

# **Biedermeier-Villa mit einer Garten-Oase der Ruhe!**



Biedermeiervilla Außenansicht

**Objektnummer: 16192**

**Eine Immobilie von CL-immogroup GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Villa          |
| <b>Land:</b>             | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1230 Wien             |
| <b>Baujahr:</b>          | 1872                  |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt              |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 230,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                     |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

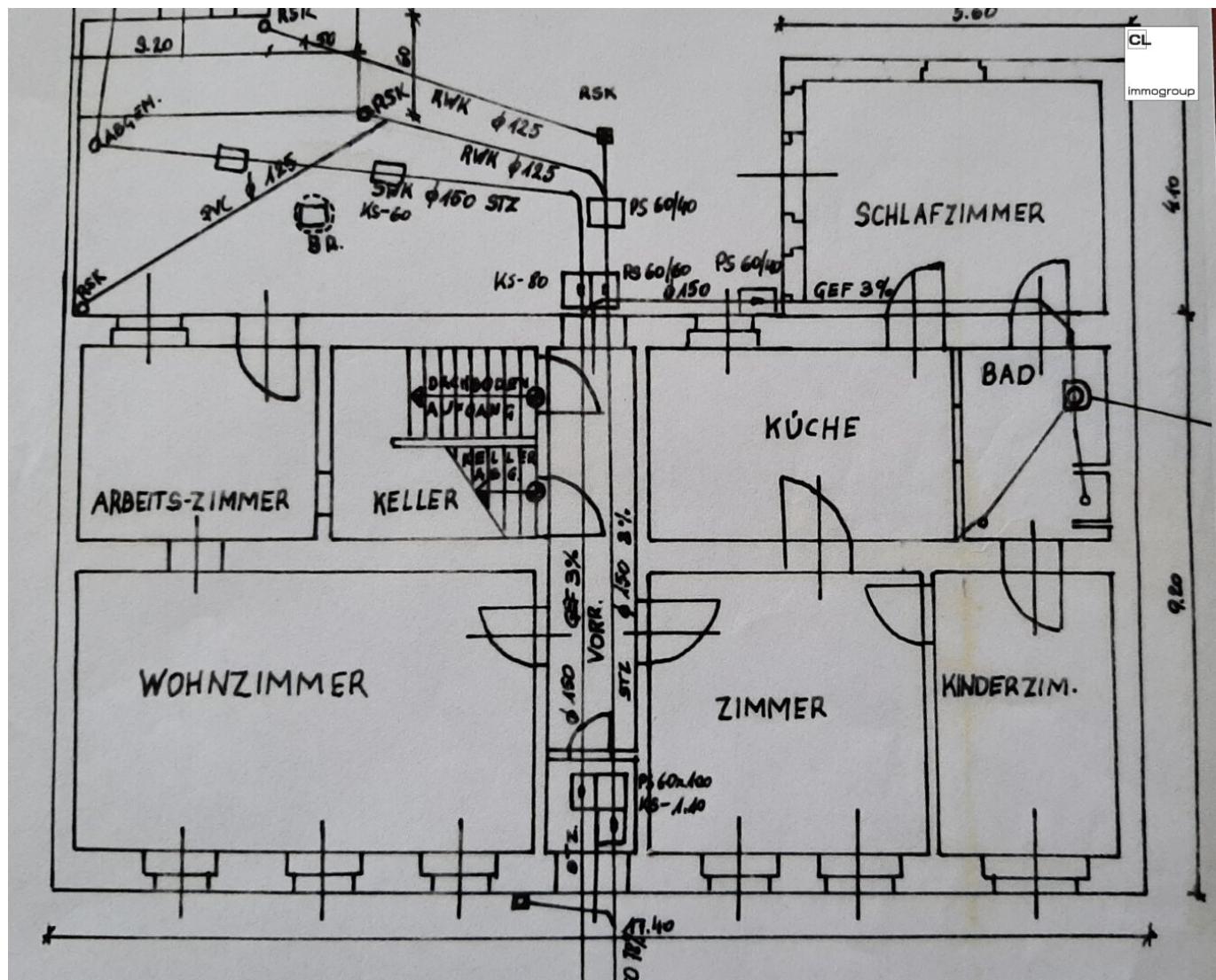


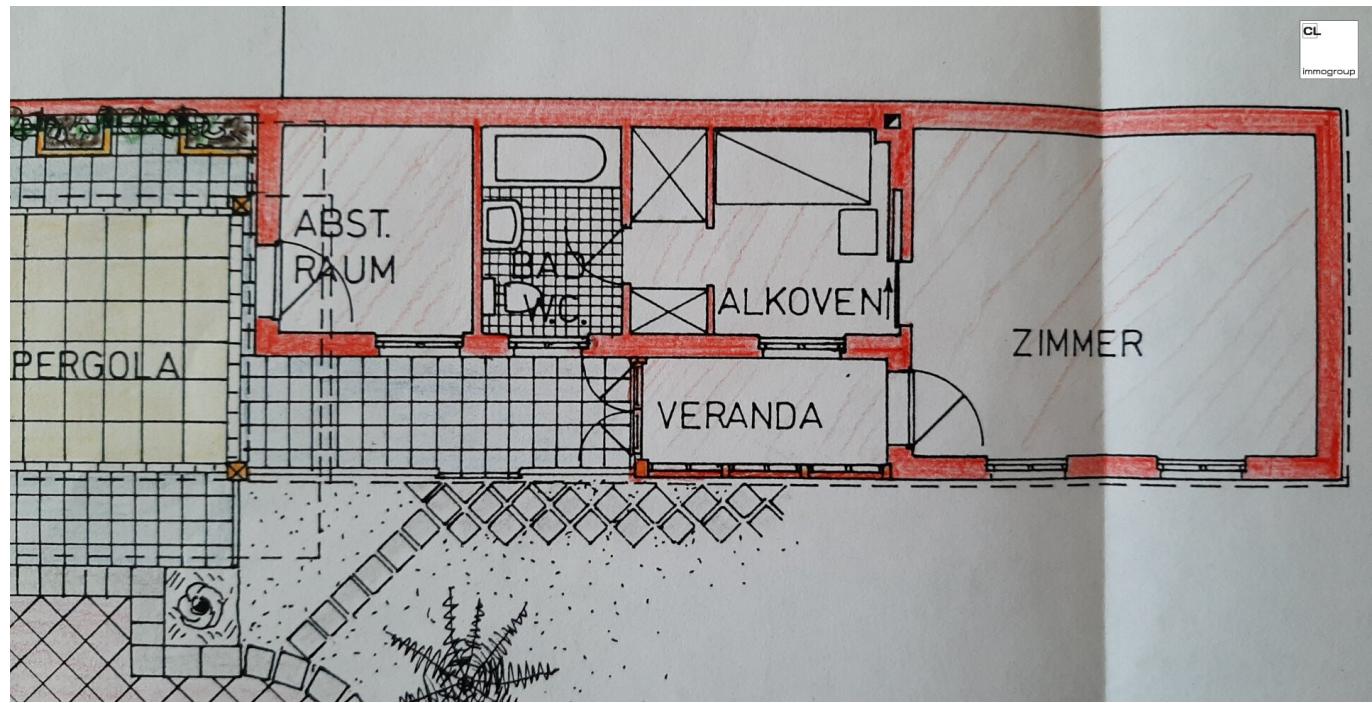
### **Bettina Maria Diehl**

CL-immogroup GmbH  
Rainerstraße 12  
5310 Mondsee

H +43 664 / 28 27 979

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





# Objektbeschreibung

Diese, rund um 1872 errichtete **Stadt-Villa im Biedermeierstil**, bietet mit seiner gut erhaltenen, mit reichhaltigen Ornamenten versehenen Fassade die ideale Möglichkeit sich seinen Wohntraum neu zu gestalten.

Bereits in mehreren Generationen befindlich, wurden regelmäßige Renovierungen durchgeführt.

Das Gebäude gliedert sich in einen Haupttrakt, einen Seitentrakt und in ein Gartenhaus mit Veranda, welches wohnlich gestaltet wurde. Das **Herzstück** stellt der **liebevoll** angelegte und absolut **ruhige Garten** mit einer ca. 80 m<sup>2</sup> großen, **uneinsehbaren Terrasse** dar.

Im Erdgeschoß befinden sich **5 Zimmer**, eine Küche (DAN-Einbauküche) mit Platz für einen Essbereich, ein Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC und eine Diele, wie auch der Abgang zum Keller (teilunterkellert) und dem Aufgang in den Dachboden.

