

****Seltene Rarität mit idyllischem Garten - Exklusive
Jahrhundertwendevilla in begehrter Bestlage****



Visualisierung

Objektnummer: 141/76687

Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1900
Wohnfläche:	325,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	3
Kaufpreis:	1.800.000,00 €
Provisionsangabe:	

3 %

Ihr Ansprechpartner



Sara Hufnagl

Rustler Immobilienreuhand

T +43 1 894 97 49 667

H +43 676 834 34 667

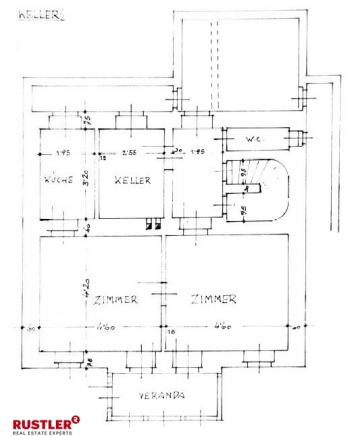
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



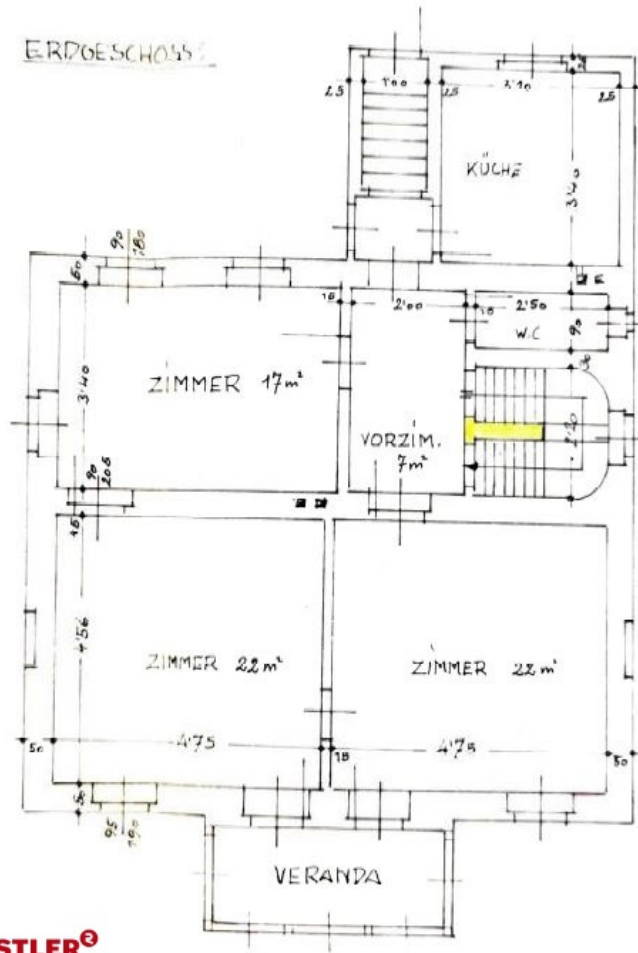




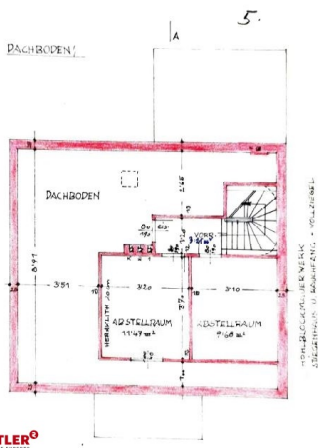




ERDGESCHOSS



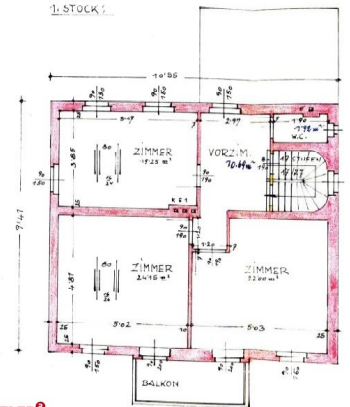
RUSTLER®
REAL ESTATE EXPERTS



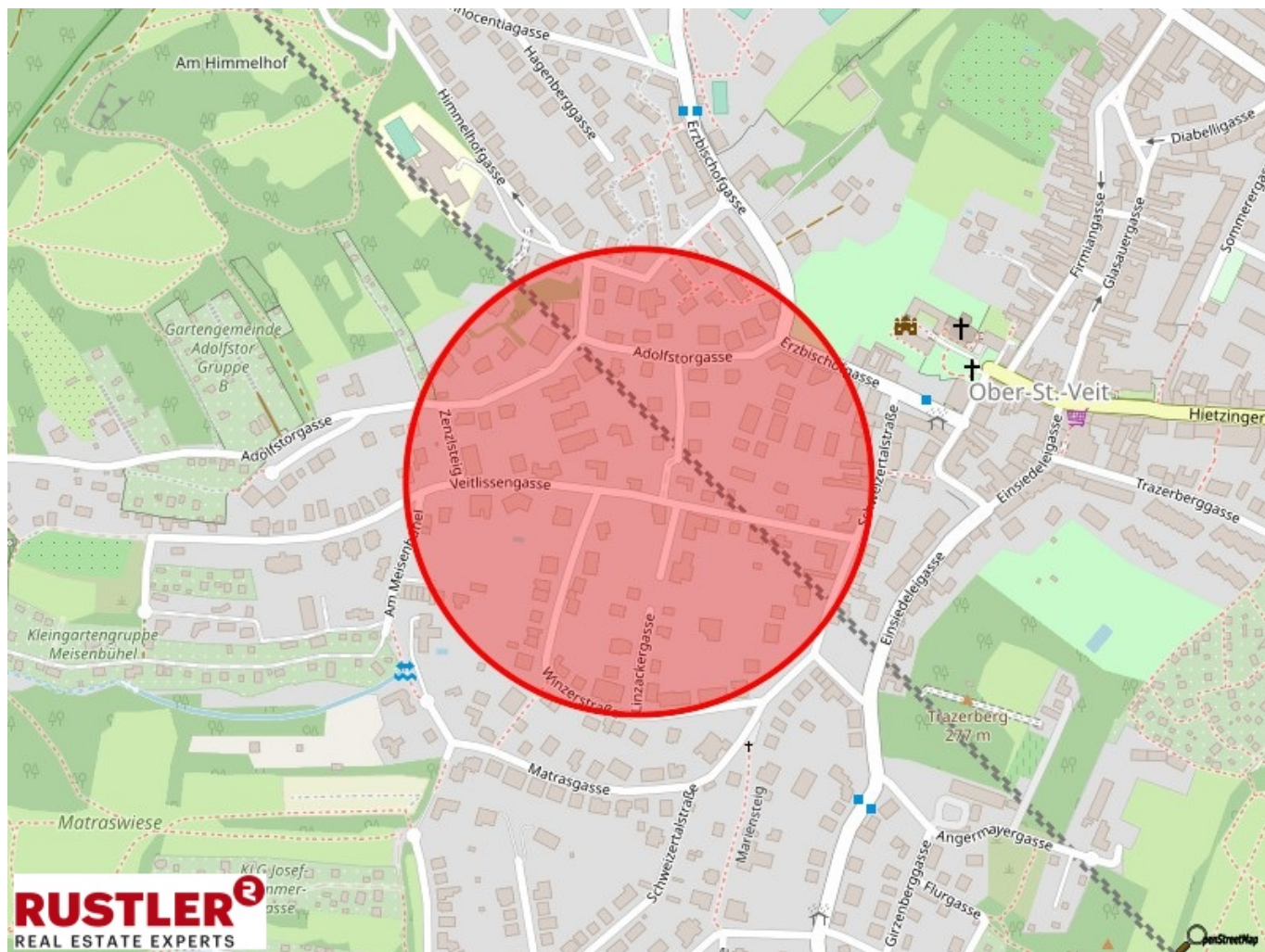
RUSTLER®
REAL ESTATE EXPERTS

1:100

1. STOCK



RUSTLER®
REAL ESTATE EXPERTS



Objektbeschreibung

Beschreibung: Diese freistehende Villa, im wunderschönen 13. Bezirk, zwischen dem Schloss Schönbrunn und dem Lainzer Tiergarten, mit Ausblick über Wien, verzaubert mit ihrem einzigartigen Charme. Sie bietet ihren künftigen Eigentümern auf einer Grundstücksfläche von rund 934 m² einen ca. 800 m² großen Garten, welcher ausreichend Fläche für eine Poolanlage oder einen großzügigen Outdoor-Bereich bietet. Die Villa, welche gegen die Jahrhundertwende errichtet wurde, überzeugt mit einer aktuellen Nutzfläche von ca. 325 m², welche sich über ein Gartengeschoss, von welchem man über eine Veranda in den Garten gelangt, ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ein Dachgeschoss erstreckt. Die Villa befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet daher großes Potenzial und sämtliche Freiheiten, diesen Wohnjuwel nach Ihren individuellen Vorlieben zu gestalten. So bietet es sich unter anderem auch an, dass Dachgeschoss auszubauen und mit großen Fenstern den weitreichenden Ausblick über die Stadt Wien zu genießen. Ihren Vorstellungen und Träumen sind somit keine Grenzen gesetzt – der Traumvilla in ruhiger und absoluter Bestlage steht nichts mehr im Wege! **Aufteilung:** Die Villa besteht aus insgesamt 8 Zimmern, 2 Küchen, 3 WCs/ Badezimmer, 2 Verandas, 1 Balkon, einem Kellerraum, und einem großen Dachboden. Genaueres zur aktuellen Raumaufteilung können Sie den Grundrissen entnehmen. **Infrastruktur:** Wer zwar die Vorzüge des Stadtlebens genießen will, aber dennoch in seinem Zuhause auf Privatsphäre und Ruhe Wert legt, ist hier genau richtig! Trotz der Nähe zur Wiener Innenstadt und sämtlichen Nahversorgungsmöglichkeiten in der Umgebung, überzeugt diese charmante Villa unter anderem durch ihre absolute ruhige Lage. Mit Ihrer ausgezeichneten Lage zwischen dem bekannten Schönbrunner Schlosspark und dem Lainzer Tiergarten, können Sie in wenigen Minuten sowohl den Zoo besuchen, wundervolle Spaziergänge machen, sich eine Auszeit beim Hohenauer Teich nehmen, als auch einfach die frische Luft in der Natur genießen. Für Ihre Kinder gibt es neben den tollen Parks in der Umgebung auch mehrere Spielplätze zum Austoben. Ein Kindergarten sowie ein Realgymnasium gibt es auch in der Nähe der Villa. - Apotheke: ca. 450m - Realgymnasium: ca. 450m - Bawag: ca. 500m - Spar Gourmet: ca. 550m - DM: ca. 650m - Pagro: ca. 700m - Billa: ca. 1km - Kindergarten: ca. 1,5km - Bipa: ca. 1,5km - U-bahn Ober St. Veit: ca. 1,6km Falls Sie Ihr Wohnglück selbst in die Hand nehmen wollen und aus dieser exklusiven und einzigartigen Villa Ihr Traum- Zuhause zaubern wollen, vereinbaren Sie gerne einen persönlichen Besichtigungstermin! Sowohl Asset- als auch Share-Deal möglich!