

## 360° TOUR // REPRÄSENTATIVES EINFAMILIENHAUS mit POOL & sonnigem GARTEN



Hausansicht

**Objektnummer: 5\_15698**

**Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	400,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	560,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	13
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	6
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Kaufpreis:</b>	3.600.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Robin Kalandra**

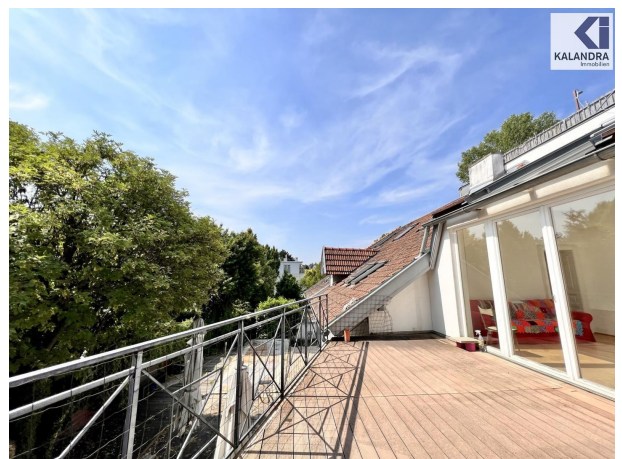
KALANDRA Immobilien  
Franz-Josefs-Kai 33/ 6  
1010 Wien

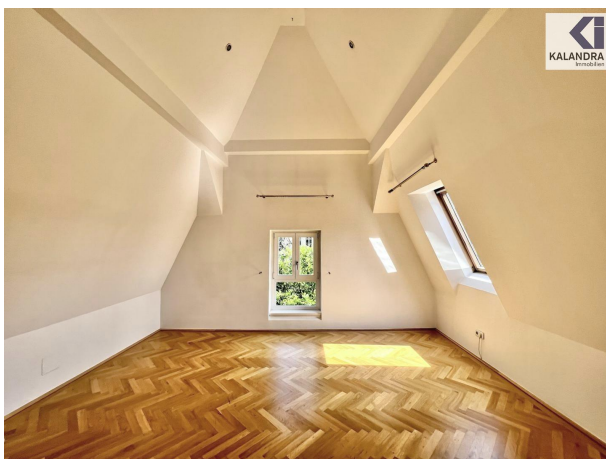
T +43-1/533-32-69 1533326913  
H +43-69911804004









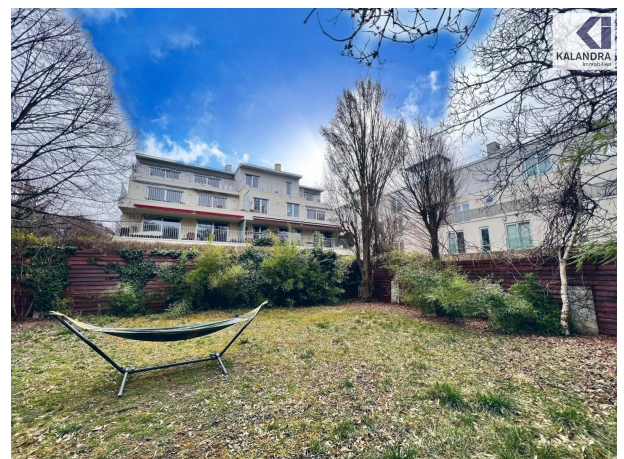




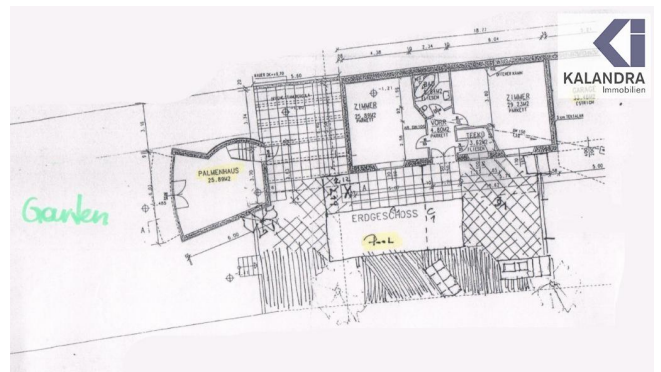
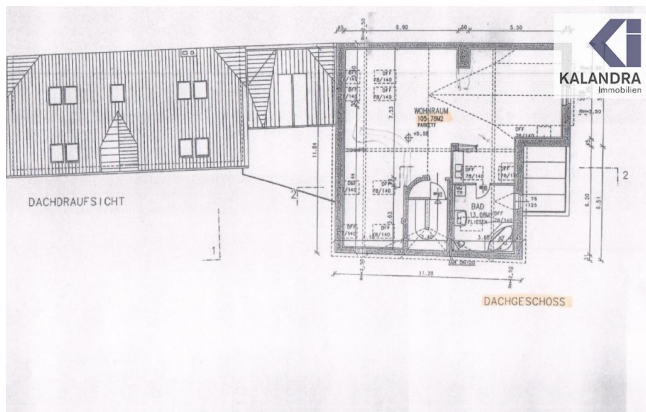
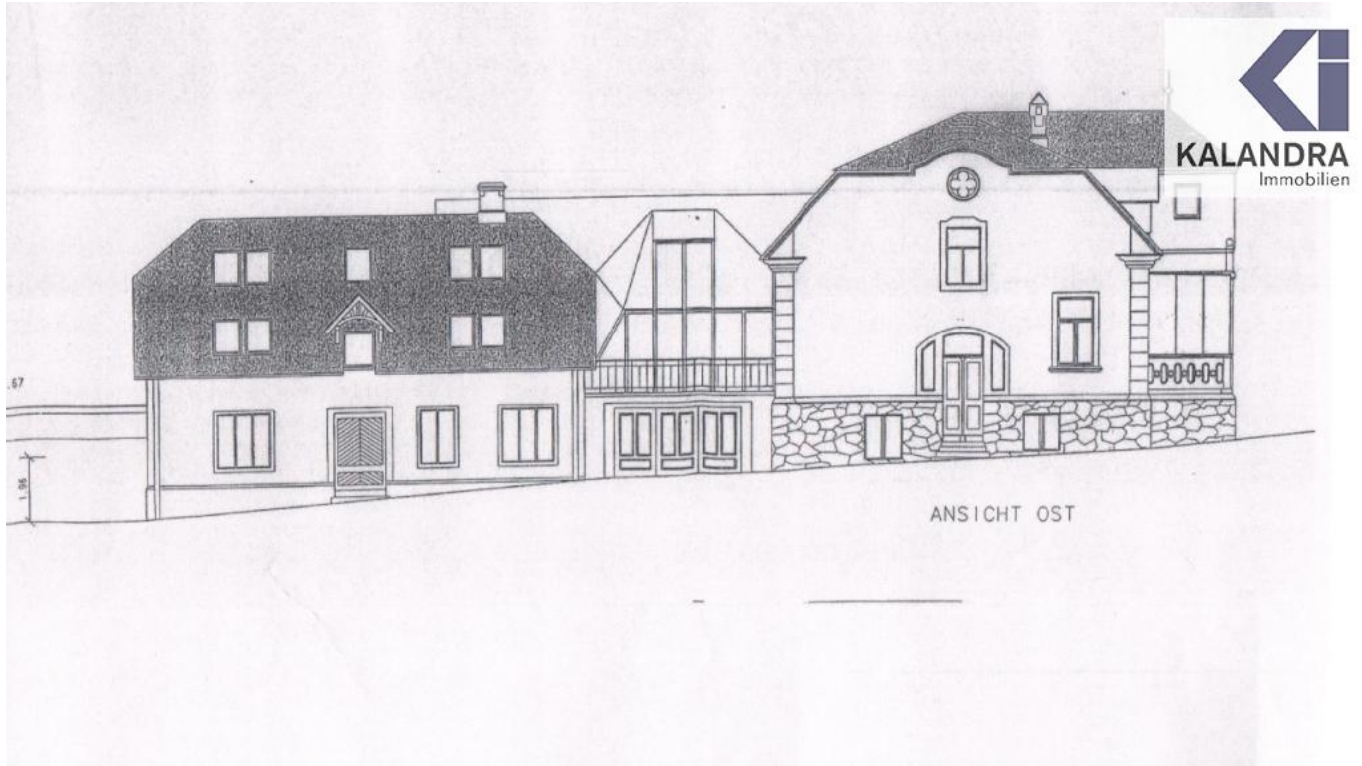














## Objektbeschreibung

**REPRÄSENTATIVES EINFAMILIENHAUS in SIEVERING** Diese Einfamilienvilla ist eine stilvolle Kombination aus Altbestand und Neubauteil und gelangt wie folgt zum Verkauf: Die ursprüngliche Villa wurde um ca. 1900 erbaut und im Jahr 2003 generalrenoviert sowie um einen Neubauteil in Form eines angebauten Gartentraktes ergänzt. Das Gebäude befindet sich in gutem Allgemeinzustand und kann sofort bewohnt werden. **Flächenaufstellung:**

