

R . V . G

Immobilien

## Ober St. Veit - Villa in Bestlage

Ghelengasse 9, A-1130 Wien

KG:01209 EZ: 1659



R E A L I T Ä T E N     V E R K E H R S - G E S E L L S C H A F T     M . B . H

A - 1010 Wien • Wollzeile 9/II/33 • Tel. +43 (0)1 513 80 60/0 • E-mail office@rvg-immobilien.at

Erste Bank • IBAN: AT 17 2011 1410 0211 5974 • BIC: GIBAATWWXXX • UID: ATU59060713 • HG-Wien FN 121418g

www.rvg-immobilien.at

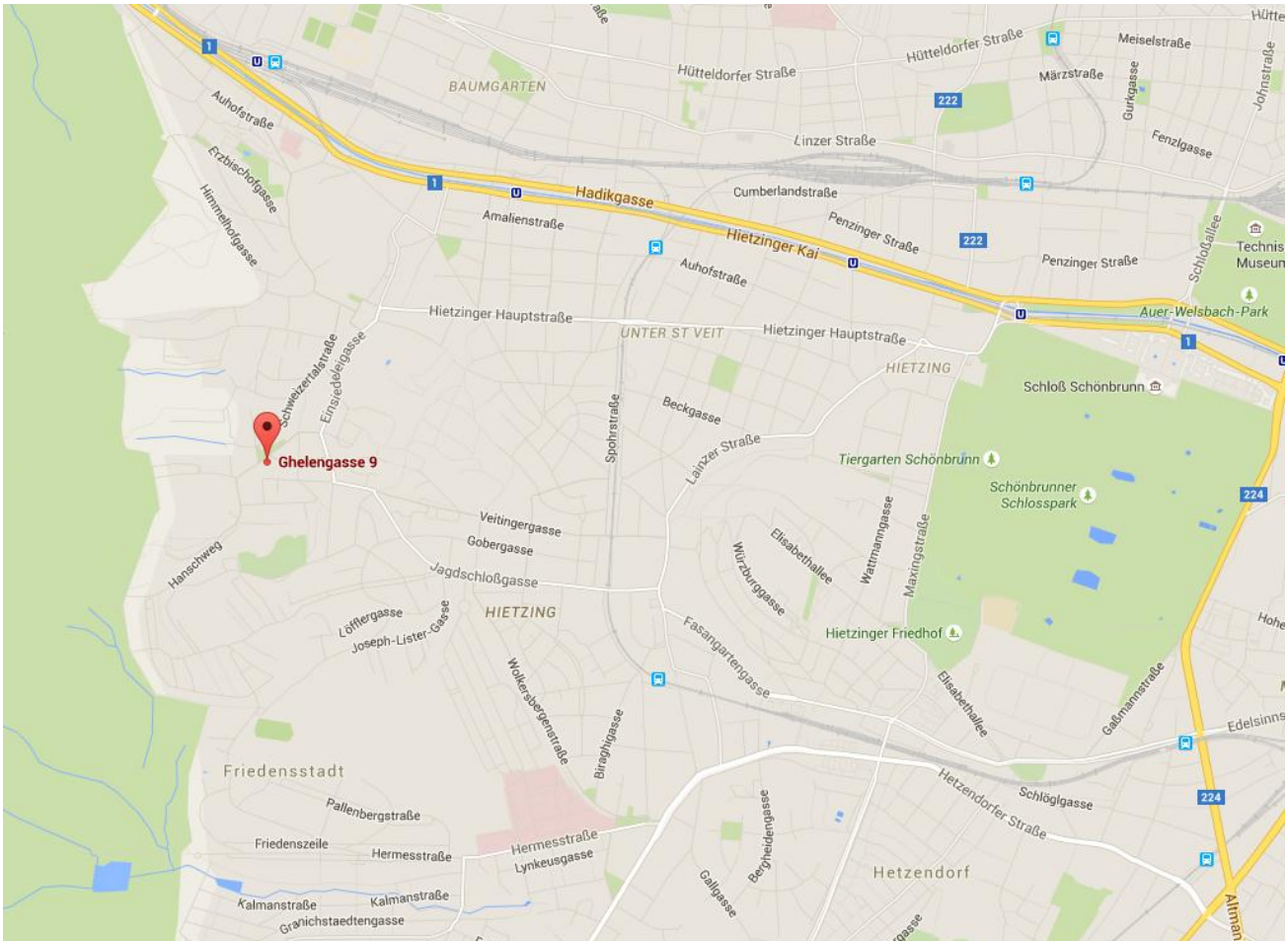
Seite - 1 -

# R.V.G

---

## Immobilien

### Lage





# R.V.G

---

## Immobilien

### Bilder



# R.V.G

---

## Immobilien

### Eckdaten

Grundstücksfläche: ca. 1.521 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 420 m<sup>2</sup>

Geschosse: 3

Garagenplätze: 2

Keller: ja

### Finanzielle Eckdaten

**Kaufpreis:** auf Anfrage

Provision: provisionsfrei

### Liegenschaftsbeschreibung

In bester Ober St. Veiter Wohnlage und Ruhelage gegenüber dem Franz Schmidt Parks befindet sich die Liegenschaft 1130 Wien, Ghelengasse 9 / Seifertstraße 15 – 17. Das Eckgrundstück hat eine Gesamtfläche von mehr als 1.500 m<sup>2</sup> und ist herrlich sonnig nach Süden ausgerichtet. Im Nahbereich der Ghelengasse 9 befinden sich ausschließlich Einfamilienvillen.

Die Villa wurde 1965 umgebaut, 1968 wurde sie um einen Zubau im Garten erweitert, der als Indoorpool mit angeschlossener Sauna dient.

### Raumaufteilung:

EG: Diele, WC, AR, Küche, Speis, Bibliothek, großzügiger Wohnbereich, Zugang zur Terrasse

OG: Diele, WC, 5 Schlafzimmer, 2 Bäder

UG: Vorraum, WC, Lagerraum, Wirtschaftsraum, Personalzimmer, Saunabereich, Indoorpool mit Zugang zur Gartenterrasse, Technikraum, Doppelgarage

In der Seifertstrasse befindet sich eine zweite Einfahrt auf das Grundstück, dort könnte bei Bedarf auch ein Carport errichtet werden.

# R . V . G

## Immobilien

Nutzfläche: ca. 420 m<sup>2</sup> dzt.  
Grundfläche: ca. 1.521 m<sup>2</sup>

Die Liegenschaft zeichnet sich durch eine außergewöhnliche Mikrolage in Ober St. Veit aus. Die Lindwurmweide und der Lainzer Tiergarten stehen als Naherholungsgebiet in wenigen Minuten fußläufig zur Verfügung. Die Infrastruktur von Ober St. Veit steht für den täglichen Einkauf zur Verfügung.

Für eine geplante Erweiterung der Villa liegt ein Entwurf vor, bei dem der Wohnbereich um einen Wintergarten mit ca. 60 m<sup>2</sup> erweitert würde, das Flachdach des Wintergartens dient dann im OG als großzügige Terrasse, die sowohl vom Elternbereich als auch von einem weiteren Schlafzimmer und der Diele zu erreichen ist. Der Rohdachboden bietet eine zusätzliche Baureserve.

Die Villa wird vor Verkauf revitalisiert und um den Wintergarten erweitert, es können derzeit noch alle Ausstattungswünsche des Käufers berücksichtigt werden. Der endgültige Kaufpreis kann nach Klärung der Ausbauvarianten festgelegt werden.

# R . V . G

## Immobilien

Wir erlauben uns, Ihnen o.a. Liegenschaft freibleibend und unverbindlich anzubieten. Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen die uns vom Abgeber und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

Dieses Angebot ist ausschließlich für den Adressaten bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen, in Schriftform übermittelten, Zustimmung gestattet.

Für den Fall, dass ein Vertragsabschluss über das von uns angebotene Objekt zustande kommt, beträgt unser Honorar 0% vom tatsächlich erzielten Kaufpreis.

Wir erlauben uns, der guten Ordnung halber, darauf hinzuweisen, dass Sie im Falle des Ankaufes des oben angeführten Objektes mit folgenden Nebenkosten zu rechnen haben:

- 3,5 % Grunderwerbssteuer
- 1,1 % Eintragungsgebühr
- 3,6% (Richtwert) für die Errichtung, treuhändische Durchführung und Abwicklung des Kaufvertrages

Näheres hinsichtlich der Nebenkosten und rechtlichen Grundlagen entnehmen Sie bitte der beigelegten Nebenkostenübersicht.