Beim Lainzer Tor - elegante Jugendstilvilla mit zweiter Wohneinheit für Büro/Praxis

1500b

Objektnummer: 1033

Eine Immobilie von Reischel Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1927
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	236,07 m²
Nutzfläche:	259,15 m²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	3
Keller:	23,08 m²
Heizwärmebedarf:	D 149,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,85
Kaufpreis:	1.460.000,00 €

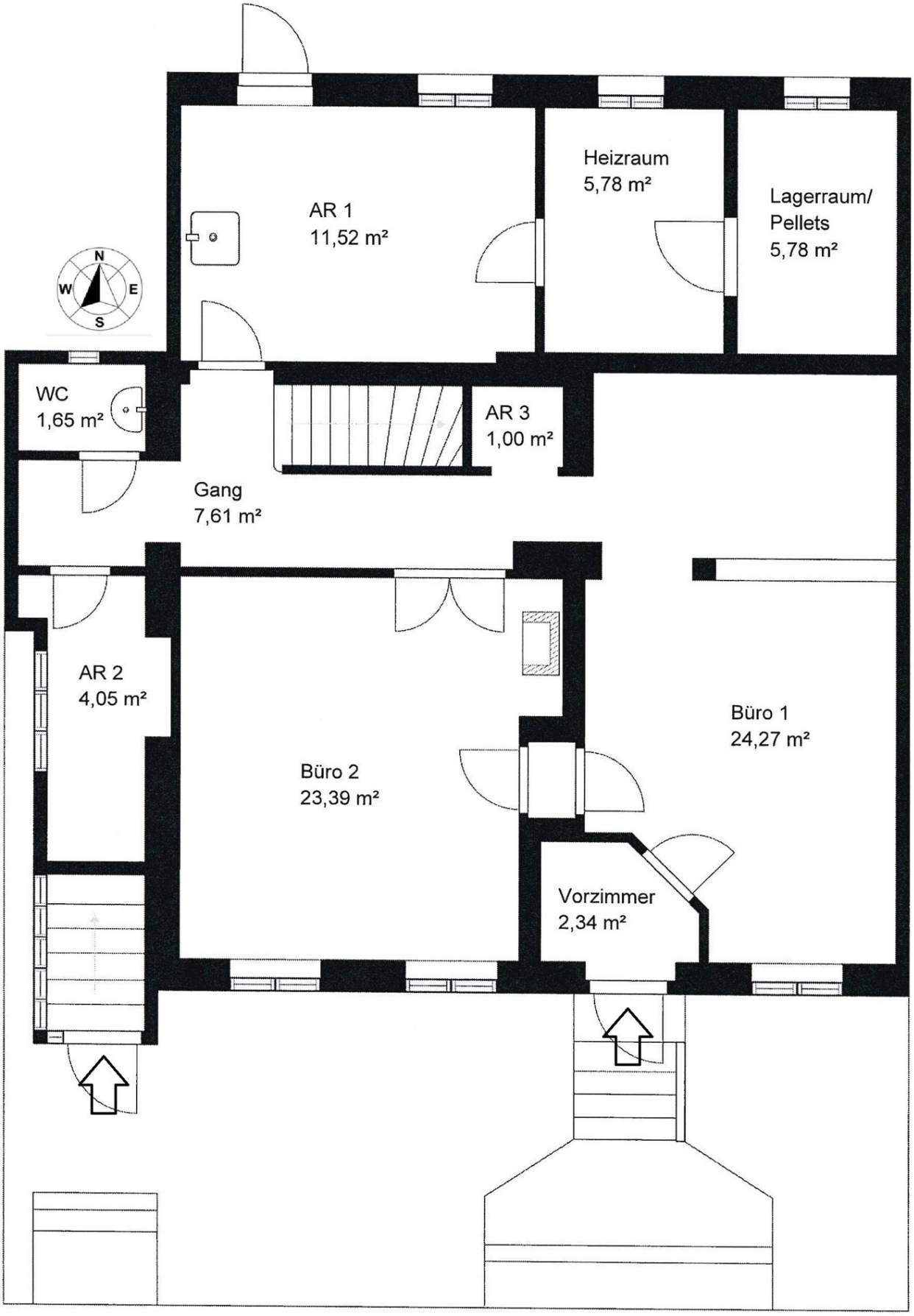
Provisionsangabe:

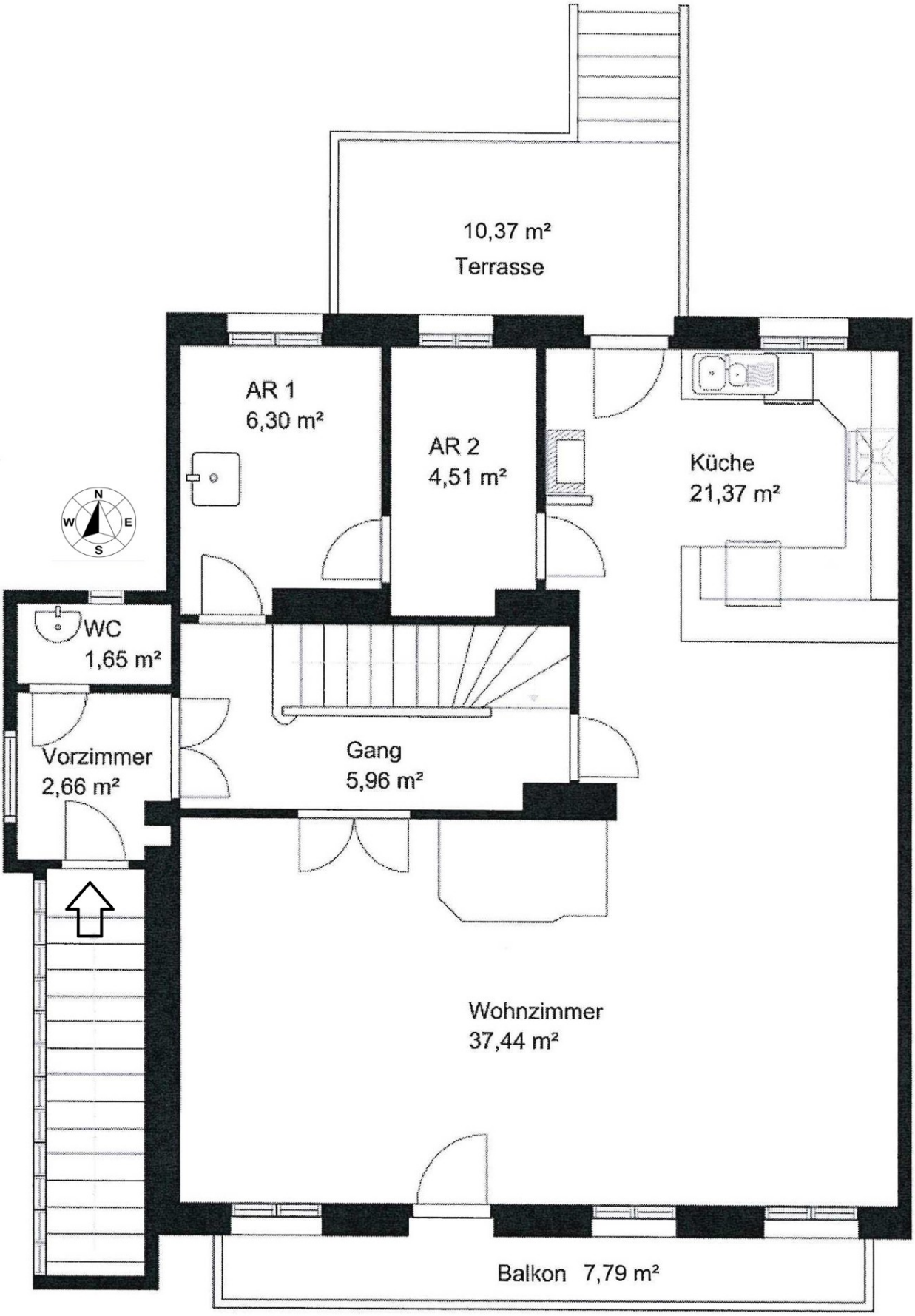
3% zzgl. 20% MwSt.