Grundfläche (laut Grundbuchsauzug): **991 m<sup>2</sup>** Gebäudeflächen: Hochparterre: 199,78 m<sup>2</sup> + 20,62 m<sup>2</sup> Terrassenfläche Dachgeschoß: 118,86 m<sup>2</sup> Gästewohnung: 69,38 m<sup>2</sup> Spa-Bereich - Fitness: 109,04 m<sup>2</sup> Garage: 33,46 m<sup>2</sup> Wintergarten: 25,89 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche: **556,41 m<sup>2</sup>**

**Raumaufteilung:** Hochparterre: Vorraum, Garderobe & Gäste-WC, Küche, 3 Zimmer im Altbestand (ca. 19m<sup>2</sup>, 22m<sup>2</sup>, 29m<sup>2</sup>), im Neuanbau ein Wintergarten (ca. 28m<sup>2</sup>) mit ca. 21m<sup>2</sup> großer Terrasse, 2 Zimmer (ca. 18m<sup>2</sup> & 23m<sup>2</sup>), ein großes Badezimmer mit Wanne & WC (ca. 15m<sup>2</sup>); Dachgeschoß (im ausgebauten Altbestand): 1 Großraum/ Studio mit abgeteiltem Schrankraum (ca. 106m<sup>2</sup> - weiter teilbar in bis zu 3 Zimmer), großes Badezimmer mit Wanne & WC (ca. 13m<sup>2</sup>); Untergeschoß (im Altbestand): 2 Zimmer (ca. 12m<sup>2</sup> & 13m<sup>2</sup>), ein Duschbad, WC, Fitnessraum (ca. 54m<sup>2</sup>) mit Sauna, Whirlpool, Regen-Dusche & WC, Heiztechnikraum; Verbindung zur Garage Gäste-Apartment (im Erdgeschoß des Neubauteils): 2 Zimmer (ca. 26m<sup>2</sup> & 29m<sup>2</sup>), kleine Küche, 1 Badezimmer mit Wanne & WC (ca. 5m<sup>2</sup>). **Ausstattung:** - hochwertige Einbauküche - in den Wohnräumen Parkettboden - alle Sanitärräume modern verflies - Garage für 2 PKW & 1 offener Stellplatz - Outdoor-Pool - Spa mit Whirlpool und Sauna - Wintergarten - Klimaanlage - Hauszentralheizung (Gas) Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer angefordert und wird nachgereicht.

### ----- REPRESENTATIVE DETACHED

**HOUSE in "SIEVERING"** This generous family villa is a stylish combination of the original construction and a newly built section in the form of an attached garden wing. The original villa was built around 1900, then renovated completely in 2003 when the new garden wing was added. The building is in good general condition and can be lived in immediately. **Division:**

Plot area (extract from the land register): **991 m<sup>2</sup>** Buildings: Raised ground floor: 199,78 m<sup>2</sup> + 20,62 m<sup>2</sup> terrace Attic: 118,86 m<sup>2</sup> Guest apartment: 69,38 m<sup>2</sup> Spa area - fitness: 109,04 m<sup>2</sup> Garage: 33,46 m<sup>2</sup> Winter garden: 25,89 m<sup>2</sup> Total usable area: **556,41 m<sup>2</sup>** **> Layout: Raised ground floor: anteroom, cloakroom & guest toilet, kitchen, 3 rooms in the classic building section (approx. 19m<sup>2</sup>, 22m<sup>2</sup>, 29m<sup>2</sup>), in the new extension a winter garden (approx. 28m<sup>2</sup>) with an approx. 21m<sup>2</sup> terrace, 2 rooms (approx. 18m<sup>2</sup> & 23m<sup>2</sup>), a spacious bathroom with tub & toilet (approx. 15m<sup>2</sup>); Attic (built out in the classic part): 1 big room/ open plan studio with separate closet space (approx. 106m<sup>2</sup> - can be divided into up to 3 rooms), large bathroom with tub & toilet (approx. 13m<sup>2</sup>); Basement (in the classic part): direct outside entrance, anteroom, 2 rooms (approx. 12m<sup>2</sup> & 13m<sup>2</sup>), 1 shower bathroom, fitness room (approx. 54m<sup>2</sup>) with whirlpool, sauna, rain-shower, 2 toilets, heating/ technic room; connection to the garage Guest apartment (groundfloor of the new extension): 2 rooms (approx. 26m<sup>2</sup> & 29m<sup>2</sup>), small kitchen, 1 bathroom with tub & toilet (approx. 5m<sup>2</sup>). Equipment & furnishing: - high-quality built-in kitchen - parquet flooring in all living rooms - bathroom with modern tiling - garage for 2 cars & 1 open car space**

**on the plot - outdoor pool - spa area with whirlpool and sauna - winter garden - air  
condition - house central heating by gas**

