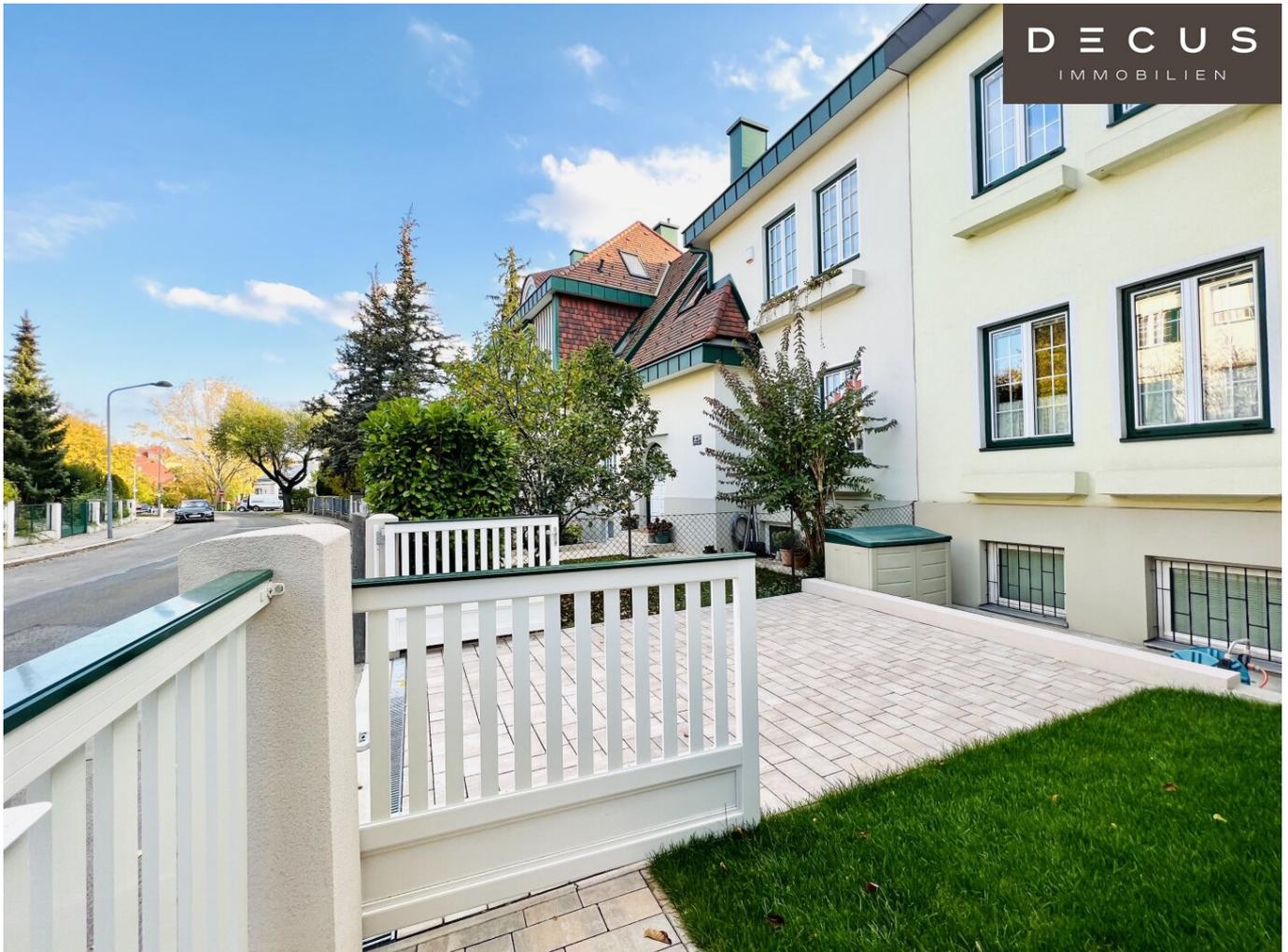


**| UNIKAT AM KÜNIGLBERG | ENTZÜCKENDES
TOWNHOUSE MIT GARTEN | IM COTTAGEVIERTEL MIT
HISTORIE |**



Haus

Objektnummer: 1139678

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Melchartgasse
Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1912
Zustand:	Teil_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	200,00 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	99,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 124,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,77
Kaufpreis:	1.099.000,00 €
Betriebskosten:	464,40 €
Provisionsangabe:	

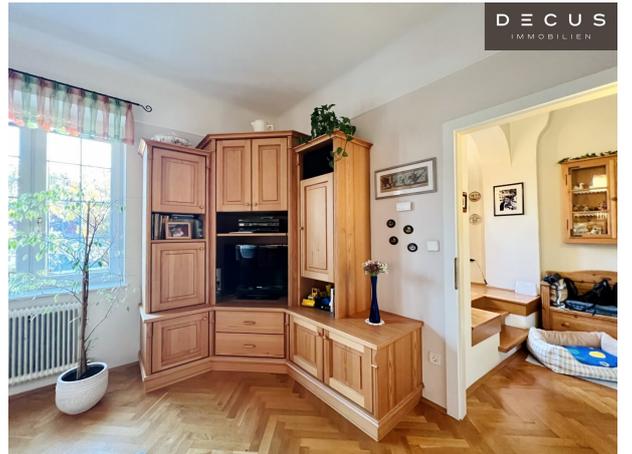
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nicolas Putzler

