360° TOUR // REPRÄSENTATIVES EINFAMILIENHAUS im "GERSTHOFER COTTAGE"



Hausansicht

Objektnummer: 5_18112
Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien



Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr:

Wohnfläche:

Zimmer:

Bäder: WC:

Terrassen:

Stellplätze:

Heizwärmebedarf:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3.00 %

Haus - Einfamilienhaus

Österreich

1180 Wien, Währing

ca. 1900

292,00 m²

8

2

3

1

2

D 155,00 kWh / m² * a

4.450.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Mag. Robin Kalandra

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

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

H +43-69911804004

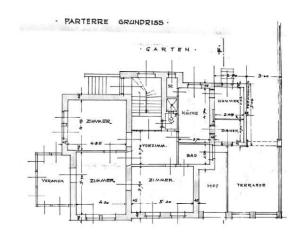
F +43-1-533-32-69-20

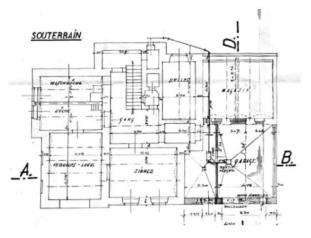




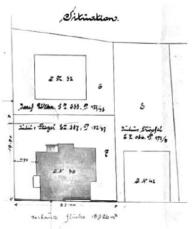




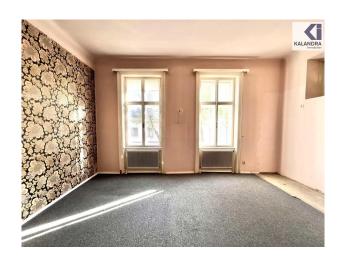


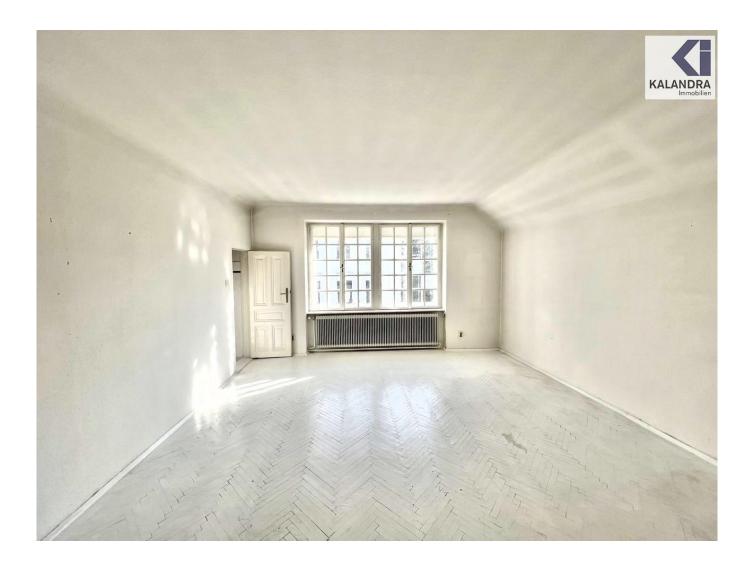


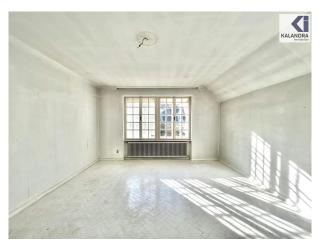




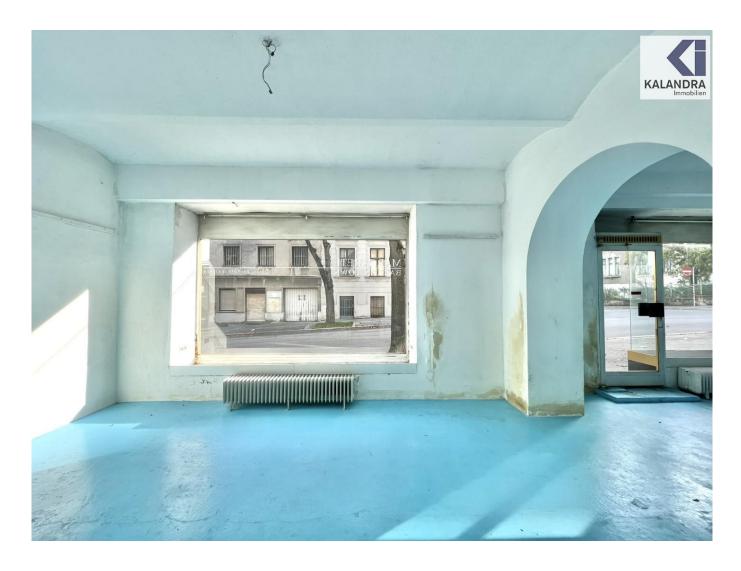






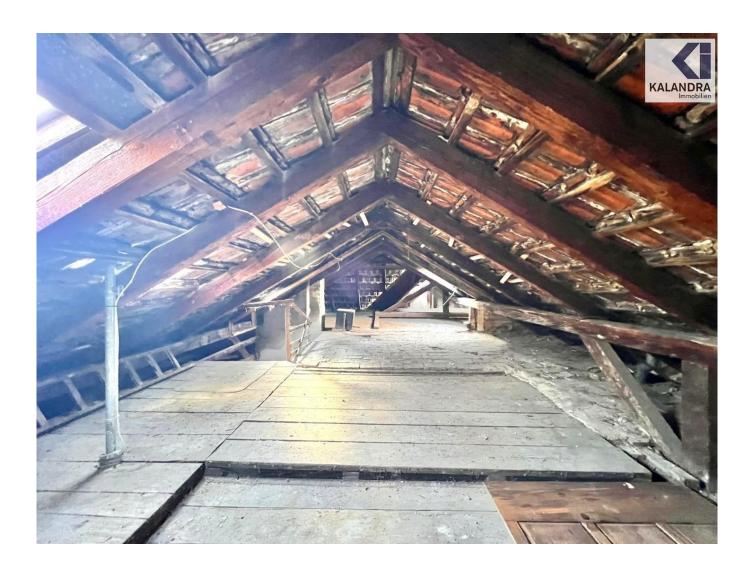


























Objektbeschreibung

KLASSISCHE ALTBAUVILLA mit SONNIGEM GARTEN

Diese wunderschöne Stilvilla mit ist eine stilvolle Kombination aus Altbestand und Neubauteil und gelangt wie folgt zum Verkauf:

Die Villa stellt aufgrund ihrer Größe, dem idyllischen Garten, der Terrasse mit Weitblick und der exklusiven Lage in Gersthof ein Objekt mit viel Potenzial dar.

Der aktuelle Zustand ist renovierungsbedürftig, mit zusätzlicher Erweiterungsreserve im noch unausgebauten Dachboden bietet diese Liegenschaft die Basis für die Herstellung einer traumhaften Familienvilla.

Bestandsfläche: ca. 292 m²

mögliche Ausbaufläche: ca. 464 m²

Grundfläche: ca. 756 m²

Raumaufteilung:

Erdgeschoß:

Vorraum, Wohnsalon, Eßzimmer, Wintergarten, zweiter Wohnraum, Küche mit Speis, Abstellraum, Gäste-WC;

Zugang zum großen Garten & sowie eine ostseitige Gartenterrasse;

Obergeschoß:

Vorraum, 3 Zimmer, Badezimmer, WC, Abstellraum, Zugang zum unausgebauten Dachboden;

Untergeschoß:

- 2 große, ehemalige Geschäftsräume, die über ein Glasportal direkt von der Straße zugänglich sind,
- Heiztechnikraum
- zwei Lager-/ Kellerräume
- ein Stauraum

Ausstattung:

- Fischgrät-Eichenparkettboden
- hohe Räume
- klassische Altbau-Kastenfenster & Flügeltüren
- Haus-Zentralheizung mittels Gas
- Garage mit 2 PKW-Stellplätzen

Lage & Infrastruktur:

Im "Gerstofer-Cottageviertel" und damit in einem der beliebtesten Wohngebieten Wiens.



Diese Villengegend ist bietet beste Infrastruktur, hervorragende Internationale Schulen, Privatkliniken und altbekannte Wiener Straßen zum Einkuafen und Flanieren, wie unter anderem die Pötzleinsdorferstraße oder die Gersthoferstraße.

Das Bezirksbild ist von Idylle, edlen Villen, imposanten Botschaftsgebäuden und Parkanlagen geprägt.

Von der Liegenschaft sind der Türkenschanzpark sowie der Pötzleinsdorfer Schlosspark und sämtliche Nahversorger sowie diverse Restaurants & Cafes fußläufig erreichbar.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Die Straßenbahnlinien 40 & 41 und die Buslinie 10A & N41 liefern die direkte Verbindung in die Wiener Innenstadt.

Die Vororte Linie S45 bietet mit seiner Station in Gersthof eine Verbindung nach Heiligenstadt sowie zwischen Handelskai und Hütteldorf.

Ein akueller Energieausweis wurde vom Eigentümer angefordert und wird bei Vorlage nachgereicht. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 155.0 kWh/(m²a)

Klasse [Heizwärmebedarf:

