

## 3548 - Charmante Jugendstilvilla

2123 Hautzendorf - Hautzendorf

### Fotos



### Beschreibung

Erlasene Jugendstilvilla im Weinviertel.

Ein märchenhaftes Kleinod vor den Toren Wiens, in Hautzendorf, ist diese Jugendstilvilla auf einem idyllischen Grundstück.

Hochwertig und geschmackvoll sanierte 131m<sup>2</sup> Wohnfläche, mit Raumhöhen von etwa 3 m, bieten ausreichend Platz. Das leicht erhöhte Erdgeschoß erreicht man über eine massive Steintreppe und betritt durch einen Vorraum den lichterfüllten Küchen- und Essbereich, mit seinem prächtigen Stabparkettboden. Dahinter liegen 2 große Zimmer, beide in den Vorgarten gerichtet. Ein weiteres Zimmer, mit Ausgang auf die Terrasse, bietet einen wunderbaren Ausblick auf das Grün des Gartens.

Ein adrettes Badezimmer sowie ein separates WC ergänzen diese fabelhafte Wohnebene.

Eine alte Steintreppe führt in das bereits ausgebauten Dachgeschoß. Hier befindet sich ein Studio von etwa 26 m<sup>2</sup> mit einer Raumhöhe von 3,66 m und markanter Holzkonstruktion. Ebenso ein Bad mit WC, sowie ein 45 m<sup>2</sup> großer, noch frei gestaltbarer Dachboden.

Im Kellergeschoß finden sich ein praktischer Wirtschaftsraum mit 20 m<sup>2</sup>, sowie ein großer, weiterer Raum mit 61 m<sup>2</sup>, mit bereits installierter Wandheizung sowie einer wunderschönen Gewölbendecke. Einer ganz individuellen Nutzung steht nach dem Malen der Wände sowie der Verlegung eines Bodenbelags nichts mehr im Wege.

Die perfekt neu ausgebauten und fertige Wohnfläche von 131 m<sup>2</sup> kann also unter Einbeziehung eines Ausbaus des Restdachbodens (etwa 45 m<sup>2</sup>) sowie nach Fertigstellung des großen Souterrainraumes (61 m<sup>2</sup> Nutzfläche) ebenso wie des Wirtschaftsraumes (20 m<sup>2</sup> Heizraum, Lagerfläche etc.) auf insgesamt 257 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche erweitert werden.

Ein idyllischer Garten (495m<sup>2</sup>) umrahmt diese Villa und unterstreicht ihr Erscheinungsbild.

Vor dem Haus befindet sich ein Stellplatz für 2 PKW's.

Hautzendorf, ein kleiner Ort im Weinviertel, bietet eine gute und schnelle Anbindung an Wien: Schnellbahn bis Praterstern etwa 45 Minuten, etwa 17 Autominuten bis zur Stadtgrenze Wien, ca.35 Minuten bis Schwedenplatz.

Eine erlesene Jugendstilvilla in behaglichem Umfeld.

Schulen/Kindergärten: Volksschule (3,4km), Kindergarten (850m)

Öffentliche Anbindungen: Bus 426, Bahnhof Hautzendorf (1km)

Entfernung zur Stadtgrenze Wien: ca. 25km

Sämtliche Angaben sind ohne Gewähr und beruhen auf Informationen der Verkäuferseite.

### Preise

Kaufpreis € 575.000,00

Provision 3% des Kaufpreises = € 17.250,00 + MwSt.

### Eckdaten

Detaillierte Informationen.

Wohnfläche	131,00m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Neu/Altbau	Altbau
Baujahr	1900
Zustand	saniert
Keller	Ja
Küche	ja
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Anschlüsse	Kanal, Strom, Wasser, Gas
Standort	sonnig, ruhig, grün
Ausblick	alle Himmelsrichtungen
Ausrichtung	gassen- und gartenseitig
HWB	230,60 kWh/m <sup>2</sup> a
HWB Klasse	F
Verfügbar ab	sofort
Badezimmer	2
WC	3
Gartenfläche	495,00m <sup>2</sup>
Kellerfläche	90,24m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	638,00m <sup>2</sup>
Dachbodenfläche	45,00m <sup>2</sup>

### Umgebung