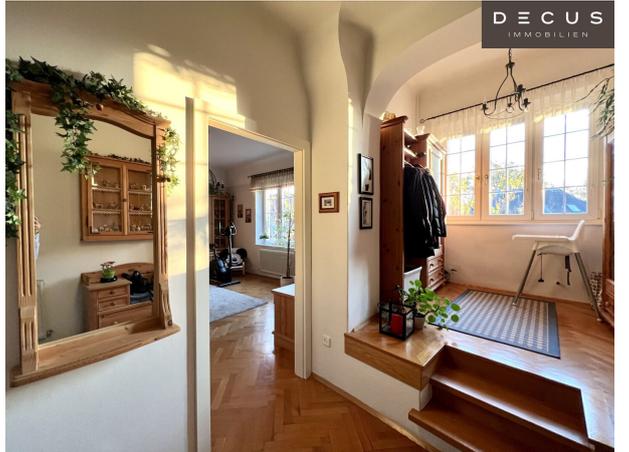
DECUS Immobilien GmbH



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



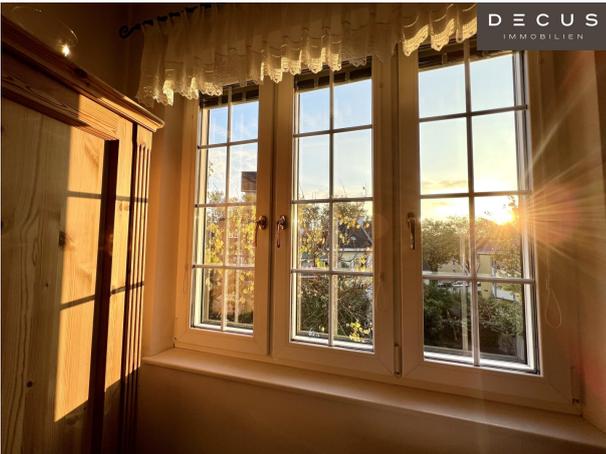
DECUS
IMMOBILIEN



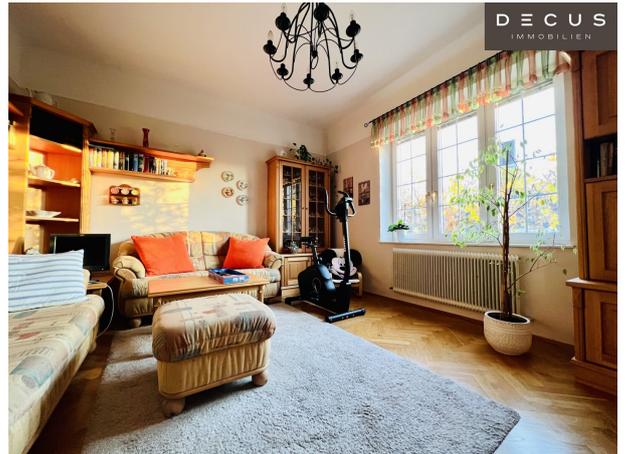
DECUS
IMMOBILIEN

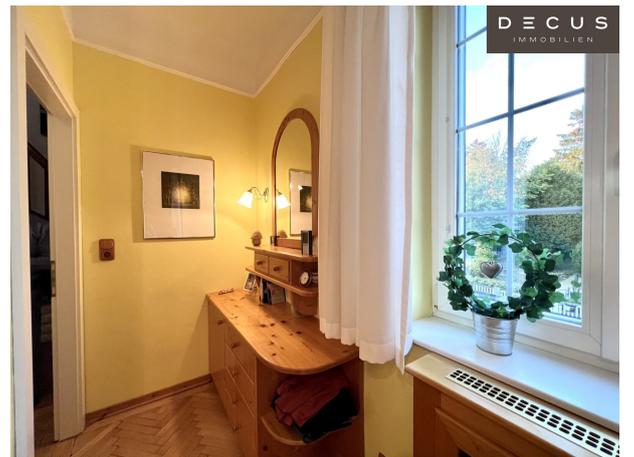


DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN

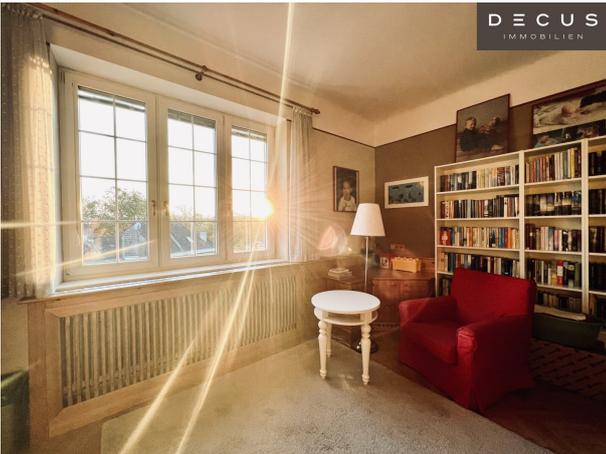




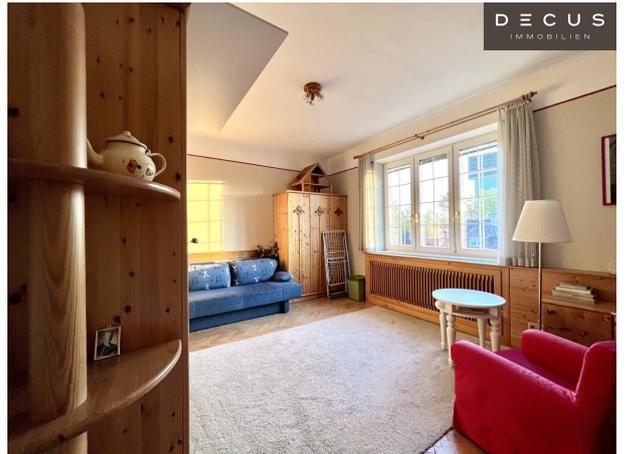
DECUS
IMMOBILIEN



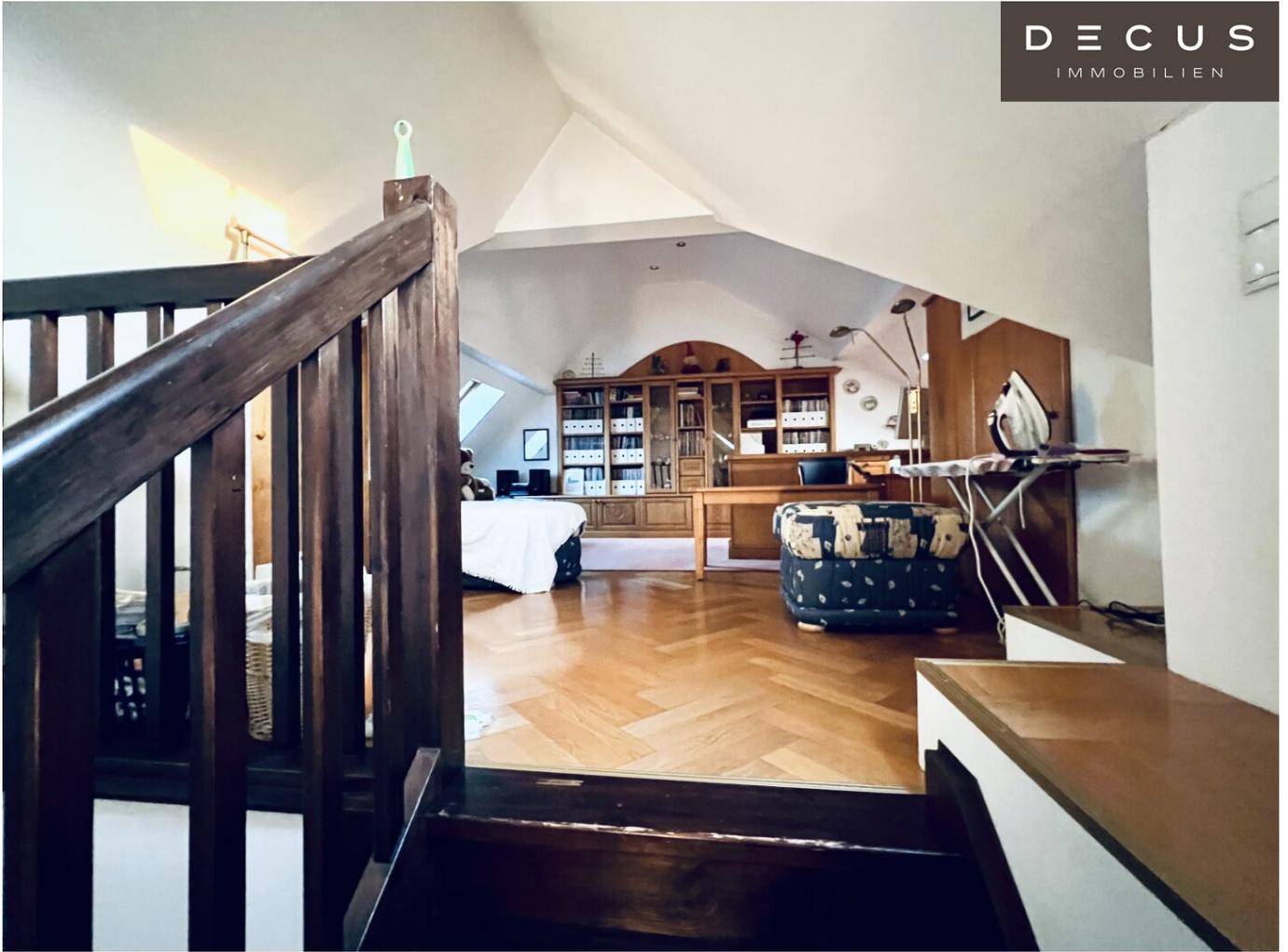
