360° TOUR // REPRÄSENTATIVES EINFAMILIENHAUS in GERSTHOFER COTTAGELAGE

Hausansicht

Objektnummer: 5_18053

Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	ca. 1926
Wohnfläche:	354,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	4
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	D 185,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	4.600.000,00 €

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

Mag. Robin Kalandra

KALANDRA Immobilien
Franz-Josefs-Kai 33/ 6
1010 Wien

T +43-1/533-32-69 1533326913
H +43-69911804004

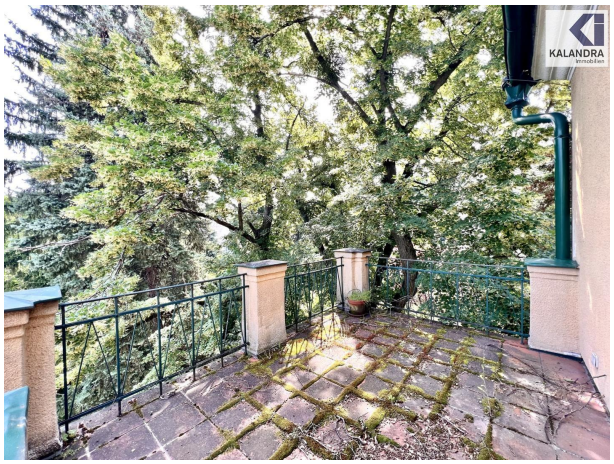
KALANDRA
Immobilien

KALANDRA

KALANDRA

KALANDRA
Immobilien

KALANDRA
Immobilien



KALANDRA
Immobilien

KALANDRA
Immobilien

KALANDRA
Immobilien

KALANDRA
Immobilien

KALANDRA
Immobilien

Objektbeschreibung

KLASSISCHE ALTBAUVILLA mit TERRASSE & GARTEN

Diese wunderschöne Altbauvilla mit großem Garten und sonnigen Terrassen wird - nach Renovierung und Erweiterung entsprechen der vorliegenden Studie - eine stilvolle Kombination von durchdachten Grundrissen, modernster Bauqualität umgesetzt in klassischem Altbestand und somit diese Liegenschaft wie folgt zum Verkauf angeboten.

Raumaufteilung:
Erdgeschoß (ca. 120,62m²):
Vorraum (ca. 10m²), Wohnsalon (ca. 57m²), Eßzimmer (ca. 21m²), Küche (ca. 12m²), Speis, Abstellraum, WC;

Obergeschoß (ca.111,71m²):
Vorraum (ca. 8m²), 4 Schlafzimmer (ca. 12m², 16m², 17m² & 23m²), ostseitige, große Terrasse (ca. 17m²), Badezimmer (ca. 9m²), WC, Abstellraum;

Dachgeschoß (ca. 66,54m²):
großes Masterbedroom (ca. 43m²) oder zweites Wohnzimmer mit einem einzigartigen Weitblick, Küche (ca. 6m²), Badezimmer (ca. 4m²), Kabinett/ Garderobe (ca. 11m²);

Untergeschoß (ca. 101,77m²):
Saunabereich mit Zugang zum großen Garten & sowie eine ostseitige Gartenterrasse, Heiztechnikraum, zwei Lager-/ Kellerräume, ein Stauraum.

Ausstattung:
- typischer Fischgrät–Eichenparkettboden
- klassische Raumhöhen von über 3m
- hohe Altbau-Fenster & Flügeltüren
- großflächige Terrassen
- Zentralheizung (Gas)

Die Villa stellt aufgrund ihrer Größe, dem idyllischen Garten, den Terrassen mit Weitblick und der exklusiven Lage in Pötzleinsdorf ein Objekt mit viel Potenzial für eine traumhafte Familienvilla dar.
Die möglichen Optionen für eine Adaptierung sind durch eine Vorstudie eines Architekturbüros ausgehoben und in Form von zwei exklusiven Varianten konzipiert worden.
Es wurde eine erzielbare Wohnnutzfläche von ca. 440m² und eine Gesamtnutzfläche (inklusive aller Nebenflächen sowie gewichteter Terrassen- und Balkonflächen) von ca. 585m² errechnet.

Bei den beiden Planungsvarianten sind jeweils bis zu 5 Schlafzimmer realisierbar sowie ein

großzügiger, luxuriöser Wohnsalon und eine Bibliothek, ein Master-Bedroom im Dachgeschoß mit wunderschönem Fernblick, weiters ein Spa-/ Fitnessbereich, Loungebereich und ein Außenpool herstellbar.

Es besteht die Möglichkeit eine Garage mit Stellplätzen für 2 PKW im Vorgartenbereich zu errichten.

Lage:
Nahe dem Cottageviertel zu den beliebtesten noblen Wohngebieten Wiens.
Die Villengegend ist bestens ausgestattet, mit hervorragenden internationalen Schulen, Privatkliniken und altbekannten "Wiener Straßen" zum Flanieren, wie unter anderem der Pötzleinsdorferstrasse oder der Gersthoferstrasse.
Das Bezirksbild ist von Idylle, edlen Villen, imposanten Botschaftsgebäuden und Parkanlagen geprägt.
Von der Villa sind der Türkenschanzpark und der Pötzleinsdorfer Schlosspark sowie sämtliche Nahversorger, Straßenbahn (Linie 40 & 41) und Busstation (Linie 40A) und eine Vielfalt an Restaurants fußläufig erreichbar.

Die Erstellung eines aktuellen Energieausweises wurde vom Eigentümer beauftragt und wird bei Vorlage nachgereicht.Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf:	185.0 kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf:	D