

Unverbaubaure Sonnenhanglage: Erwecken Sie diese 60er-Jahre Villa zu neuem Leben



Eingangsterrasse

Objektnummer: 1608_12380

Eine Immobilie von RE/MAX Solutions in Wien 1

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	170,00 m²
Nutzfläche:	251,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	D 180,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	1.812.000,00 €
Provisionsangabe:	
3.00 %	

Ihr Ansprechpartner

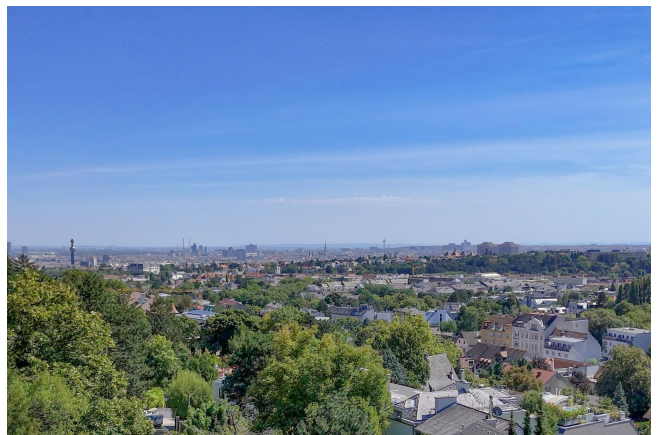


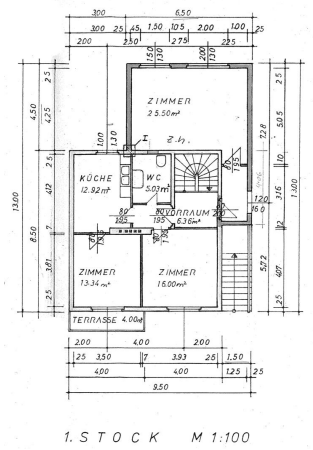
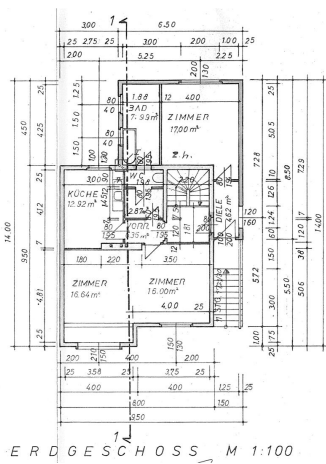
Roald Austraat

RE/MAX Solutions in Wien 1
Mahlerstraße 5, Mezz.
1010 Wien

H +43 699/ 17 17 11 11









Objektbeschreibung

Schlagen Sie das nächste Kapitel in der Geschichte dieser beeindruckenden Liegenschaft in Sievering auf:

Unverbaubarer Weitblick eingebettet im Grün - Verwirklichen Sie ihren ganz persönlichen Wohntraum

Objektbeschreibung

In privilegierter Südwesthanglage von Sievering schwebt diese großzügige Altvilla aus 1960 über den Dingen:

Auf 170 m² Wohnnutzfläche haben hier drei Generationen die Vorzüge des Lebens dieser Wiener Bestlage genossen.

1975 ausgebaut und erweitert fügt sich das Bestandshaus harmonisch in das Grundstück in Hanglage ein.

Ein Generationenwechsel eröffnet nun die Möglichkeit, daß neue Eigentümer den Bestand durchgreifend modernisieren und auf zeitgemäße und Ihre individuelle Bedürfnisse adaptieren können.

Die bestehende Wohnnutzfläche könnte durch Adaptierungen im unteren Terrassenbereich auf etwa 200 m² vergrößert werden, und auch die bebaute Fläche könnte lt. Flächenwidmung bzw. Bebauungsplan ebenfalls deutlich erweitert werden:

Um modernen Anforderungen zu entsprechen wäre jedenfalls eine Grundsanierung notwendig - im Zuge derer die Grundrisse überarbeitet werden können.

Das weitläufige Grundstück von mit ca. 1.186 m² kombiniert ebenfalls seltene Charakteristika an einem Ort: Weitblick, optimale Sonnenausrichtung und Diskretion in einer der begehrtesten exklusiven Wohngegenden Wiens.

Es sind ca. 155 m² bebaubare Fläche für das Hauptgebäude möglich, mit einer geschätzten insgesamt erzielbaren

Wohnnutzfläche von bis zu ca. 300 m² zuzüglich Freiflächen. (Angaben zur Ausnutzbarkeit verstehen sich unverbindlich)

Lagebeschreibung

Der Villenstandort in den Hügeln von Sievering vereint Ruhe, Grünbezug und ausgezeichnete Erreichbarkeit:

In vier Minuten erreichen Sie Geschäfte des täglichen Bedarfs und Lokale an der Sievingerstraße. Ebenfalls nur vier Minuten entfernt findet sich der nächstgelegene Halt des

öffentlichen Nahverkehrs – so sind Sie im Nu komfortabel an die Innenstadt angebunden. Und Spazierwege und die Weinberge liegen ohnehin praktisch vor der Haustür, hier finden Sie einen Platz zum Ankommen.

Vision

Stellen Sie sich ein zeitloses Einfamilienhaus mit klarer, eleganter Linienführung vor: Große Glasflächen und großzügige Belichtung kombiniert mit weitestgehender Uneinsichtigkeit. Elegant gegliederte Freiflächen die gartenseitig Ihr privates Refugium ansprechend in den Wohnbereich integrieren; und talseitige Terrassen die Sie Ihren Weitblick über die Stadt optimal genießen lassen.

Im Obergeschoss die private Ebene mit Master-Suite, zwei weiteren Zimmern und Balkonen, optional krönt dann ein zurückgesetztes Atelier mit Dachterrasse Ihr Heim — für den ersten Kaffee im Morgenlicht oder laue Abende über den Baumkronen.

Im Gartengeschoß ergänzen Fitness/Spa, Weinlager und direkter Garten-/Poolzugang das Programm. Schlicht, wertig, langlebig.

Optimale Belichtung – Privatsphäre - unverbaubarer Weitblick. Für Detailinformationen und einen inspirierenden Vor-Ort Termin kontaktieren Sie uns gerne - Sie erhalten dann alle weiteren Informationen und Unterlagen nach persönlicher Rücksprache.

Aus Nachweisgründen den Abgebern gegenüber bitte jedenfalls um Angabe Ihrer vollständigen Kontakt- und Adressdaten.

Fragen Sie unverbindlich an und lassen Sie sich informieren: Zur ersten Evaluierung erhalten Sie gerne Zugang zu virtuellen Touren, Planunterlagen, und deutlich mehr Bildmaterial

Wir sind als Doppelmakler tätig. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebed 180.0
arf: kWh/(m²a)
Klasse Heizwär D
mebedarf:

Haben Sie eine Immobilie zu vermieten oder zu verkaufen? Vereinbaren Sie noch heute Ihren kostenlosen Beratungstermin unter 01/714 83 70 oder unter www.remax-solutions.at.
Wir freuen uns von Ihnen zu hören!