DECUS
IMMOBILIEN



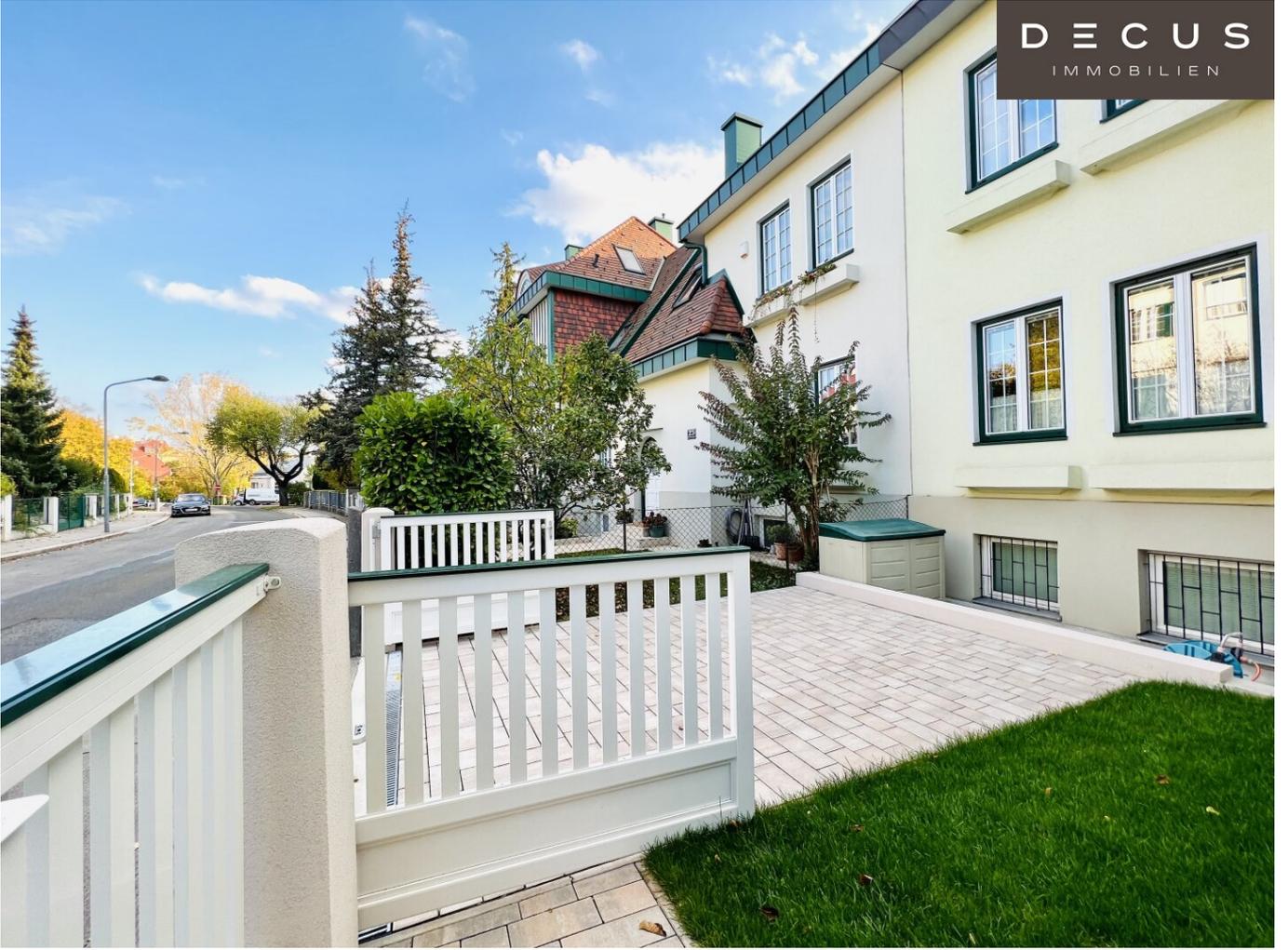
DECUS
IMMOBILIEN







DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN



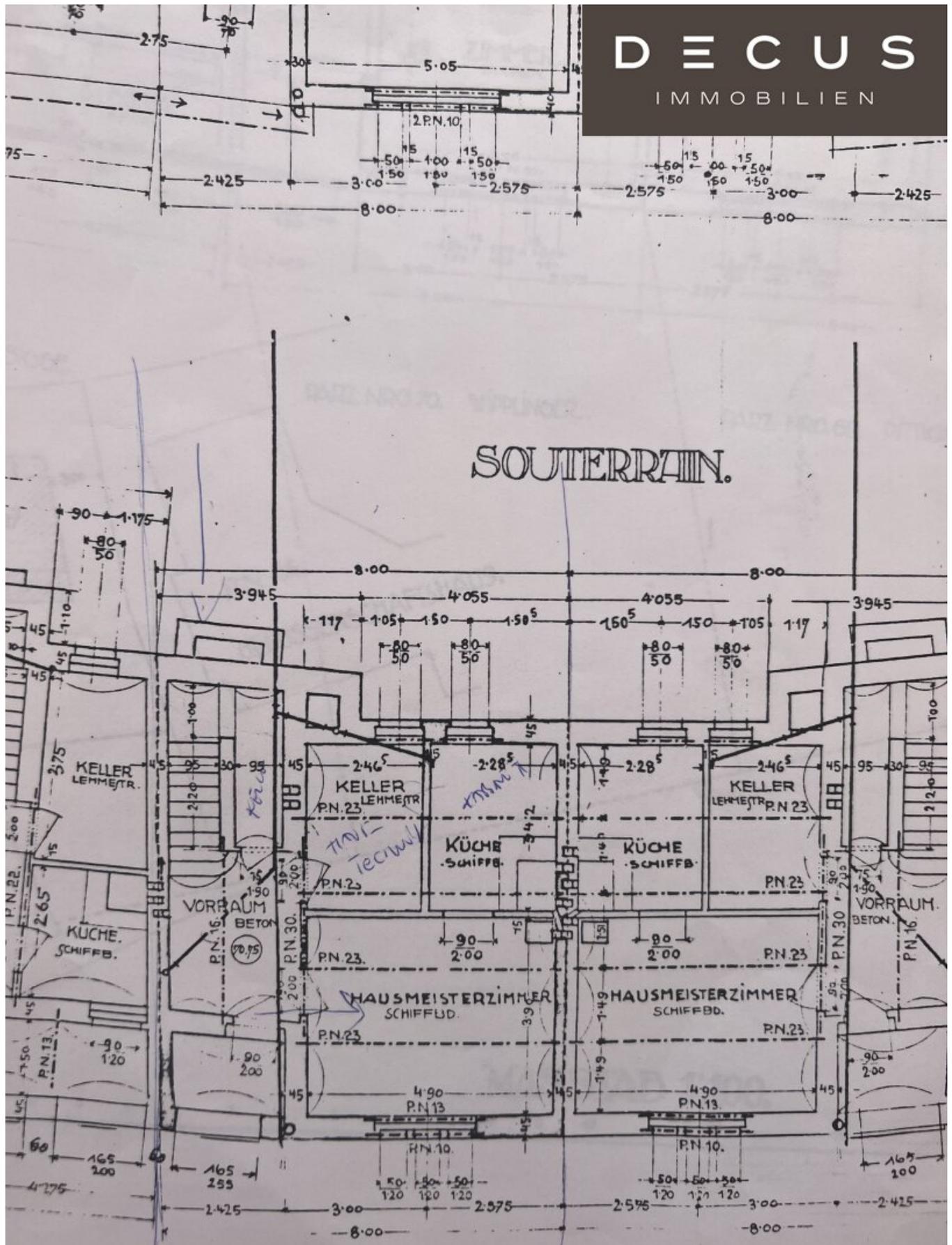
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



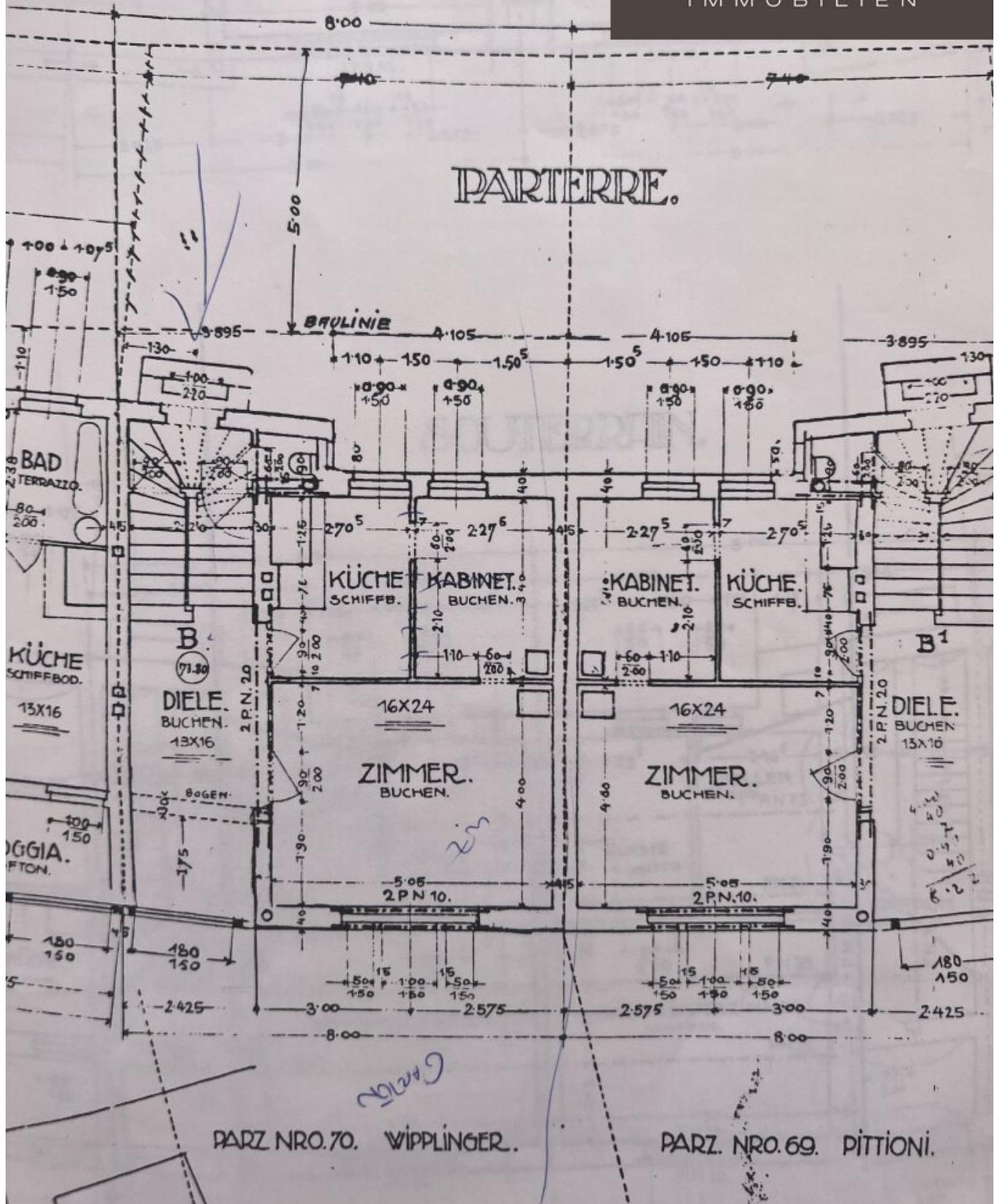
SOUTERRAIN.



DECUS

IMMOBILIEN

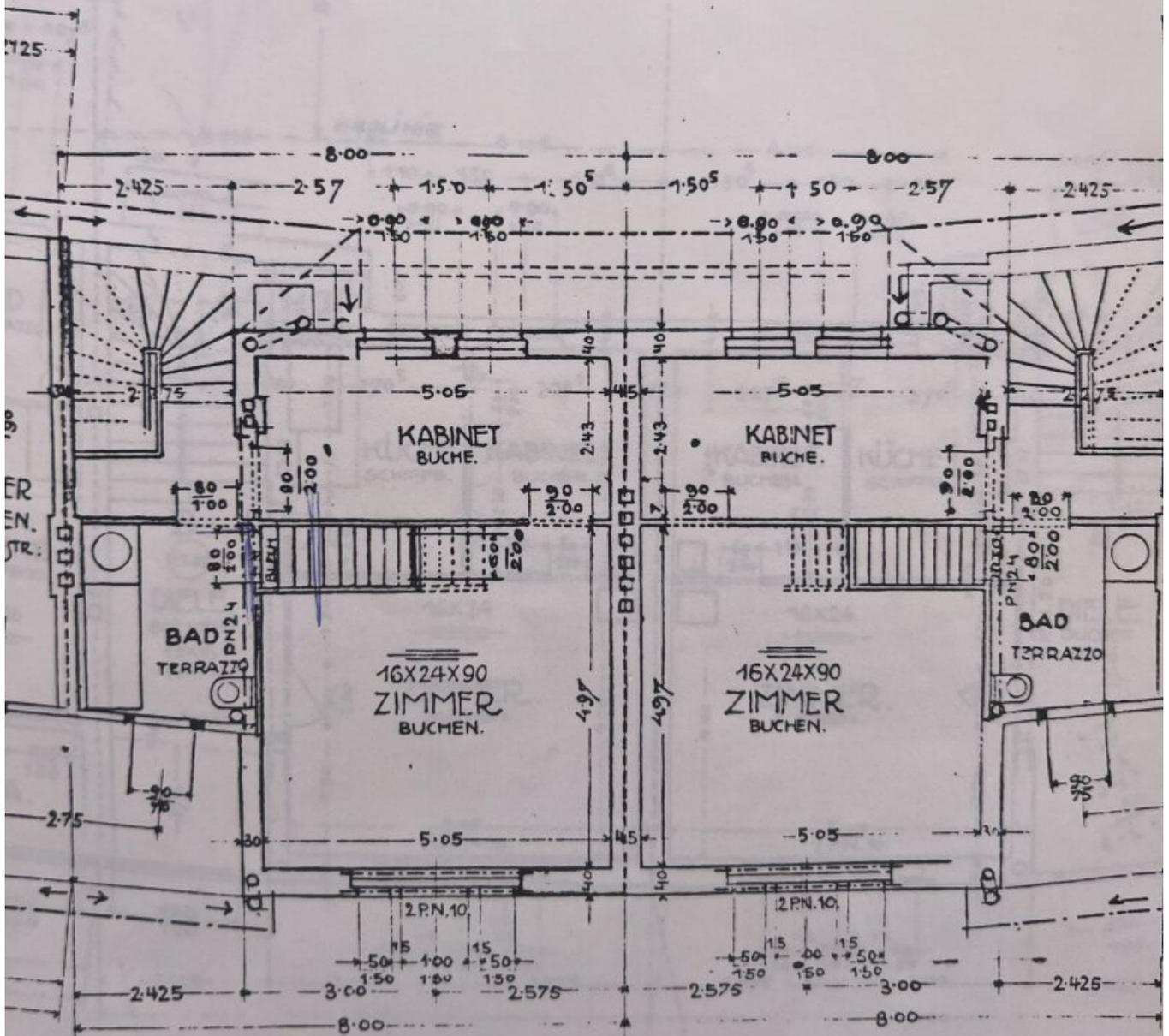
PARTIERRE.



DECUS

IMMOBILIEN

ERSTER STOCK.

