

## 360 TOUR // GENERALSANIERTE STILVILLA IN GERSTHOF



image

**Objektnummer: 5\_16738**

**Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1902
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	400,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	5
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	57,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	8.244,50 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	6.900,00 €
<b>Kaltmiete</b>	8.244,50 €

## 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

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.























## Objektbeschreibung

**GENERALSANIERTE STILVILLA** Diese elegante Gründerzeitvilla (erbaut 1902) wurde von 2011-2015 mit sehr viel Stil und Herz renoviert und erstreckt sich über 4 Etagen. Die Etagen sind einzeln zu begehen und sind zeitlos sowie edel ausgestattet. Auf knapp 400m<sup>2</sup> Wohnfläche liegen 4 Wohnsalons, wobei im Hauptsalon ein offener Kamin vorhanden ist, der auch zur Küche hin offen gestaltet ist, 4-5 Schlafzimmer mit angrenzenden Bädern und Garderoben, 2 Küchen (eine 3. Küche wird im Untergeschoß Anfang nächsten Jahres eingebaut) sowie eine vorgelagerte Terrasse oder ein Balkon auf jeder Ebene.

Raumaufteilung: Erdgeschoß: Vorraum, großes Wohn- & Eßzimmer mit Ausgang auf Terrasse, anschließender voll ausgestatteter Küche und Esszimmer, Gäste-Toilette, Wirtschaftsraum; über eine Innentreppe gelangt man ins 1.Obergeschoß: 2tes Wohnzimmer, mit Ausgang auf Terrasse, Schlafzimmer - mit en-suite Badezimmer mit Wanne, Dusche und Toilette), begehbare Garderobe 2.Obergeschoß: 3tes Wohn/ Schlafzimmer, mit Ausgang auf den Balkon, ein weiteres Schlafzimmer, Badezimmer mit Wanne, Dusche und Toilette), begehbare Garderobe Gartengeschoß: großzügiger Wohnraum mit kleiner Extraküche, ein Souterrainzimmer, Heizraum mit Waschmaschinenanschluss Im gesamten Gebäude (auch im Stiegenhaus) wurde eine Fußbodenheizung eingebaut, die durch Gaszentralheizung betrieben wird. Von der unteren Ebene hat man direkten Zugang in den sehr gepflegten Garten. Vor dem Haus befinden sich 2 Autoabstellplätze. Ausstattung: - Eichenparkettboden im original Fischgrätmuster - sehr schöne Designküche mit hochwertigen Einbaugeräten - offener Kamin (Wohnsalon & Küche) - Internet, W-Lan, Sat-TV - zahlreiche Einbauten und Schrankverbauten - Wirtschaftsraum mit Waschmaschine und Wäschetrockner - vorbereiteter offener Kamin im Untergeschoß - das Haus kann auch mit sehr moderner und eleganter Möblierung übergeben werden

**RENOVATED CLASSIC STYLE VILLA** This elegant classic style villa (built in 1902) was renovated with a lot of style and heart from 2011-2015 and extends over 4 floors. The several floors can be accessed individually and are timelessly and elegantly furnished. There are 4 living rooms on approx. 400m<sup>2</sup> of living space, with an open fireplace in the main living room, which opens to the kitchen also, 4-5 bedrooms adjoining bathrooms and cloakrooms, 2 kitchens (a third kitchen in the basement will be installed at the begin of next year) and a terrace or balcony on each level. Room layout: Ground floor: Entrance hall, large living and dining room with exit to the terrace, adjoining fully equipped kitchen and dining room, guest toilet, utility room; An internal staircase leads to the 1st floor: 2nd living room, with exit to the terrace, bedroom - with en-suite bathroom with tub, shower and toilet), walk-in wardrobe 2nd floor: 3rd living/bedroom, with exit to the balcony, another bedroom, bathroom with tub, shower and toilet), walk-in wardrobe Garden floor: spacious living room with small extra kitchen, a basement room, boiler room with washing machine connection Underfloor heating system which is powered by gas installed throughout the entire house (including the staircase). From the lower level you have direct access to the very well-kept garden. There are 2 parking spaces in front of the house. Furnishing & equipment: - oak parquet flooring in original herringbone pattern - top design-kitchen with high-quality appliances - internet, WiFi, satellite-TV - numerous built-in wardrobes and cabinet installations - utility room with washing machine and tumble dryer - open fireplace preparation in the basement - if required the





2  
4  
4  
,  
5

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

---  
5  
7  
.  
0  
k