





Charmante Altbauvilla mit sonniger Dachterrasse 11,5 Zimmer - vielfältige Nutzungsmöglichkeit Nähe Klinik Hietzing

3723/2171

Objektnr.

Baujahr

a ca. 1903

☐ 315 m²

Wohnfläche

400 m²

Grundstücksfläche

⊞ 11,5

Zimmer

Die Immobilie

Charmante Altbauvilla mit Dachterrasse in begehrter Villenlage von Wien

Objektbeschreibung

Diese repräsentative Altbauvilla aus dem Jahr 1903 befindet sich auf einem rund 400 m² großen Eckgrundstück in einer ruhigen, grünen Villengegend. Trotz idyllischer Lage ist das Wiener Stadtzentrum in kurzer Zeit erreichbar. Auf vier Ebenen bietet das Haus eine Gesamt Wohnnutzfläche von ca. 315 m² und überzeugt durch großzügige Raumaufteilung, klassische Architekturdetails und eine sonnige Dachterrasse mit Weitblick.

Die Villa wurde laufend gepflegt und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von der großzügigen Familienresidenz bis hin zur Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Eckdaten:

- Grundstücksfläche: ca. 400 m²

- Wohnnutzfläche gesamt: ca. 315 m²

- Baujahr: ca. 1903

- Geschosse: 4 (EG, 1. OG, 2. OG, DG)

- Zimmeranzahl: 11,5

- Heizung: Gas-Zentralheizung

Böden: Parkett, Stein/Terrazzo, Laminat, FliesenStellplätze: 3-4 PKW-Stellplätze auf Eigengrund

Raumaufteilung:

- Erdgeschoss (ca. 97 m²):

Vorraum, Gäste-WC, 3 Zimmer, Heiz-/Technikraum

- 1. Obergeschoss (ca. 82 m²):

2 große, verbundene Zimmer, 2 kleinere Zimmer, WC

- 2. Obergeschoss (ca. 80 m² 2 m² Balkon):
- 2 Zimmer (verbunden), Küche, Bad mit Wanne, WC, Balkon
- Dachgeschoss (ca. 57 m² 26 m² Terrasse):
- 3 Zimmer, Bad mit Dusche, großzügige Dachterrasse mit Aussicht

Besonderheiten:

- Repräsentative Altbauvilla mit klassischer Architektur

- ca. 26 m² große und sonnige Dachterrasse mit schöner Fernsicht
- Originale Flügeltüren und hohe Räume mit Altbaucharme
- Elektrisches Einfahrtstor, 3-4 Stellplätze
- Balkon und sonnige Ecklage
- Nicht unterkellert
- Gute Infrastruktur & schnelle Stadtanbindung

Lage:

Die Villa liegt in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens, geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und Grünflächen.

Trotz der ruhigen Umgebung ist die Infrastruktur hervorragend: Schulen, Kindergärten, Supermärkte und ärztliche Versorgung befinden sich in fußläufiger Nähe.

Verkehrsanbindung:

Buslinie 54A – wenige Schritte entfernt Straßenbahn – ca. 3 Gehminuten Bahnhof – ca. 10 Gehminuten U-Bahn-Linie U4 (Hietzing / Unter St. Veit / Ober St. Veit) – ca. 5 Fahrminuten Autobahnanschluss – ca. 4 km

Kaufpreis: Auf Anfrage Provision: 3% 20% MwSt.

Kaufnebenkosten

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

3,0 % Maklerhonorar zzgl. 20 % USt.

Vertragserrichtungskosten nach Vereinbarung

Bei weiterem Interesse erhalten Sie auf Anfrage ein Exposé mit genauer Adresse, Kaufpreis und mehr Bilder von Innen & Außen.

Senden Sie uns jetzt eine Anfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten.

Wir freuen uns auf die Besichtigung!

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass wir mit dem Eigentümer in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis stehen.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen Herr Angelo Dzakula unter 43 664 524 95 15 oder office@cyh.at gerne zur Verfügung.

CatchYourHome Immobilien GmbH

/table

Because home is not a place, its a feeling. www.cyh.at Münichreiterstraße 29/6, A-1130 Wien Telefon: 43 1 720 129 211 Fax: 43 1 720 129 211 DW 89tabletr td colspan"4"Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis: /tr tr tdHeizwärmebedarf:/td td130.8 kWh/(m²a)/td td/td td/td /tr tr tdKlasse Heizwärmebedarf:/td tdD/td td/td td/td /tr tdFaktor Gesamtenergieeffizienz:/td td1.91/td td/td td/td /tr tr tdKlasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:/td tdD/td td/td td/td /tr

Flächen

Wohnfläche	315 m²
Grundstücksfläche	400 m ²
Zimmer insgesamt	11,5
Badezimmer	2
Separate WCs	3
Etagen	4
WG-geeignet	ja
Räume veränderbar	ja
Stellplätze	3
Stellplatzart	Freiplatz
Außenstellplätze	3
Balkone	1
Terrassen	1
Balkon-/Terrassenfläche	28 m²

Zustand & Erschließung

Baujahr	ca. 1903
Zustand	gepflegt
Alter	Altbau
Bauweise	Massiv

Sonstiges

Ausstattung

Heizungsart	Zentralheizung	
Befeuerung	Gas	
Sicherheitstechnik	Alarmanlage	
✓ Gartennutzung✓ Räume veränderbar	✓ Kabel/Sat-TV ✓ teilmöbliert	✓ Kamin ✓ WG-geeignet

Preise

Käuferprovision	3.00 %
MwStSatz	20 %

Energieausweis

Energieausweis-Art	Bedarf
HWB-Wert	130,00 kWh/(m²*a)
HWB-Klasse	D
fGEE-Wert	1,91
fGEE-Klasse	D
Primärenergieträger	Gas

Impressionen









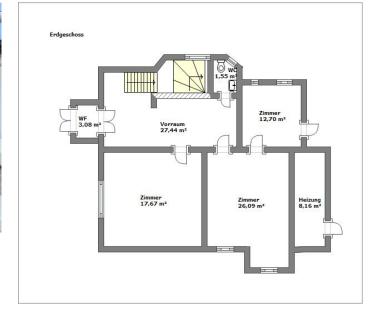


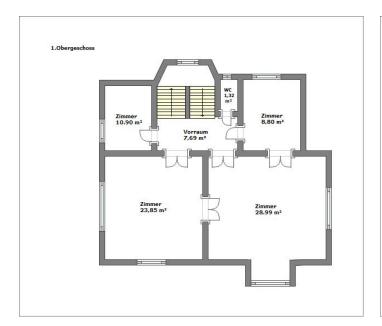


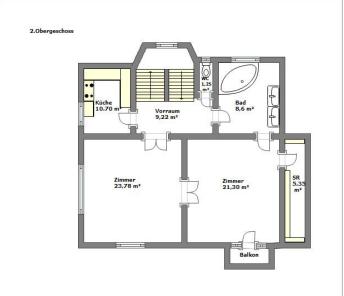


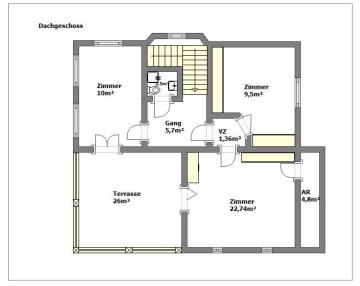












Kontakt

Angelo Dzakula



Catch Your Home

Münichreiterstraße 29/6, 1130 Wien, Hietzing

E-Mail office@cyh.at
Telefon +43 1 720 12 92 11
Mobil +43 664 524 95 15

Weitere Informationen www.cyh.at