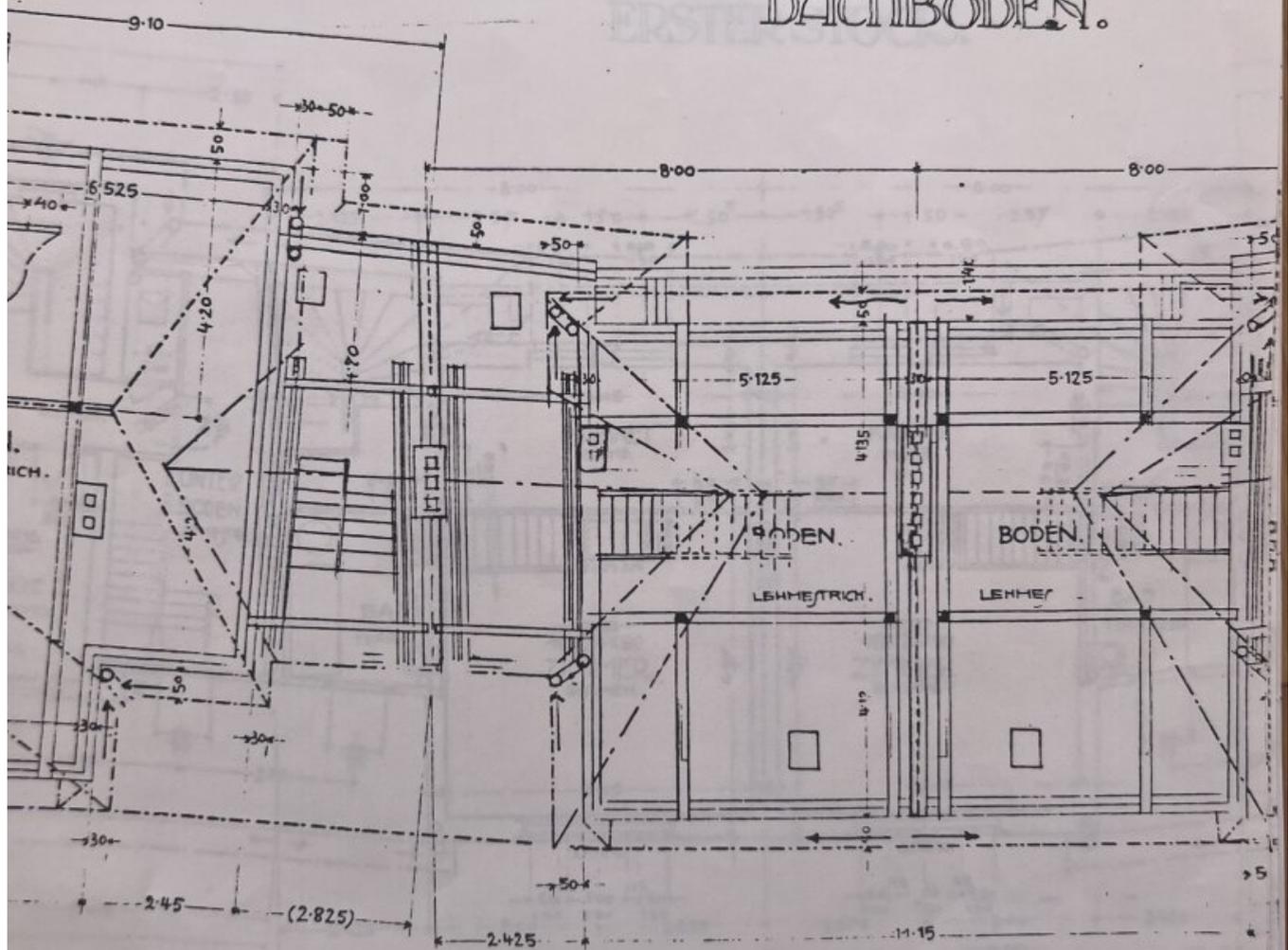


HAFT OSTMARK HEI

DECUS

IMMOBILIEN

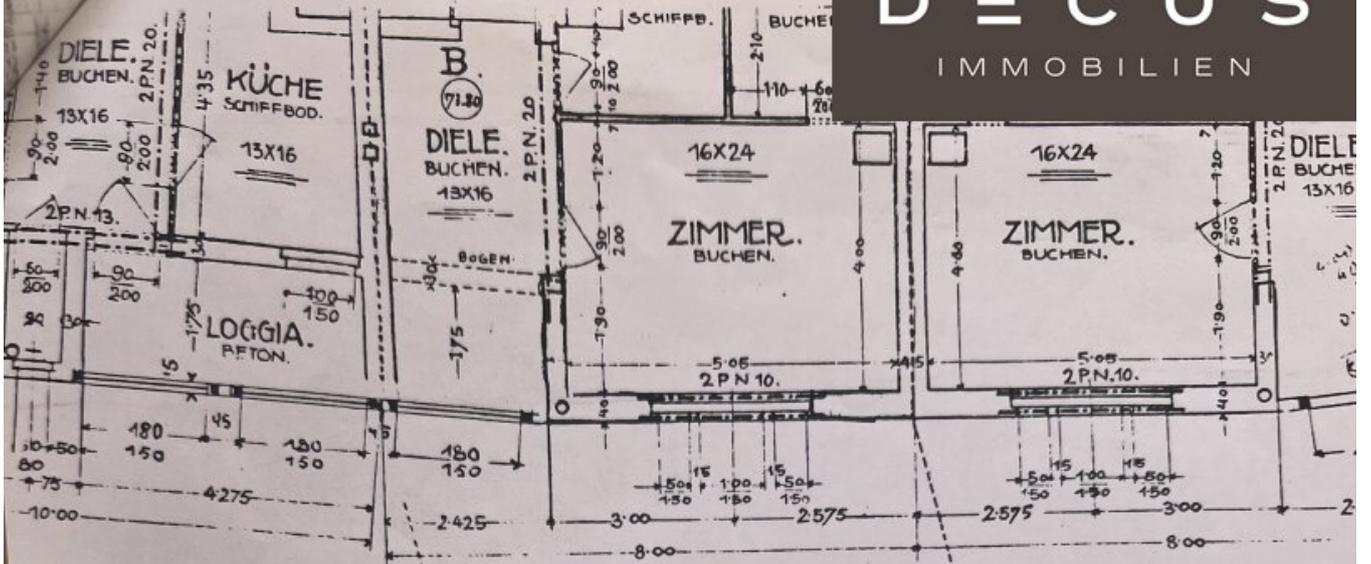
ERSTER STOCK. DACHBODEN.



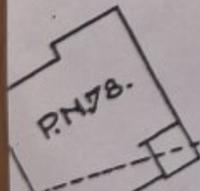
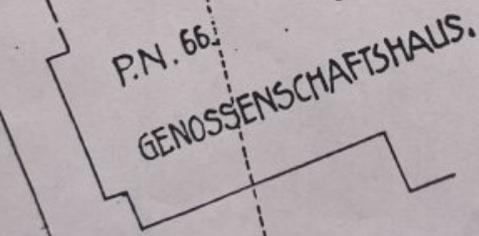
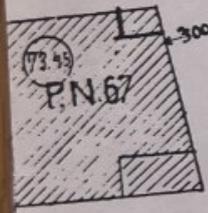
ERSTER STOCK.

DECUS

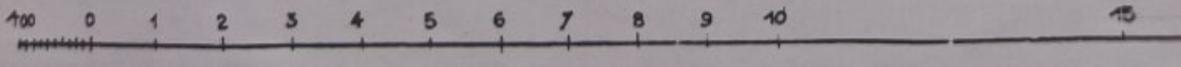
IMMOBILIEN



71. SIGGE. PARZ NRO.70. WIPPLINGER. PARZ NRO.69. PITION



MASSTAB 1:100.



Objektbeschreibung

Wiener Klassik - Entzückendes Townhouse mit Historie in bester Nachbarschaft am Königberg

"Eine Verschmelzung zwischen Alt und Neu, dem Traditionellen und der Moderne, spezielle Lichteinfälle, ein großzügiges Wohngefühl, das dekorative Grüne rundum - schaffen eine unvergleichbare Atmosphäre und machen diese historische Stadtvilla zu etwas ganz Besonderem."

"Die gelungene Raumaufteilung garantiert höchste Lebensqualität für Familien und Liebhaber von großzügigem Wohnbedarf. "

Objekt und Ausstattung

Zum Verkauf gelangt hier ein ganz besonderes **Stadthaus in exklusiver Lage** in **Wien Hietzing**.

Das Haus ist Teil einer, ab 1912 bis zum 1. Weltkrieg, entstandenen Siedlung zweier Architekturschüler von **Otto Wagner** - die sogenannte "Ostmarksiedlung". Der Entwurf des Situationsplanes und der einzelnen Haustypen stammt von den Otto Wagner-Schülern Heinrich Schmid und Hermann Aichinger. Bei gegenständlichem Verkaufsobjekt handelt es sich um ein Mittelhaus - in einem ensemble - geschützten Siedlungsverband, errichtet in geschlossener Bauweise.

Das Haus ist sehr familiär, über die gesamte Fläche beläuft es sich auf ca. 200 m² Wohnnutzfläche.

Den Mittelpunkt des Familienlebens bilden das Erdgeschoß mit Einbau-Küche, gemütlicher Ess-Ecke und dem Wohnzimmer mit Gartenblick. Im Gartengeschoss darunter befindet sich der Zugang zur Terrasse und dem Garten.

Das Dachgeschoß bietet einen ruhigen und gemütlichen Rückzugsort.

Raumaufteilung

Die Raumaufteilung über vier Ebenen ist optimal, wahrt Privatsphäre und bietet vielzählige Möglichkeiten zum Rückzug:

1. Gartengeschoss/ Souterrain:

Das elegant ausgebaute Gartengeschoss bietet einen optimalen Rückzugsort und eignet sich perfekt als gemütliches Schlaf- oder Wohnzimmer. Von hier aus gelangt man zur Gartenterrasse und dem Garten mit kleinem Pool.

Weiters befindet sich hier die Haustechnik in einem separaten Raum, sowie ein Einlagerungsraum mit Wasseranschluss (evtl. für ein Gäste Bad)

Ideal um Gäste zu beherbergen, als ruhiges Büro oder einfach zum Entspannen.

2. Erdgeschoss:

Vom zentralen Vorraum mit charmantem Erker, gelangt man zur gemütlichen Landhaus Küche mit Essbereich und dem separaten Wohnzimmer mit Blick in den Garten.

Vom Vorraum aus zugänglich, befindet sich auch ein Gäste-WC.

3. Obergeschoss:

Über die charmante, liebevoll restaurierte Original- Treppe, gelangt man zu den zwei Schlafzimmern und dem Badezimmer.

4. Dachgeschoss:

Das Dachgeschoss bietet einen charmanten Rückzugsort mit idyllischem Ausblick auf die historische Siedlung.

Ausstattung:

Heizung und Warmwasser laufen über den Gaskessel im Keller. Warmwasserspeicher neu von 2021

Badezimmer mit elektrischer Fußbodenheizung

Voll ausgestattete Küche im Landhausstil

Garten mit Terrasse und Pool

Vorgarten mit Stellplatz vor dem Haus

insgesamt 3 WCs, 1 Badezimmer, 2 Schlafzimmer, 2 weitere Schlafzimmer sind möglich (Dachgeschoss und Gartengeschoss)

Teilweise 3-fach verglaste Internorm Doppel Fenster

Original Stiege, Fischgrät Parkett, Sprossen Fenster, Erker, Gartengeschoss mit charmanter Kappendecke

Lage und Umfeld

Die Villa liegt in exklusiver Lage im noblen Wien Hietzing, fußläufig zum ORF - Zentrum am Königberg.

Zu spontanen Familienausflügen lädt der idyllische **Schloßgarten** und Tiergarten **Schönbrunn**.

Trotz der Lage im Grünen ist das Objekt sehr gut an das öffentliche Netz angebunden.

Lediglich 100 m - ca. eine Gehminute entfernt, befindet sich eine Bushaltestelle, Linie 56 A.

Außerdem fußläufig die Haltestelle des ORF- Zentrums Königberg - 8A und 58A .

Am Bahnhof Speising die Straßenbahnlinie 60.

Ca. 500 m entfernt befindet sich ein BILLA Lebensmittelhandel.

Ca. 25 bis 35 Minuten Fahrt zu Wien Oper - z.B. mit dem Bus 56B Richtung Wien Heiligenstadt, ca. 10 Minuten, von hier aus mit der Linie U4 ins Zentrum.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Nicolas Putzlager** unter der Mobilnummer **+43 660 302 61 70** und per E-Mail unter **putzlager@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <750m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <2.500m
Höhere Schule <3.250m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.750m

Sonstige

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <750m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap