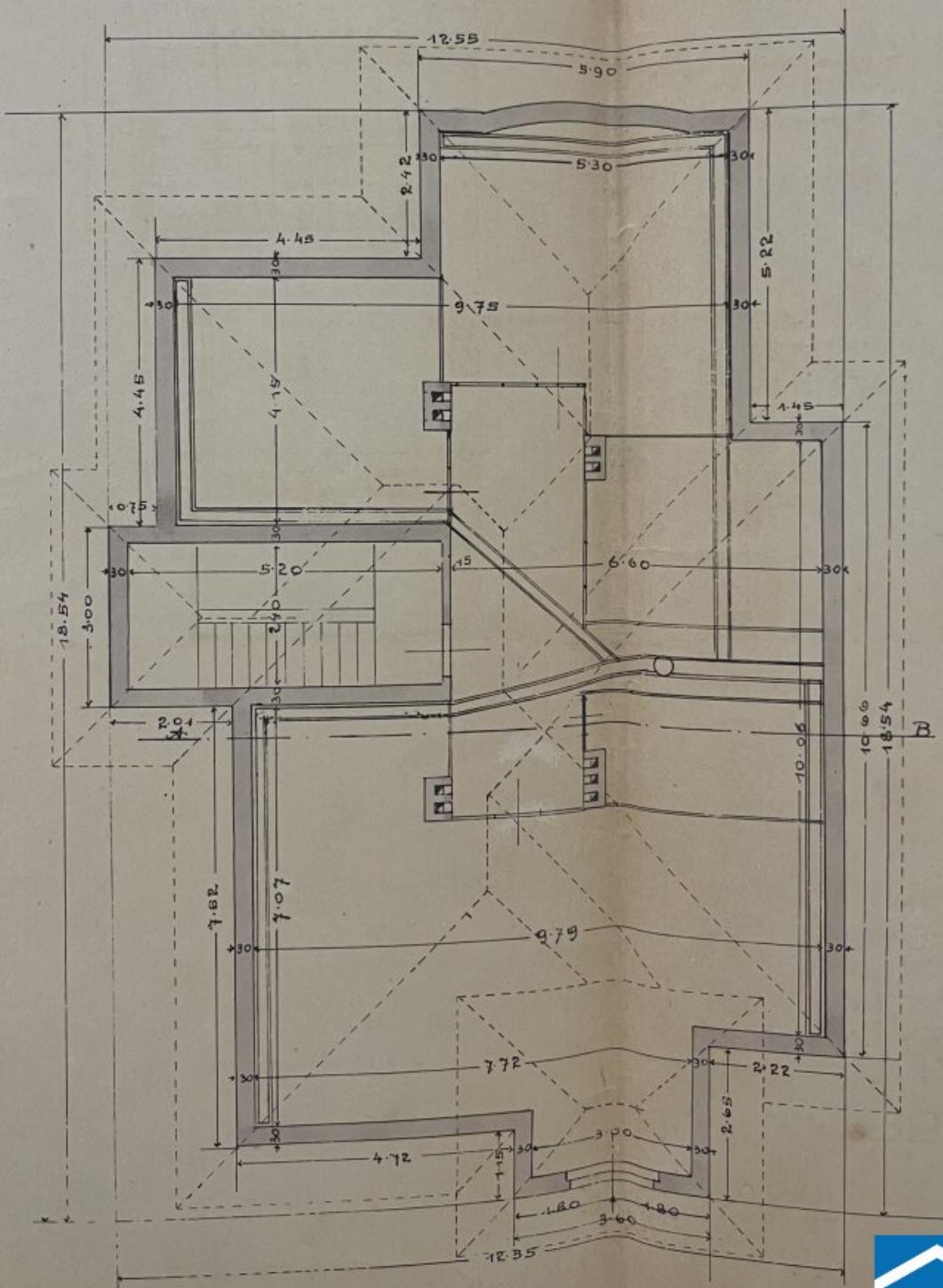


WIEH XII. BE

I. Stock



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 Altbau-Style 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