

## 360° TOUR // REPRÄSENTATIVES EINFAMILIENHAUS im "GERSTHOFER COTTAGE"



Hausansicht

**Objektnummer: 5\_18112**

**Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien, Währing
<b>Baujahr:</b>	ca. 1900
<b>Wohnfläche:</b>	292,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 155,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	4.450.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Robin Kalandra**

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

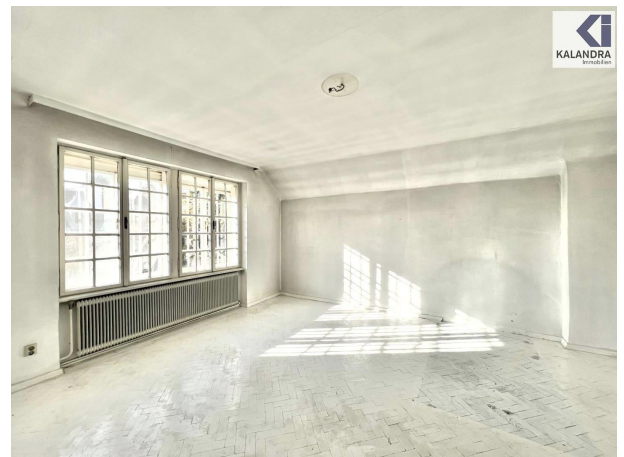
T +43-1/533-32-69 1533326913

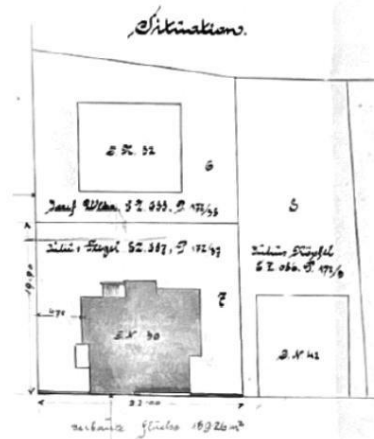
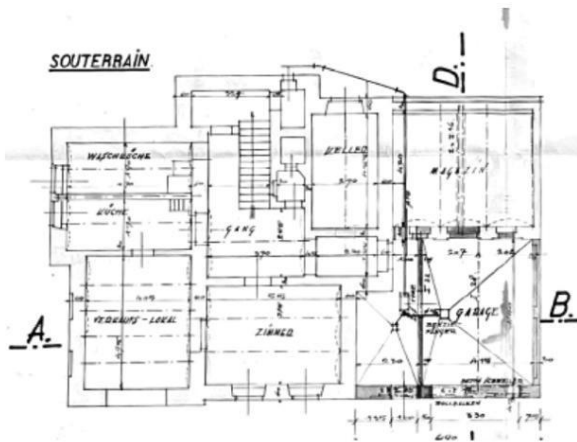
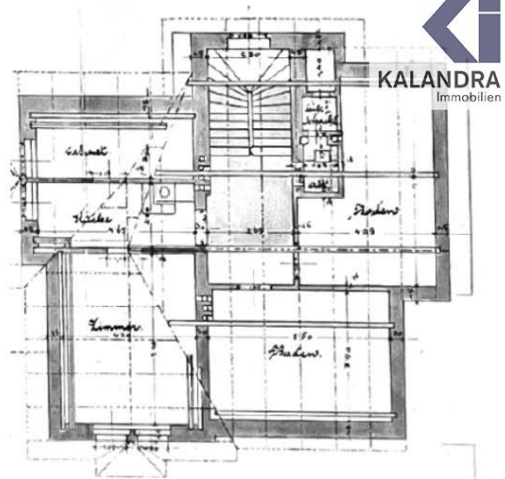
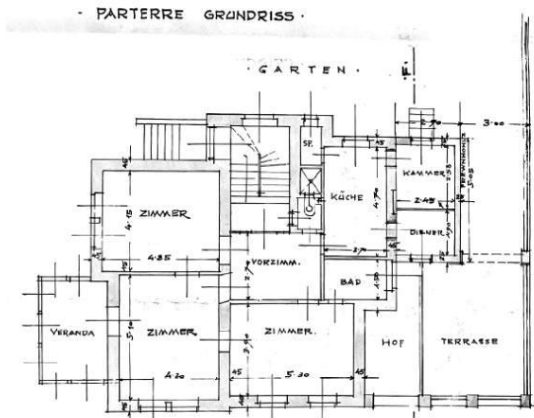
H +43-69911804004

