

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: 29. 04. 2024

## WÄHRINGER COTTAGE: DAS ZWEI FAMILIEN - ZWEI VILLEN GRUNDSTÜCK



### ÜBERBLICK

<b>Objekt ID:</b>	34275
<b>Bundesland:</b>	Wien
<b>Bezirk:</b>	Wien 18., Währing
<b>Ort:</b>	Wien 18., Währing
<b>Lage:</b>	NÄHE DÜRWARING- BRÜCKE
<b>Verkehrsanbindung:</b>	Straßenbahnlinien 40 und 41

### KOSTEN

<b>Preis:</b>	€ 2.380.000,00
<b>Provision:</b>	3.00% + 20% USt

### FLÄCHEN

<b>Wohnfläche ca.:</b>	139,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfl. ca.:</b>	697,00 m <sup>2</sup>
<b>Balkon Fl. ca.:</b>	13,00 m <sup>2</sup>
<b>Gartenfläche ca.:</b>	563,00 m <sup>2</sup>
<b>Kellerfläche ca.:</b>	60,00 m <sup>2</sup>

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. Verfahren  
wird derzeit abgeschlossen.

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

## DETAILDATEN

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

## AUSSTATTUNG:

<b>Abstellraum</b>	✓
<b>Einbauküche</b>	✓
<b>Garage</b>	✓
<b>Keller</b>	✓

Eine Planung mit Schaffung von zusätzlichen 361 m<sup>2</sup> Wohnfläche in mehreren Wohneinheiten in einem separaten Gebäude mit Tiefgarage für vier Stellplätzen (sowie ca 26 m<sup>2</sup> Balkone, ca. 62 m<sup>2</sup> Terrassen und ca. 32 m<sup>2</sup> Garten) wurde bei der MA37 eingereicht.

Anbieten würde sich allerdings ein kleineres Bauprojekt in Form einer zweiten Villa mit einer Grundfläche von etwa 100 m<sup>2</sup> (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)

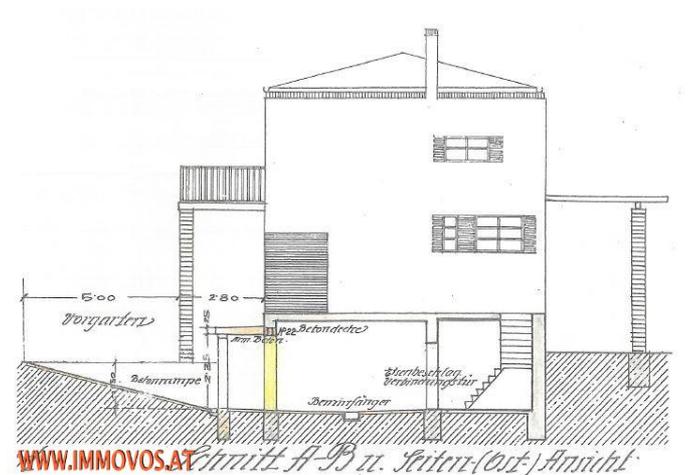
## ECKDATEN BESTEHENDE VILLA:

Wohnfläche ca. 139 m<sup>2</sup> mit ca. 13 m<sup>2</sup> Balkon und ca. 60 m<sup>2</sup> Kellerfläche

Eine Garage und ca. 563 m<sup>2</sup> Garten. Fläche der Gesamtliegenschaft lt. Grundbuch 679 m<sup>2</sup>

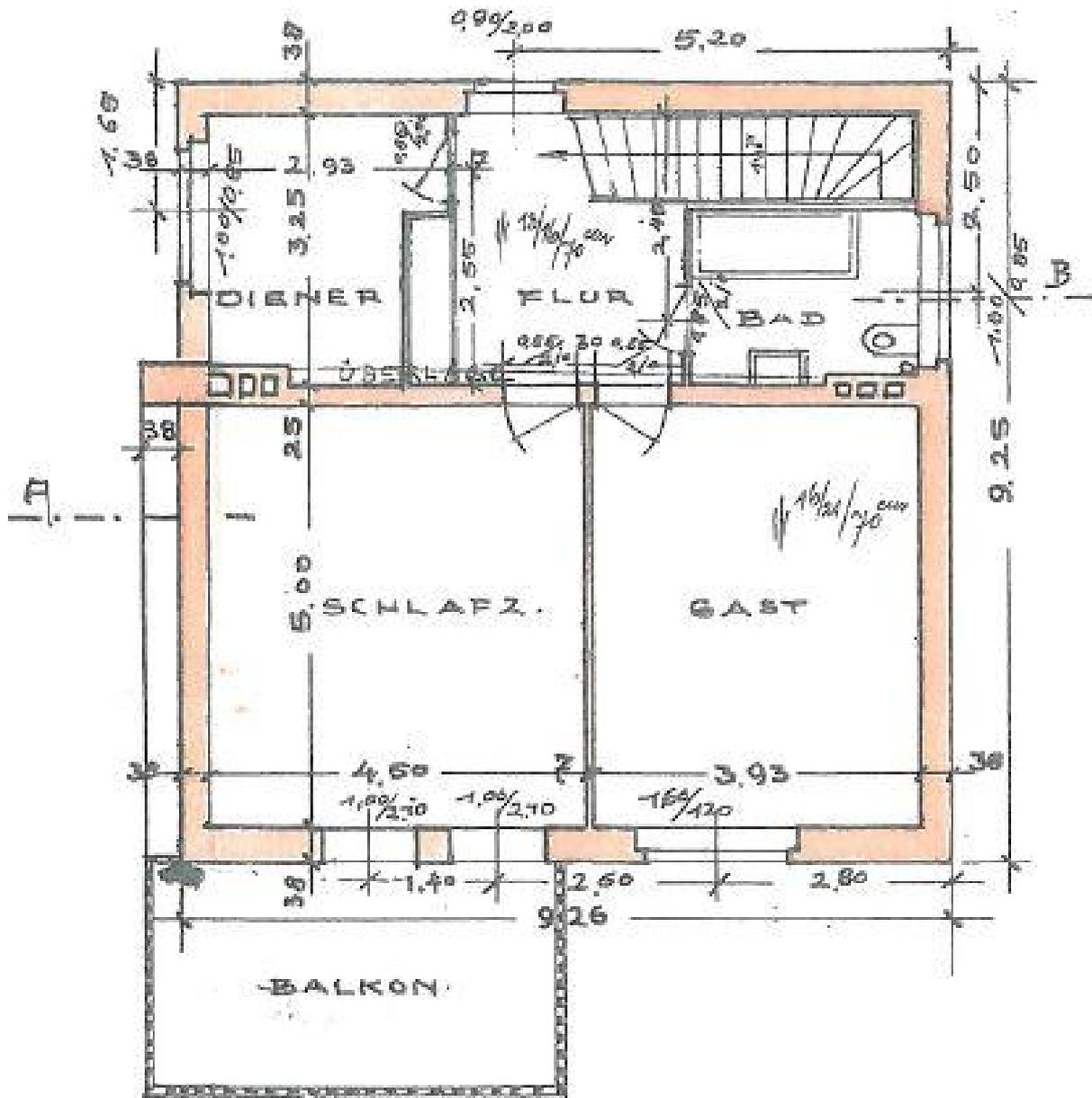
Aufteilung: Eingangsbereich: geschlossene Veranda, Vorzimmer, Küche, Wohnzimmer, Toilette

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









OBERGESCHOSS

[WWW.IMMOVOS.AT](http://WWW.IMMOVOS.AT)