

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



Sylvia Kronlechner

☎ +43 676 / 660 79 00

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ kronlechner@immovos.at

Datum: 30. 04. 2024

WÄHRINGER COTTAGE: DAS ZWEI FAMILIEN - ZWEI VILLEN GRUNDSTÜCK



ÜBERBLICK

Objekt ID:	33595
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 18., Währing
Ort:	Wien 18., Währing
Lage:	NÄHE DÜRWARING-BRÜCKE
Verkehrsanbindung:	Straßenbahnlinien 40 und 41

KOSTEN

Preis:	€ 2.380.000,00
Provision:	3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	139,00 m ²
Grundstücksfl. ca.:	697,00 m ²
Balkon Fl. ca.:	13,00 m ²
Gartenfläche ca.:	563,00 m ²
Kellerfläche ca.:	60,00 m ²

Denkmalgeschützte Architektenvilla aus der Moderne - Baujahr 1927

in begehrter und ruhiger Währinger Cottage-Lage mit großem Garten - oder Baulandreserve

Für Interessierte an Architektur und Kulturgeschichte findet sich hier ein Kleinod, zugleich richtiger Luxus: wenig Wohnfläche auf einem relativ großen Grundstück (=Bauland-Reserve) in Währinger Bestlage. Besonders bemerkenswert sind die historischen, aus dem anglikanischen Raum stammenden und mit Zugsystem funktionierenden senkrecht zu öffnenden Fenster sowie das sehr abgeflachte Dach. Das Denkmalschutz-Verfahren wird derzeit abgeschlossen.

Das Haus ist sofort beziehbar. Die Substanz des Gebäudes wirkt sehr gut. Das Keller- (=Souterrain-) Geschoss bietet zusätzliche Gestaltungsmöglichkeit.

Eine Planung mit Schaffung von zusätzlichen 413 m²

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	ab sofort
Baujahr:	1927
Zimmer:	4
Anzahl Balkone:	1
Bäder:	1
Anzahl WCs:	1
Heizwärmebedarf:	198 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	2,57
Boden:	Parkett

AUSSTATTUNG:

Abstellraum	✓
Einbauküche	✓
Garage	✓
Keller	✓

Wohnfläche in mehreren Wohneinheiten in einem separaten Gebäude mit Tiefgarage für vier Stellplätzen (sowie ca 26 m² Balkone, ca. 66 m² Terrassen und ca. 32 m² Garten) wurde bei der MA37 eingereicht.

Anbieten würde sich allerdings ein kleineres Bauprojekt in Form einer zweiten Villa mit einer Grundfläche von etwa 100 m² (für jedes der vier möglichen Geschosse) - sohin Schaffung eines Zwei-Familien-Ensembles mit zeitgenössischer Architektur sowie Architektur aus der Wiener Spät-Moderne.

Das gesamte Grundstück ist trapezförmig, leicht terrassiert und hat die Maße 26 x 38 x 18 x 31 m. Bauklasse W II (bis 12m) offene oder gekuppelte Bauweise.

In jedem Fall finden Sie hier Wohnen im Grünen in der Stadt! (Anbindung an Tram 40 oder 1,2 km zur S-Bahn Gersthof)

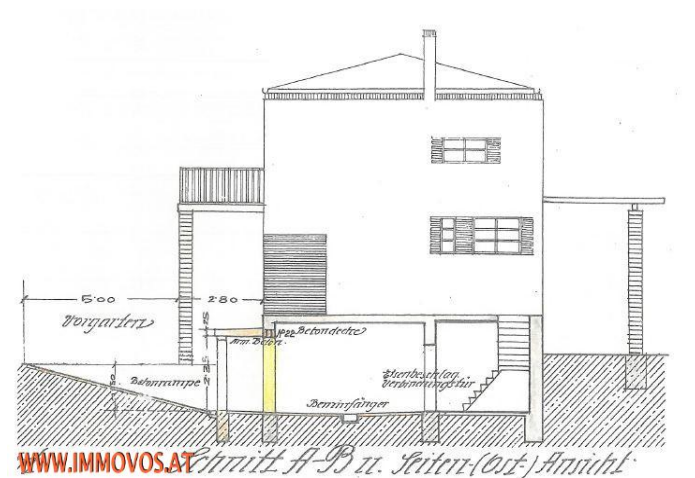
ECKDATEN BESTEHENDE VILLA:

Wohnfläche ca. 139 m² mit ca. 13 m² Balkon und ca. 60 m² Kellerfläche

Eine Garage und ca. 563 m² Garten. Fläche der Gesamtliegenschaft lt. Grundbuch 679 m²

Aufteilung: Eingangsbereich: geschlossene Veranda, Vorzimmer, Küche, Wohnzimmer, Toilette

Obergeschoss: Vorzimmer, 2,5 Zimmer, Bad mit WC.









Dr. Vospersnik Immobilien GmbH | Seidlgasse 19, 1030 Wien | Tel.: +43 (0) 1 / 718 48 02 | Fax: +43 (0) 1 718 48 02-90
Email: office@immovos.at | Web: www.immovos.at