

## Attraktive Villa in Top-Lage



**Objektnummer: 73291**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Amalgergasse
Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Wohnfläche:	409,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	409,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	3.490.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Thomas STIX**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz Eugen Straße 8-10  
1040 Wien

T +43-1-512 76 90-304

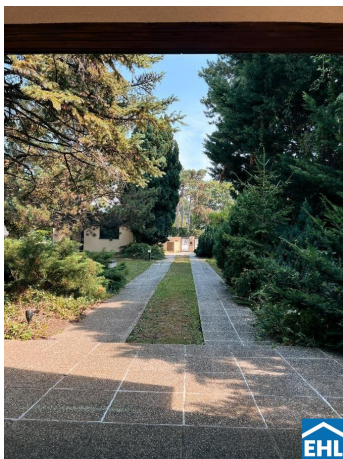
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



















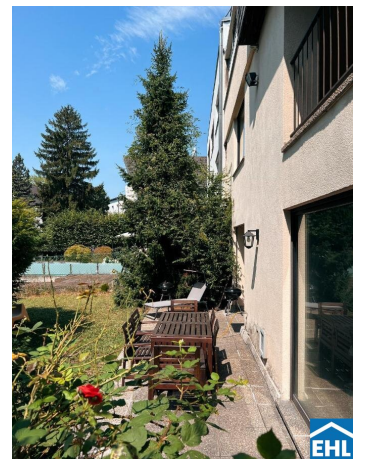
















## Objektbeschreibung

Sie haben hier die Möglichkeit eine Villa aus den 80 Jahren mit sehr guter Raumaufteilung in einer der besten Lagen Wiens zu erwerben.

Die Villa erstreckt sich über das Erdgeschoss, Obergeschoss und ist voll unterkellert.

Im Erdgeschoss befindet sich der Eingangsbereich mit Abstellraum, WC und Schlaf/Arbeitszimmer, dann öffnet sich der Eingangsbereich in den großen Wohnbereich mit Küche, Bar, Essplatz und Wohnzimmer samt offenem Kamin.

Von Essbereich gibt es einen direkten Zugang auf die überdachte Terrasse und den Garten.

Im Obergeschoss befinden sich 4 Schlafzimmer mit eigenen Bädern, Garderoben- und Abstellraum.

Im Untergeschoss befindet sich die Haustechnik, ein Atomschutzbunker, Hobbyraum, Stüberl, ein Indoor-Pool, Sauna und der Ausgang auf die Terrasse und den Garten.

Insgesamt weist die Villa eine Wohnnutzfläche von ca. 409 m<sup>2</sup> auf.

Es besteht auch eine aufrechte Baugenehmigung für einen Neubau mit ca. 751m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche (4 Wohnungen).

.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <750m

Universität <1.250m



Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <750m

Post <750m

Polizei <1.250m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap