

## "Saniertes Jahrhundertwendehaus trifft Moderne"



1. Dachterrasse

**Objektnummer: 1626\_25702**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3701 Großweikersdorf
<b>Baujahr:</b>	ca. 1900
<b>Wohnfläche:</b>	384,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	11
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 161,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	729.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



### Oliver Graf

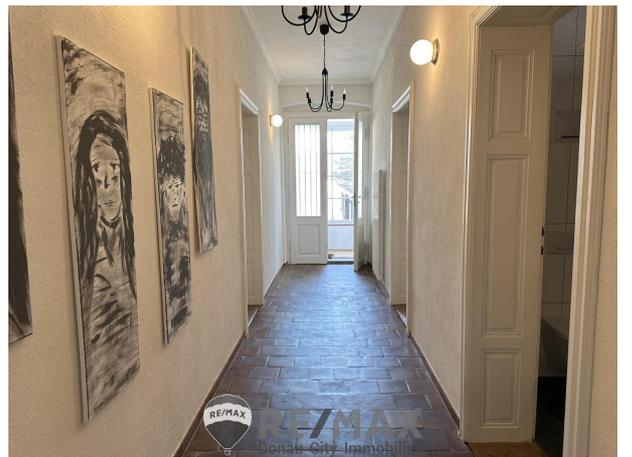
RE/MAX Elite  
Operngasse 26  
1040 Wien

H +43 660 66 84 706  
F +43 1 208 31 44

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



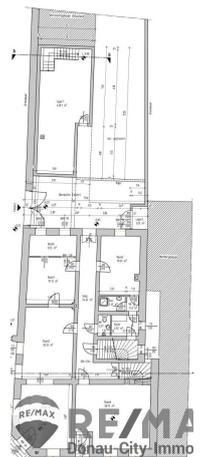


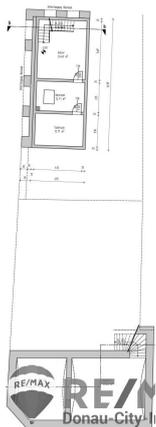
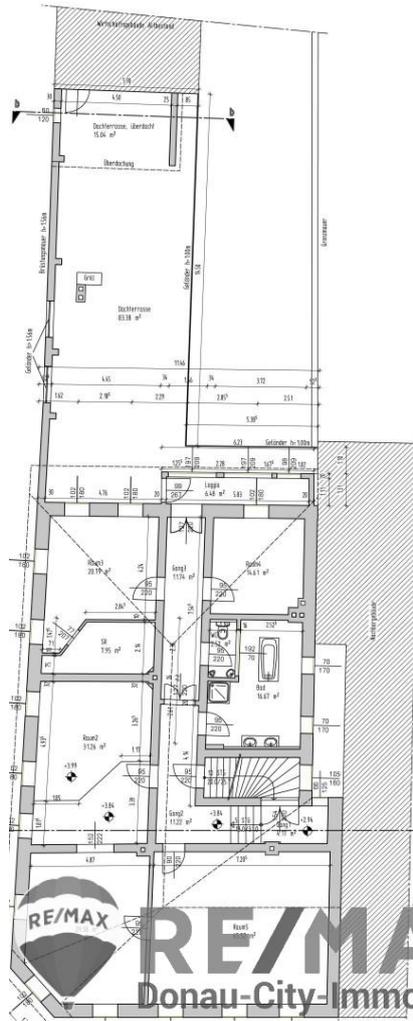












**RE/MAX Gebrauchtimmobilien**  
**3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ**



RE/MAX  
 Premiumschutz  
 in den ersten  
 3 Monaten  
 PRÄMIENFREI\*

Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs-  
 und Klimaanlage



RE/MAX  
 zu Ihrer Haushalts-/Eigentumsversicherung

Donau-City-Immobilien



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf kommt ein topsaniertes Juwel in zentraler Stadtlage in Großweikersdorf! Ob exklusives Wohnen, Wohnen & Arbeiten oder als Investment, alles ist hier in einzigartigem Ambiente möglich! Diese ursprünglich um 1900 erbaute und vor wenigen Jahren topsanierte Stadtvilla bietet auf knapp 400m<sup>2</sup> Wohnfläche, einer riesigen Dachterrasse mit knapp 100m<sup>2</sup> und zuzüglich noch mehreren Kellerabteilen sowie einem uneinsehbaren Garten alles, was das Herz begehrt. Das Erdgeschoß war früher ein Geschäftslokal und wurde liebevoll und hochwertig saniert, ohne den Räumlichkeiten eine bestimmte Bestimmung aufzuzwängen, sie können also aufgrund von 2 separaten Eingängen sowohl als Wohnräume als auch als Geschäftsräume benützt werden. Selbst eine WG wäre möglich, da sich im Erdgeschoß 6 Räume, 1 WC, 1 Dusche und auch eine kleine Küche befindet. Derzeit werden die Räume als Atelier und Partyraum benützt. Über einen Gang gelangt man in den blickdichten Innenhof mit einer großen, überdachten Terrasse sowie in eine weitere Halle, welche als Lager oder Hobbyräumlichkeit benützt werden kann. 1 Werkstatt sowie ein Geräteschuppen stehen ebenso zur Verfügung wie ein großes Einfahrtstor mit einer integrierten Gehtür. Im Obergeschoß, in welches man über alte Steinstufen gelangt, wurde auf ca. 202m<sup>2</sup> mit Cotto und edlen Holzdielen ein Paradies geschaffen! Eine große, offene Küche mit geräumiger Speis (hier wurden bewusst sehr alte Holztüren belassen), ein geräumiges Wohnzimmer, eine Bibliothek sowie 3 weitere Zimmer wurden ebenso stilvoll saniert wie das große Badezimmer, ein separates WC mit Pissoir und Handwaschbecken. Im Badezimmer wurden alte Holzbalken integriert, die im herrlichen Kontrast zur modernen Einrichtung stehen. In vorderen Teil wurde im Zuge der Sanierung eine Fußbodenheizung installiert. Mehrere Einzelöfen dienen der Gemütlichkeit, ursprünglich belassene Holzbalken und alte Ziegelsteine wurden, wo immer es möglich war, in den Umbau integriert. Eine Loggia am Ende des Ganges bietet auch an kalten Tagen viel Sonnenlicht und das Gefühl, „draußen“ sitzen zu können. Das Highlight ist jedoch die fast 100m<sup>2</sup> große Dachterrasse, welche teilweise überdacht ist und, wie könnte es anders sein, natürlich über einen eigenen Schuppen verfügt, welcher einen extra Abgang in den Garten bietet. Das Haupthaus verfügt über einen eigenen Gewölbekeller mit über 65m<sup>2</sup>, welcher sich perfekt für Feste eignet. Das Warmwasser für diese Objekt wird mit einer Wärmepumpe aufbereitet, die Heizung wird durch eine moderne Ölheizung betrieben. ACHTUNG: Der Energieausweis wurde gemacht, als noch keine Wärmedämmung und keine neuen Fenster eingebaut waren, die Kennzahlen verbessern sich also signifikant! Die Infrastruktur kann als ausgezeichnet beschrieben werden, sämtliche wichtigen Einrichtungen wie Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sind ebenso fußläufig erreichbar wie der Bahnhof, welcher nur ca. 500 Meter entfernt ist und sie schnell und sicher nach Wien, Gmünd oder Siegmundsherberg. Für Weinliebhaber ist der Weg zum nächsten Weingut nicht weit, zahlreiche Vereine für Groß und Klein garantieren auch soziale Kontakte, sogar eine eigenen Kinderfeuerwehr gibt es hier! Vom Tennis bis zum Fußball wird auch sportlich einige geboten. Zögern Sie nicht, dieses Juwel zu besichtigen und vereinbaren Sie einen Termin! Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebe 161.0

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

Klasse Heizw E  
ärmebedarf: