

Vienna Vintage Residence



Willkommen in Ihrer eigenen Wohlfühloase in der lebenswertesten Stadt Europas Wien

Treten Sie ein in die Ruhe Oase, in diesem wunderschönen, ruhigen Bezirk mit schnellem Zugang zum Herzen Wiens.

Diese einzigartige Zins-Villa kombiniert Vintage-Charme und moderne Leichtigkeit. Erkunden Sie Räume voller Kunst, drei private Wohnungen, die durch einen Aufzug verbunden sind, üppige Höfe, eine Dachterrasse mit Blick auf die Stadt und ein unterirdischer Wellness-Bereich.

Egal, ob Sie ein neues Zuhause oder einen erholsamen Rückzugsort suchen

Diese Wiener Residenz bietet Geschichte, Kunst und Komfort für Sie.

Die drei Wohnungen können separat genutzt werden (Teilungserklärung ist vorhanden) oder man nutzt das Objekt als eine Einheit.

Das Objekt

Das Objekt unterteilt sich in ein Souterrain, Erdgeschoss als Hochparterre, ein Obergeschoss sowie ein im Jahre 2016 hochwertig ausgebautes Dachgeschoss.

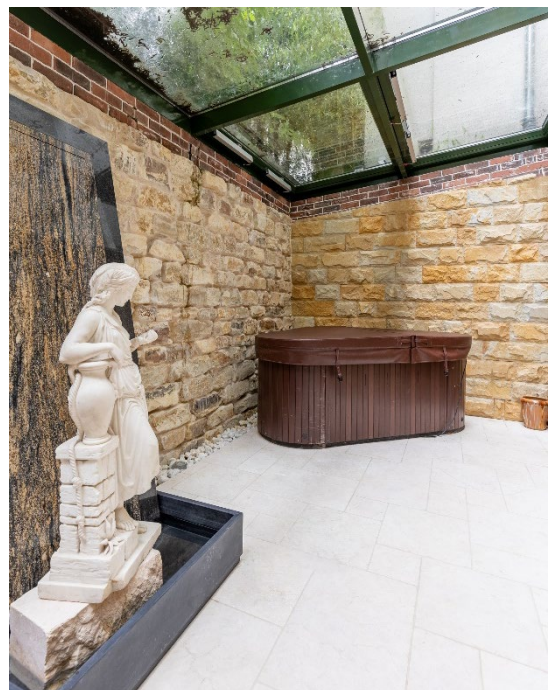
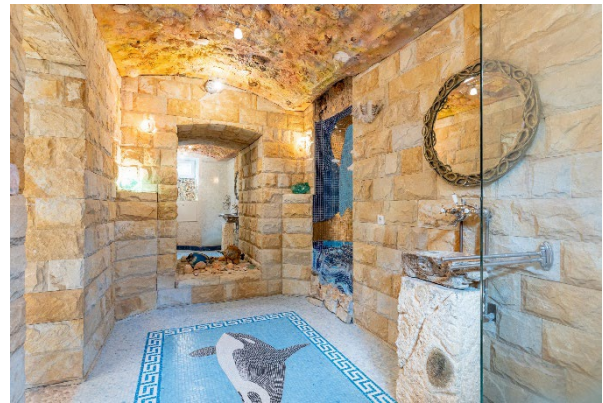
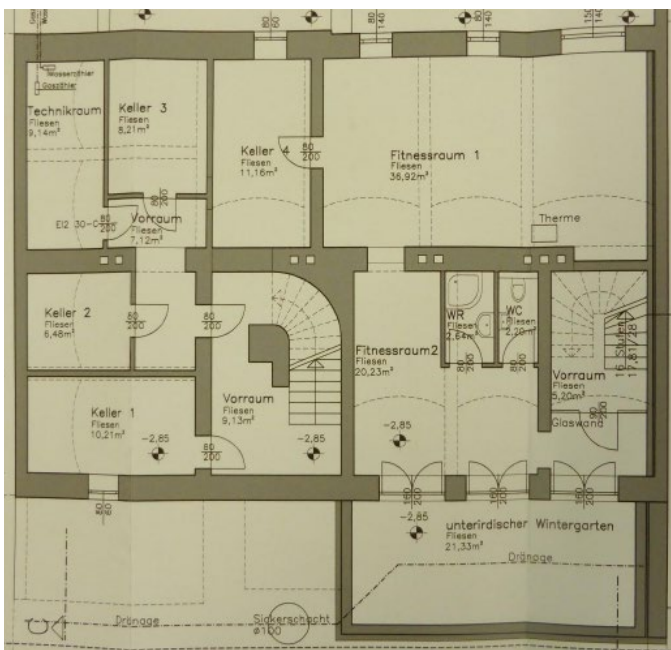
Mit Ausnahme des Souterrains sind sämtliche Geschosse mit einem Aufzug miteinander verbunden.

Es steht eine Wohnfläche von insgesamt ca. 465m² zur Verfügung.

Der Souterrainbereich

Im Souterrain befindet sich der Fitness- und Wellnessbereich. Dieser verfügt über eine Fläche von ca. 100m² und ist der Erdgeschosswohnung angegliedert.

Zudem befinden sich hier noch weitere Nutzflächen wie der Technikraum sowie die Kellereinheiten der Wohnungen, die über die Hauptstiege erreichbar sind.



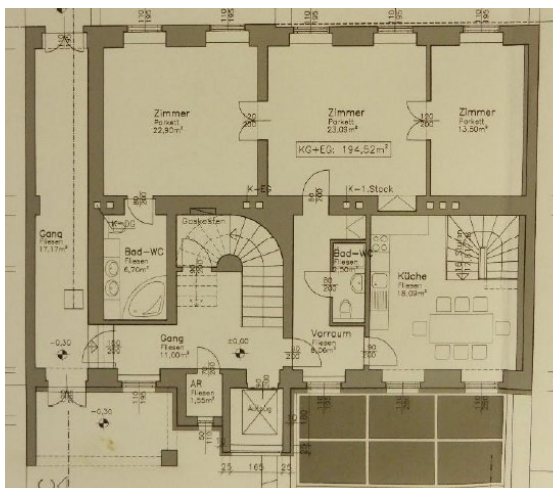
Das Erdgeschoss

Der Haupteingang befindet sich im Erdgeschoss. Von hier aus erreicht man das Stiegenhaus sowie den Aufzug. In den Hinterhof gelangt man durch eine Zweiflügelige Tür.

Der Eingang zur ersten Wohnung befindet sich ebenfalls im Erdgeschoss. Genießen Sie Komfort der gemütlichen Erdgeschosswohnung. Mit zwei Schlafzimmern und zwei Bädern ist es Ihr persönlicher Rückzugsort. Das Wohnzimmer und die Küche sind perfekt zum Entspannen und Kochen geeignet. Aber das ist noch nicht alles:

Gehen Sie nach unten in einen geräumigen Keller mit Sauna und Wellness-Bereich. Inmitten antiker Kunstwerke und Vintage-Möbel verbindet diese Wohnung Geschichte und modernes Wohnen und bietet Ihnen einen einzigartigen und einladenden Raum.

Insgesamt hat die Wohnung eine Wohnfläche von ca. 194m², wovon 100m² auf den Wellnessbereich entfallen.

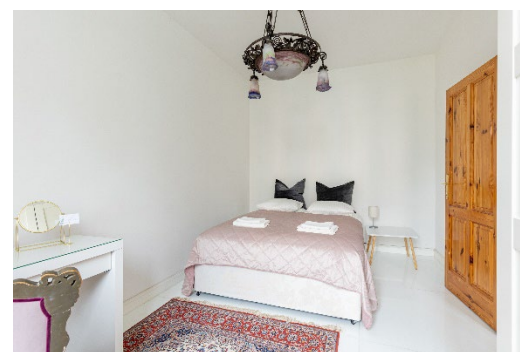
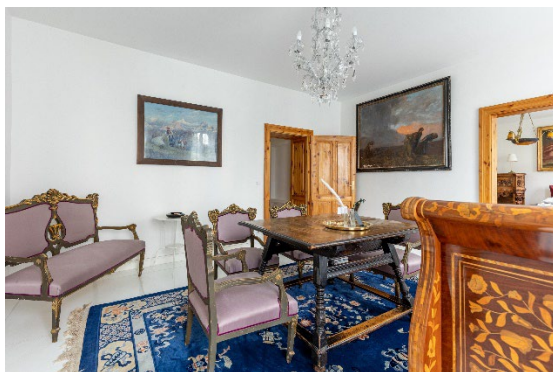
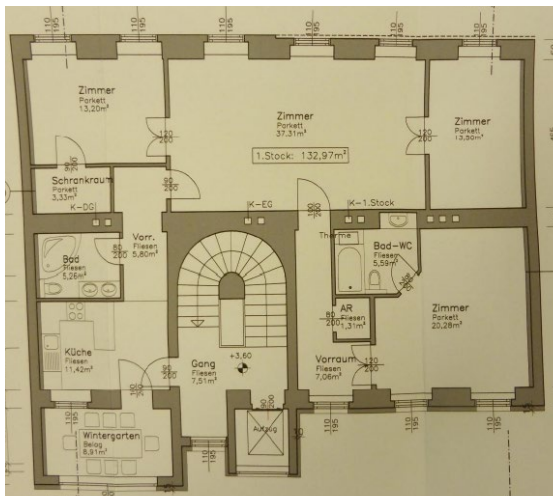


Das Obergeschoss

Über das Stiegenhaus oder den Aufzug gelangt man in das Obergeschoss. Der Eingang zur zweiten Wohnung befindet sich hier.

Entdecken Sie den Reiz dieser Wohnung im Obergeschoss, in der sich Vintage-Kunst und Komfort vereinen. Mit zwei Schlafzimmern und zwei Bädern ist es Ihre persönliche Oase. Das Wohnzimmer lädt zum Entspannen ein, während ein separater Besprechungsraum für Vielseitigkeit sorgt. Kochen Sie in der gut ausgestatteten Küche und speisen Sie stilvoll im Wintergarten. Spüren Sie die Erhabenheit von hohen Decken, klassischen Türen und Fenstern.

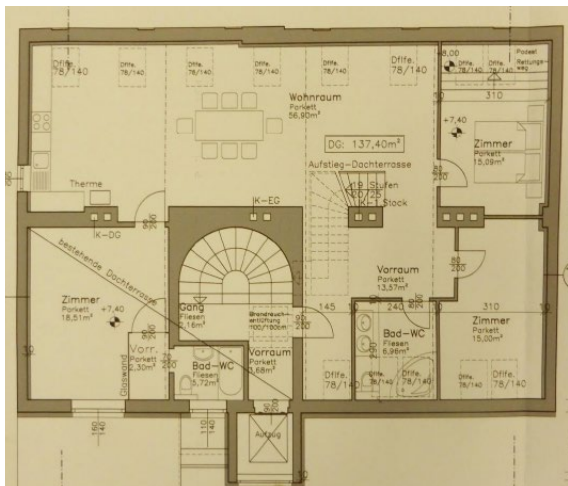
Insgesamt verfügt die Wohnung eine Wohnfläche von ca. 132m².



Das Dachgeschoss

Willkommen im Dachgeschoss, wo moderne Vibes auf einen Hauch von Vergangenheit treffen. Dieses erreichen Sie ebenfalls über das zentrale Stiegenhaus oder den Aufzug.

Mit zwei Schlafzimmern und zwei Bädern hat es alles, was Sie brauchen. Der offene Wohnbereich ist groß und hell und strahlt mit seinem perfekten Design und viel natürlichem Licht eine fröhliche Atmosphäre aus. Es gibt auch einen gemütlichen Arbeitsschrank. Und wenn Sie sich entspannen möchten, betreten Sie Ihren „Dachgarten“ – der perfekte Ort zum Entspannen.



Zusammenfassung

Lage: Scheidlstraße 15, im 18. Wiener Gemeindebezirk

Zinsvilla bestehend aus:

Souterrain, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss (Ausbau 2016)

Erschließung Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss über Stiege und Aufzug.

Umfassende Sanierung des Gebäudes 2016.

Nutzfläche: ca. 90 m²

Wohnfläche: ca. 465 m²

Gesamtfläche: ca. 555m²

Nutzung des gesamten Objektes als eine exklusive Einheit/Villa oder alternativ mit drei separaten Einheiten denkbar.

2016 ausgebaute Dachgeschosswohnung, welche über Klimaanlage sowie eine großzügige Dachterrasse mit Fernblick verfügt.

Gegliederte Fassade, hofseitig Garten mit Altbaumbestand.

Die Liegenschaft verfügt über eine PKW-Einfahrt.

Der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan weist folgendes aus:

Wohngebiet (W), Bauklasse II (max. 10,5m), offene oder gekuppelte Bauweise (ogk), Trakttiefe 15m, Vorgarten 5m

Highlights:

- 100% Leerstand (Kurzzeitvermietung)
- hochwertiger DG-Ausbau mit Klimaanlage (2016)
- umfassende Sanierung (2016)
- Personenaufzug (2016)
- großzügiger Wellnessbereich (2016)

Preis:

Kaufpreis: 4,40 Mio. €

zzgl. Courtage nach Vereinbarung

Kontakt:

Ingenieurgesellschaft Lerch & Nicolay GmbH

Ansprechpartner: Raphael Nicolay

+49 (0) 151 – 22325633

info@lerch-nicolay.de

Lagebeschreibung