F +43-1-533-32-69-20

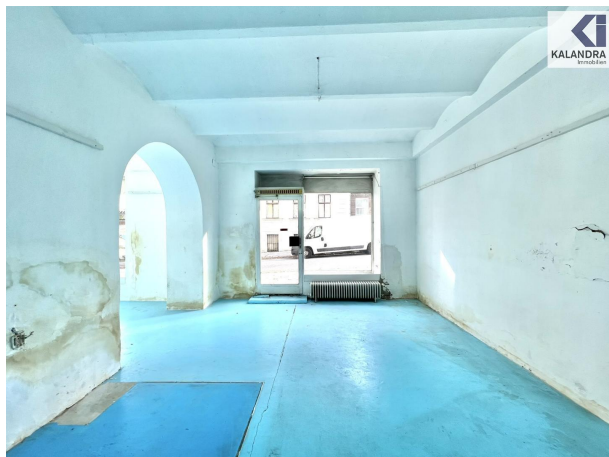


Mitglied des  
immobilienring.at

















## Objektbeschreibung

**KLASSISCHE ALTBAUVILLA mit SONNIGEM GARTEN** Diese wunderschöne Stilvilla mit ist eine stilvolle Kombination aus Altbestand und Neubauteil und gelangt wie folgt zum Verkauf: Die Villa stellt aufgrund ihrer Größe, dem idyllischen Garten, der Terrasse mit Weitblick und der exklusiven Lage in Gersthof ein Objekt mit viel Potenzial dar. Der aktuelle Zustand ist renovierungsbedürftig, mit zusätzlicher Erweiterungsreserve im noch unausgebauten Dachboden bietet diese Liegenschaft die Basis für die Herstellung einer traumhaften Familienvilla. Bestandsfläche: ca. **292 m<sup>2</sup>** mögliche Ausbaufäche: ca. **464 m<sup>2</sup>** Grundfläche: ca. **756 m<sup>2</sup>** **Raumaufteilung:** Erdgeschoß: Vorraum, Wohnsalon, Eßzimmer, Wintergarten, zweiter Wohnraum, Küche mit Speis, Abstellraum, Gäste-WC; Zugang zum großen Garten & sowie eine ostseitige Gartenterrasse; Obergeschoß: Vorraum, 3 Zimmer, Badezimmer, WC, Abstellraum, Zugang zum unausgebauten Dachboden; Untergeschoß: - 2 große, ehemalige Geschäftsräume, die über ein Glasportal direkt von der Straße zugänglich sind, - Heiztechnikraum - zwei Lager-/ Kellerräume - ein Stauraum **Ausstattung:** - Fischgrät-Eichenparkettboden - hohe Räume - klassische Altbau-Kastenfenster & Flügeltüren - Haus-Zentralheizung mittels Gas - Garage mit 2 PKW-Stellplätzen **Lage & Infrastruktur:** Im "Gerstofer-Cottageviertel" und damit in einem der beliebtesten Wohngebieten Wiens. Diese Villengegend ist bietet beste Infrastruktur, hervorragende Internationale Schulen, Privatkliniken und altbekannte Wiener Straßen zum Einkuafen und Flanieren, wie unter anderem die Pötzleinsdorferstraße oder die Gersthoferstraße. Das Bezirksbild ist von Idylle, edlen Villen, imposanten Botschaftsgebäuden und Parkanlagen geprägt. Von der Liegenschaft sind der Türkenschanzpark sowie der Pötzleinsdorfer Schlosspark und sämtliche Nahversorger sowie diverse Restaurants & Cafes fußläufig erreichbar. Öffentliche Verkehrsanbindung: Die Straßenbahnlinien 40 & 41 und die Buslinie 10A & N41 liefern die direkte Verbindung in die Wiener Innenstadt. Die Vororte Linie S45 bietet mit seiner Station in Gersthof eine Verbindung nach Heiligenstadt sowie zwischen Handelskai und Hütteldorf. Ein aktueller Energieausweis wurde vom Eigentümer angefordert und wird bei Vorlage nachgereicht. Angaben gemäß

gesetzlichem  
Erfordernis:  
Heiz 155.0  
wärm kWh/(  
ebed m<sup>2</sup>a)  
arf:  
Klass D  
e Hei  
zwär  
mebe  
darf: