

**"Klein Schönbrunn Baujuwel aus der Gründerzeit mit ca.  
2500 m<sup>2</sup> parkähnlichem Garten!"**



01.Villa 1130 Wien

**Objektnummer: 1626\_25286**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1879
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	250,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 354,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	4,19
<b>Kaufpreis:</b>	3.750.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Wilhelm Fetscher

RE/MAX Elite  
Operngasse 26  
1040 Wien

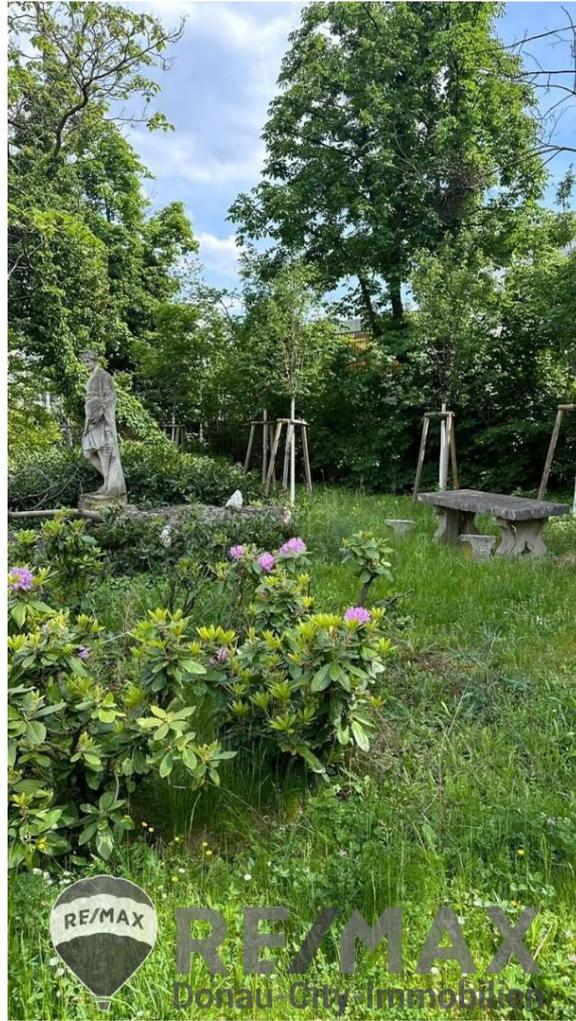
H +43 699 / 10 10 26 76

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





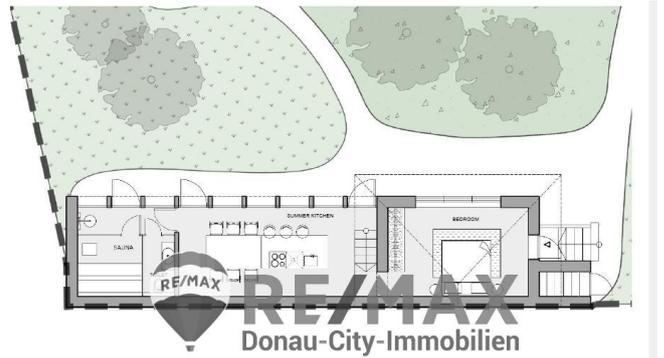




FIRST FLOOR M 1:100



GROUND FLOOR M 1:100









**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien

SITE PLAN



**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien

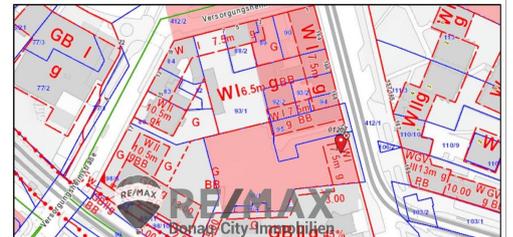
ARCHITECT

#### 2.4 Flächenwidmungsplan und Bebauungsbestimmungen

Aufgrund der Erhebungen beim zuständigen Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 21, stellt der gefertigte Sachverständige fest, dass die gegenständliche Liegenschaft wie folgt gewidmet ist:

- **Widmung:** Wohngebiet, gärtnerische Ausgestaltung
- **Bauklasse:** I, max. Bauhöhe 7,50m, BB3 und BB7 (siehe Anhang)
- **Bauweise:** geschlossen, Schutzzone

#### Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



## Objektbeschreibung

### **"Einzigartiges Baujuwel aus der Gründerzeit mit ca. 2500m<sup>2</sup> parkähnlichem Garten!"**

Zum Verkauf gelangt ein einzigartiges Baujuwel aus der Gründerzeit, das bei den Einheimischen liebevoll "klein Schönbrunn" genannt wird. Die im Jahr 1897 Jahre errichtete Villa bietet mit ihrer fast 140 jährigen Geschichte auf einem ca. 2 500m<sup>2</sup> großen Grundstück eine einzigartige Kombination aus Entwicklungspotential, unvergleichlichem Charme und fesselndem Charakter! Die zweistöckige Villa - bestehend aus Erdgeschoss und Obergeschoss - hat ca. 250m<sup>2</sup> Wohnfläche, mit der Möglichkeit das Dachgeschoss auszubauen. Die Raumaufteilung bietet viel Platz für Wohnen und/oder Arbeit und kann z.B. als repräsentativer Firmensitz, Ordination verwendet oder aber auch zu Wohnungen umgebaut werden. Studien zu Um- und Ausbau liegen vor. Zusätzlich verfügt die Liegenschaft straßenseitig über ca. 230m<sup>2</sup> bebaubare Grundfläche mit der Widmung Bauklasse 1 und maximal 7,5m Höhe in geschlossener Bauweise. Die daraus mögliche zusätzlich erzielbare Wohnfläche beträgt ca. 600m<sup>2</sup>, die entweder abverkauft oder vermietet werden können. Der Garten ist eben, verfügt über herrlichen Altbaumbestand mit Teich und kann nahezu als uneinsehbar bezeichnet werden. Eine Gartenhütte sowie ehemalige Stallungen mit Herrenzimmer runden das Ensemble harmonisch ab. Die Villa mit ihrem parkähnlichen Garten befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Speising und dem Lainzer Platz. Eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie die zentrale Lage ermöglicht es in wenigen Minuten zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und das Stadtzentrum zu erreichen. Mit den Straßenbahnen der Linie 60, die sich in unmittelbarer Nähe befindet, gelangt man in nur wenigen Minuten zum Hietzinger Platzl, der U-Bahn Haltestelle U4 Hietzing und zum Schloss Schönbrunn. Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis hin! Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebe 354.0

darf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse Heizw G

ärmebedarf:

Faktor Gesam 4.19

tenergieeffizie

nz: