



#0001008988

## Erstmalige Vermarktung--Jahrhundertwendevilla in PREMIUMLAGE im Cottageviertel 1180

1180 Wien



Kaufpreis: 9.300.000,00 €

Wohnfläche: 380,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 10



IHR BETREUER



Mag. Alexander Kreci

Immobilientreuhänder (Makler)

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

alexander.kreci@riv.at

+43 664 60 517 517 62





## BESCHREIBUNG

Repräsentative Jahrhundertwendevilla in TOP-Lage im Gersthofer Botschaftsviertel!

Inmitten der Repräsentanzen vieler Botschaften gelegen, kommt hier eine außergewöhnliche Immobilie zum erstmaligen Verkauf.

Auf knapp 1000m<sup>2</sup> Grundstück in feinsten Wiener Villenlage haben Sie die Möglichkeit eine Stilvilla aus dem Jahr 1900 zu erwerben.

Das Objekt gliedert sich in drei Etagen und einen Vollkeller und bietet einen einzigartigen Mix aus Großzügigkeit, Geschichte und Potential für zukünftige Generationen.

Wahrscheinlich eine der besten und schönsten Wiener Wohnlagen wartet auf eine glückliche neue Eigentümerfamilie.

Derzeit stehen zwei getrennte Wohneinheiten zur Verfügung.

EG: das komplette Erdgeschoss bietet eine großzügige 140m<sup>2</sup> Wohnung ( bis Ende August vermietet).

Bel-Etage: Der 1.Stock dieses Altbautraums bietet eine weitere lichtdurchflutete Wohnung mit mehreren wunderschönen Räumen für die Familie inkl. kleinem Balkon. Hier stehen ebenfalls ca. 145m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche zur Verfügung.

DG: Das teilweise ausgebaute Dachgeschoss bietet bereits jetzt eine weitere Wohneinheit mit dem Potential einer Erweiterung.

Derzeit sind hier ca.95m<sup>2</sup> bewohnbar gemacht, welche einen sensationellen Ausblick in Richtung Türkenschanzpark freimacht.

Keller: Der Vollkeller schließlich bietet neben der Haustechnik mehr als genug Platz für Lagerräume- auch die Hausgarage für 2 KFZ gliedert sich hier ins Gesamtensemble ein und sorgt für eine ausgezeichnete Nutzbarkeit.

Garten: Der parkähnliche Garten besticht durch seine Privatsphäre, geprägt von Altbaumbestand und absoluter Ruhelage inmitten Wiens bester Cottaglage.





## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Villa
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1900
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Gas
Stellplätze	2 x Garage

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	22.07.2016
Gültig bis	21.07.2026
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	255,50
HWB Klasse	 G
fGEE Wert	3,89
fGEE Klasse	 F

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	10
Etagen	4
Bäder	3
Toiletten	5



**Maklerservice & Bewertung**

Schlafzimmer	6	<b>FLÄCHEN</b>	
Balkone	1	Wohnfläche	ca. 380 m <sup>2</sup>
		Gesamtfläche	953,00 m <sup>2</sup>
		Kellerfläche	ca. 140 m <sup>2</sup>
		Balkonfläche	ca. 5 m <sup>2</sup>

**MERKMALE**

Lage	Süd-Westen	Ausblick	Aussichtslage
Gebiet	Wohngebiet	Räume und Flächen	Dachboden, Bibliothek, Gäste WC / Toilette, Abstellraum
Zustand	Gut	Erschließung	Ortsüblicherschlossen
Anschlüsse	Kabelkanäle, Telefonanschluss, Internetanschluss	Fußboden	Stein, Fliese, Parkett
Bauart	Ziegel-Massivbauweise	Möblierung	Teilmöbliert
Keller	Vollunterkellert	Sanitäreinrichtungen	Duschkabine, Badewanne, Badezimmerfenster
Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche, Speisekammer		



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	9.300.000,00 €
-----------	----------------

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	9.300.000,00 €
-----------------	----------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

### NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



## LAGE UND UMGEBUNG

### INFRASTRUKTUR

#### Bildung

- < 500m: Amadeus Music And Arts Academy
- < 500m: Kirschgruppe
- < 500m: Amadeus International School Vienna

#### Gesundheit

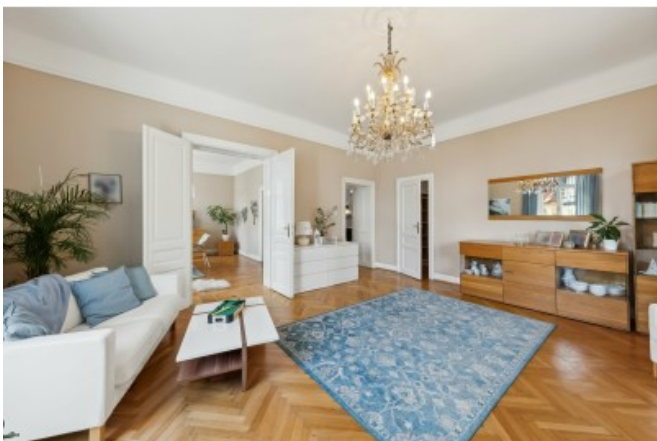
- < 500m: Semmelweis Ignaz Frauenklinik
- < 500m: Dr.Med. Prim. Emil Ogris
- < 500m: Diplom Tierarzt Gaischnek Sylvia

#### Gaststätten

- < 500m: Zum Gersthofer Kirchenwirt



GALERIE









## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Erdgeschoss](#)

[1.Stock](#)

[Dachgeschoss](#)

[Keller](#)