Die Wohnräume sind mit Lärchenparkettböden und die Nassräume mit Fliesen ausgelegt.

Das **Dachgeschoß** - zwei Räume mit **Kippfenstern in Richtung Süden** (siehe auch Foto) - ist derzeit noch **nicht ausgebaut** und bietet viel Potential für Erweiterung!

(Dachdeckung: Bramac-Ziegeldach)

Das **Gartenhaus** mit seiner **großzügigen Glasveranda** verfügt über 2 Zimmer, einem Badezimmer mit Dusche und WC, sowie einem Abstellraum.

Des Weiteren steht ein **Geräteschuppen** im Garten für die Lagerung diverser Gartengeräte und Gartenmöbel zur Verfügung.

Für die Bewässerung kann das **Grundwasser** aus dem etwa 8 Meter tiefen, geziegelten **Brunnen** genutzt werden.

Beide Häuser (Haupt- und Gartenhaus) werden mit Gas beheizt (neuwertige Gaszentralheizung, Therme: Fa. Junkers).

Eine Sicherheitstüre wurde eingebaut, wie auch Kunststofffenster mit Isolierglas, absperrbar und alarmgesichert.

Um dieses Liebhaber-Objekt in allen Details und der Grün-Oase in seiner Gesamtheit

wahrnehmen zu können, laden wir Sie sehr gerne zu einem persönlichen Rundgang ein!

Bei diesem Gebäude besteht **Ensembleschutz**, jedoch **kein Denkmalschutz**.

Nähere Informationen gibt Ihnen gerne **Frau Martina Gebauer Mobil: +43 676 317 96 77** die in weiterer Folge auch die Besichtigungen durchführt.

**Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

Bettina Maria Diehl und Martina Gebauer

**Sonstige Angaben:**

Alle Angaben wurden uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung oder Gewähr.

Wir ersuchen um Verständnis, dass dies ausschließlich nach der Bekanntgabe Ihres vollständigen Namens, der Telefonnummer, Mail- und Wohnadresse erfolgen kann.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.