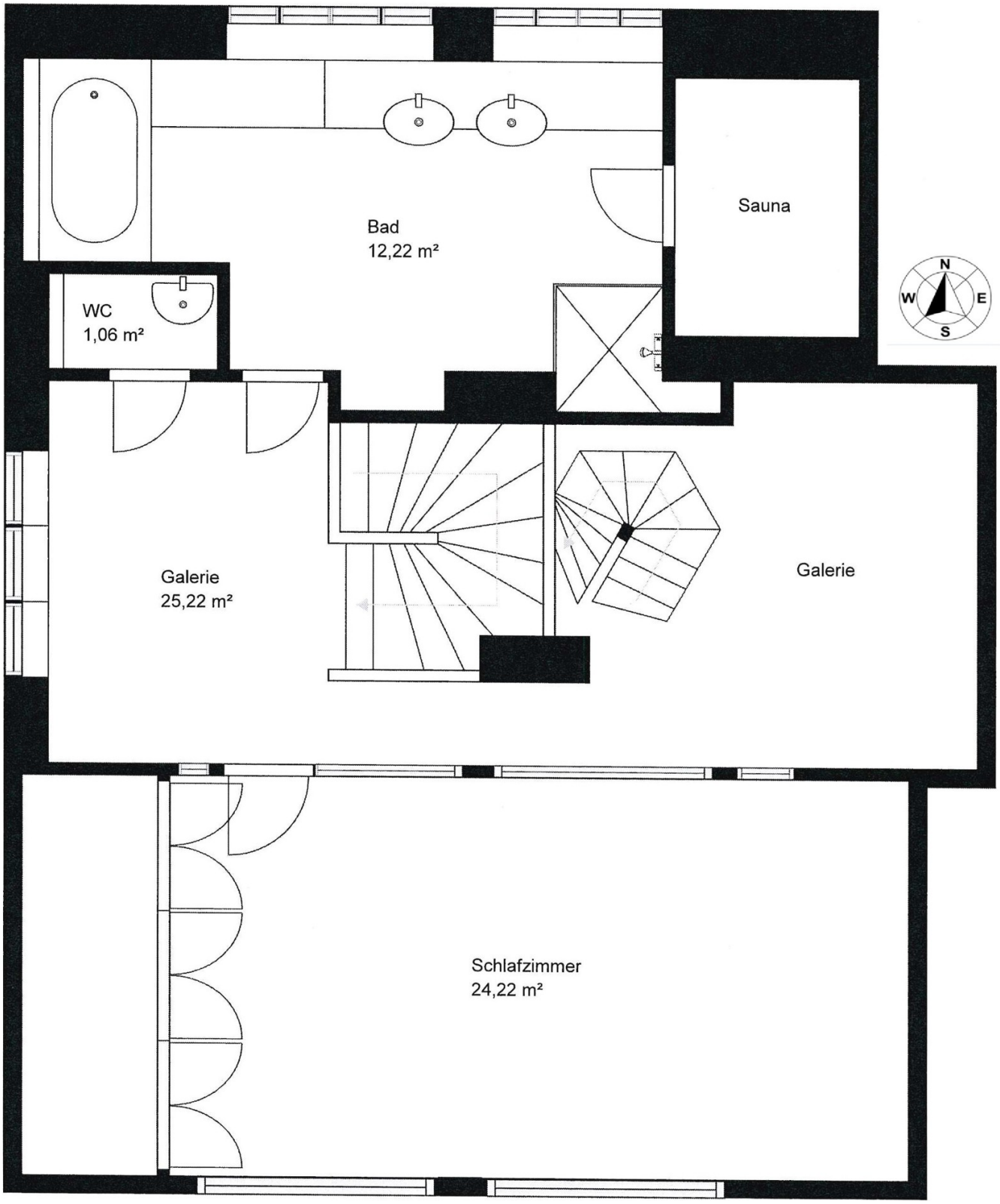
Ihr Ansprechpartner

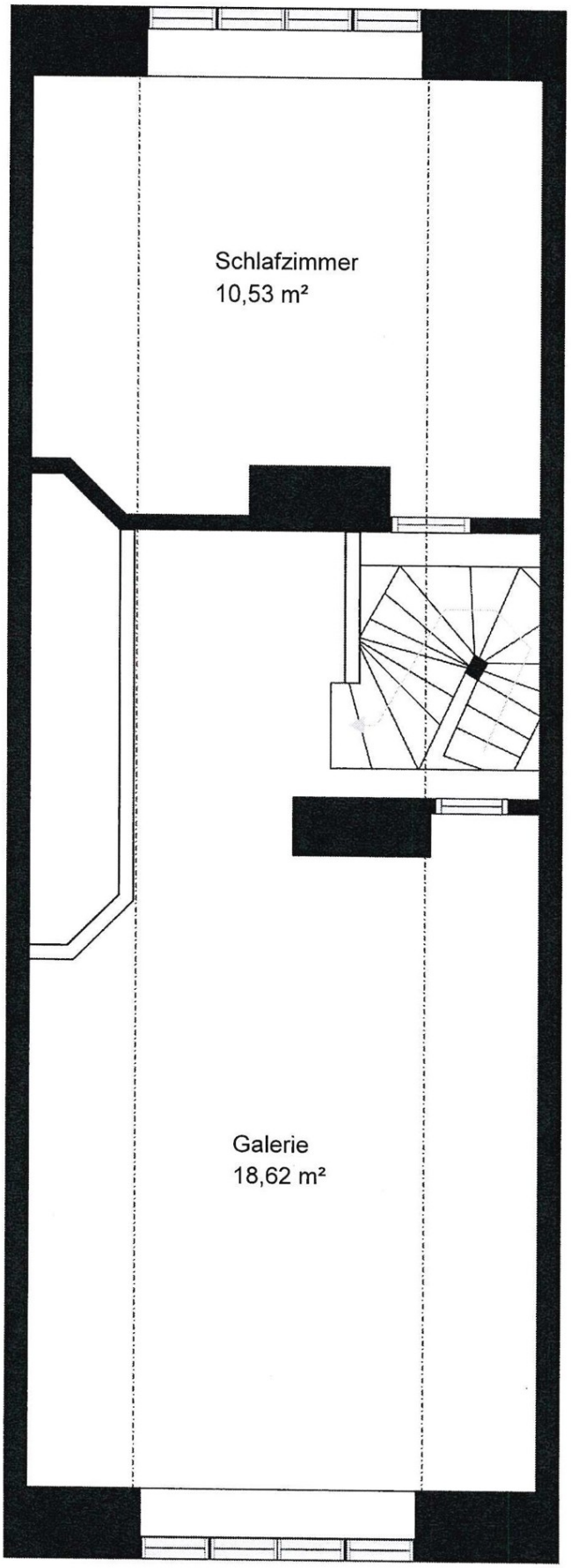
Christopher Reischel

Reischel Immobilien GmbH
Breitenfurter Str. 372D/Stg. 9
1230 Wien


N
W
E
S
AR 1
11,52 m²
Heizraum
5,78 m²
Lagerraum/
Pellets
5,78 m²
WC
1,65 m²
AR 3
1,00 m²
Gang
7,61 m²
AR 2
4,05 m²
Büro 2
23,39 m²
Büro 1
24,27 m²
Vorzimmer
2,34 m²


10,37 m²
Terrasse
AR 1
6,30 m²
AR 2
4,51 m²
Küche
21,37 m²
N
W
E
S
WC
1,65 m²
Vorzimmer
2,66 m²
Gang
5,96 m²
Wohnzimmer
37,44 m²
Balkon 7,79 m²


Bad
12,22 m²
Sauna
WC
1,06 m²
N
W
E
S
Galerie
25,22 m²
Galerie
Schlafzimmer
24,22 m²


Schlafzimmer
10,53 m²
Galerie
18,62 m²

N
W
E
S

Objektbeschreibung

Mit 360° Tour von Villa und Garten! Diese exklusive Villa befindet sich in einer äußerst schönen Lage, sehr nahe zum Lainzer Tor. Sie sind hier umgeben von vielen Grünflächen und Ihr Haus liegt in einer besonders ruhigen Gegend. Der Ausblick von den oberen beiden Stockwerken ist ein Traum! Die Wohneinheit im Erdgeschoß mit eigenem Eingang ist ideal für ein BÜRO, oder eine PRAXIS geeignet. So können Sie Arbeiten und Wohnen prima verbinden und auch steuerlich abschreiben. In der gesamten Jugendstilvilla spiegeln sich die Altbaudetails wider und verleihen dem Haus etwas ganz Besonderes und Edles: - Im Wohnzimmer liegt ein original Stern-Parkettboden - Einige Glastüren haben noch original bunte Glaselemente (Butzenscheiben), die je nach Lichteinfall Farbeffekte auf die Wände zaubern - Antike Steinfiguren schmücken die Terrasse und den Garten - Hohe Räume und hohe Flügeltüren - wunderschöne blaue Eingangstüren und passend dazu der Zaun und das Balkongeländer - eine Statue in der Fassade beschützt und schmückt das Haus Durch laufende Modernisierungen wohnen Sie hier dennoch in einem ganz modernen Ambiente. Das Haus ist gut instandgehalten und mit einer modernisierten Vollholz-Küche und sehr tollem Badezimmer ausgestattet. Es ist die perfekte Mischung zwischen dem Charme der alten Villen und trotzdem modernen Wohnen. Die Villa wurde ca. 1927 in Massivbauweise errichtet. Sie haben hier auf ca. 259 m² Nutzfläche 6 Zimmer, Ihre Küche, 1 Bad, 3 separate WC, mehrere Abstellräume und Kellerräume. Diese sind auf 4 Stockwerke aufgeteilt. Im Obergeschoss befindet sich 1 Terrasse und 1 Balkon, 2 weitere Terrassen sind im Garten. Im weitläufigen sehr gepflegten Garten haben Sie eine Terrasse, welche zu dem wunderschön bepflanzten Grünparadies führt. Durch die große Vielfalt an Blumen und Büsche haben Sie zu jeder Jahreszeit einen blühenden Garten. Ein Highlight ist der quadratische Jugendstil Pavillon, wenn Sie diesen noch etwas renovieren, können Sie dort z.B. das Buffet für Ihre Gartenparty aufstellen.