

Wien

# Stilvilla mit Potenzial in der Feldkellergasse

Objektnummer: 20263443200



KAUFPREIS: 845.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 245 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 295 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 20263443200 - 1130 Wien**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 20263443200 - 1130 Wien**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>20263443200</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>845.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 245 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Doppelhaushälfte</b>
<b>Zimmer</b>	<b>8</b>	<b>Provision</b>	<b>3% zzgl. UST</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>7</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Balkon</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>3</b>		

Objektnummer: 20263443200 - 1130 Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263443200 - 1130 Wien

## Die Immobilie



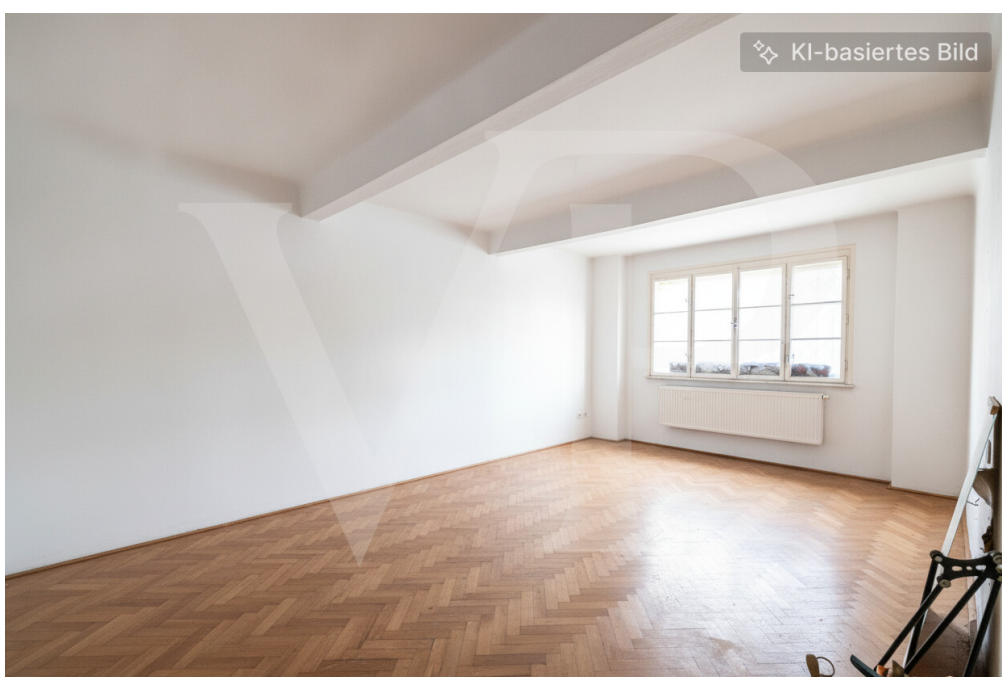
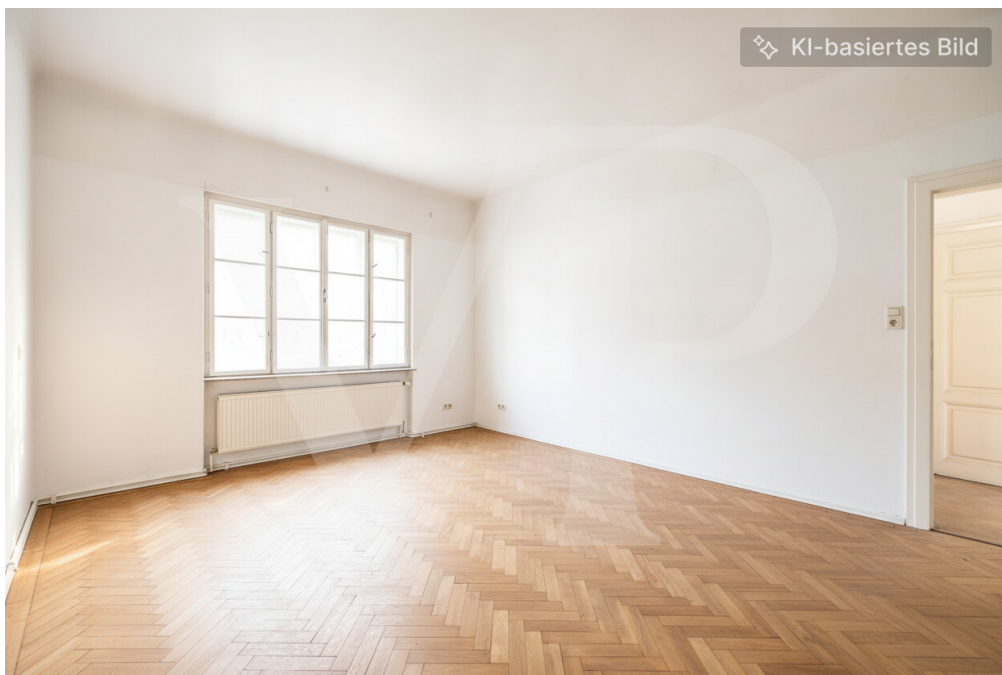
Objektnummer: 20263443200 - 1130 Wien

## Die Immobilie



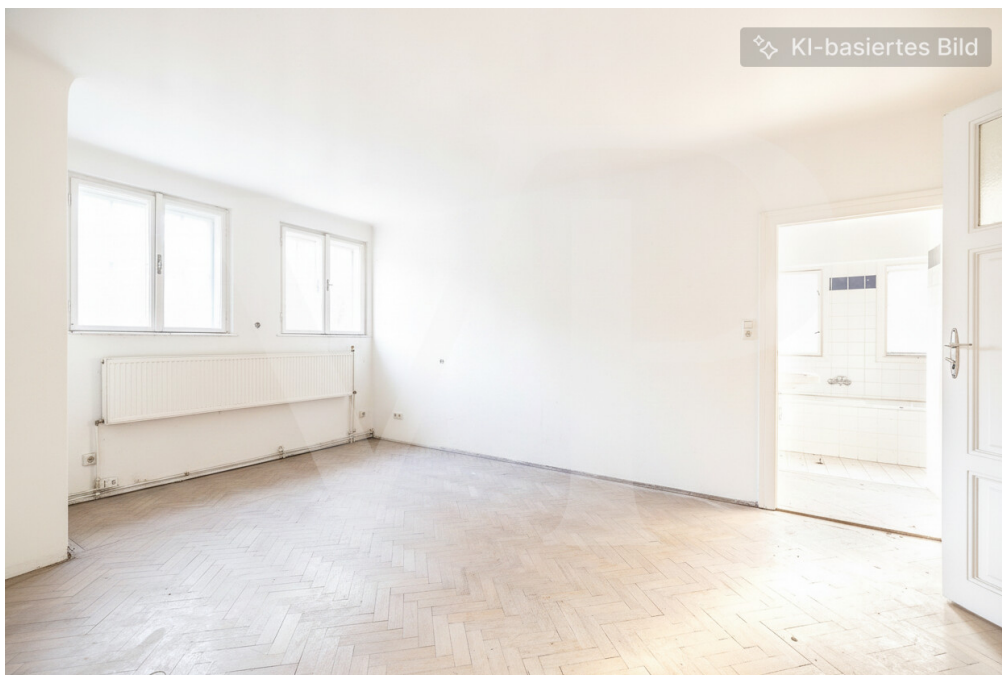
Objektnummer: 20263443200 - 1130 Wien

## Die Immobilie



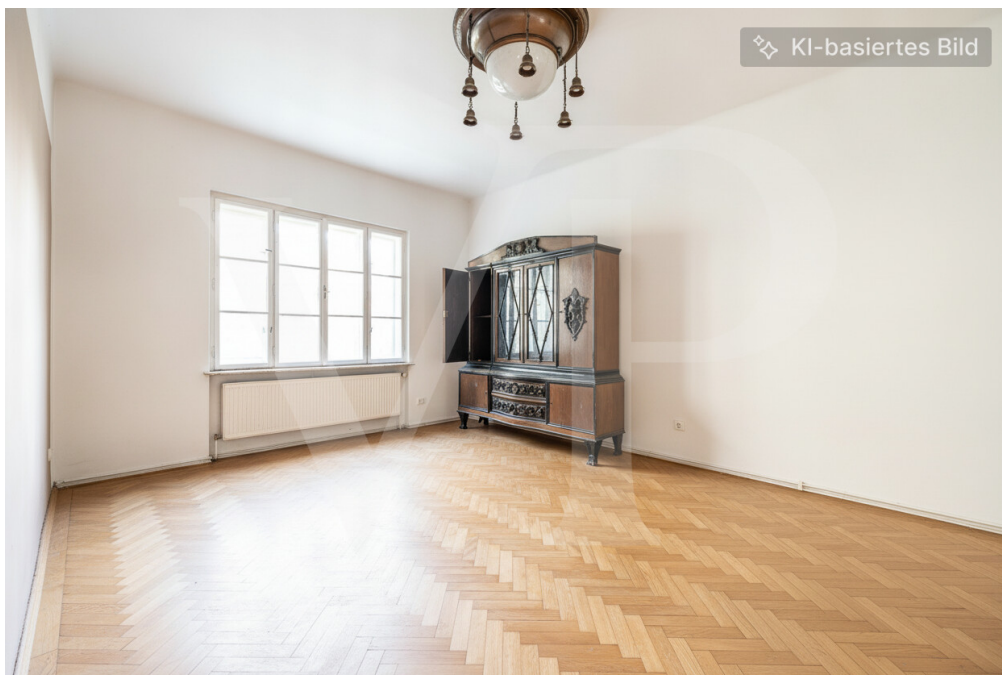
Objektnummer: 20263443200 - 1130 Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263443200 - 1130 Wien

## Die Immobilie



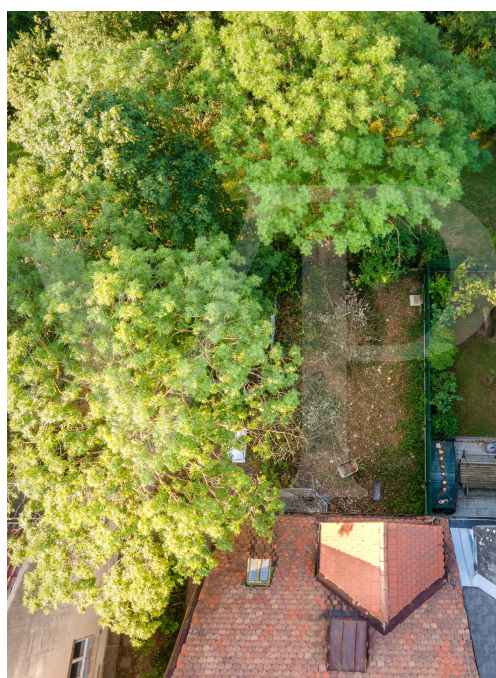
Objektnummer: 20263443200 - 1130 Wien

## Die Immobilie



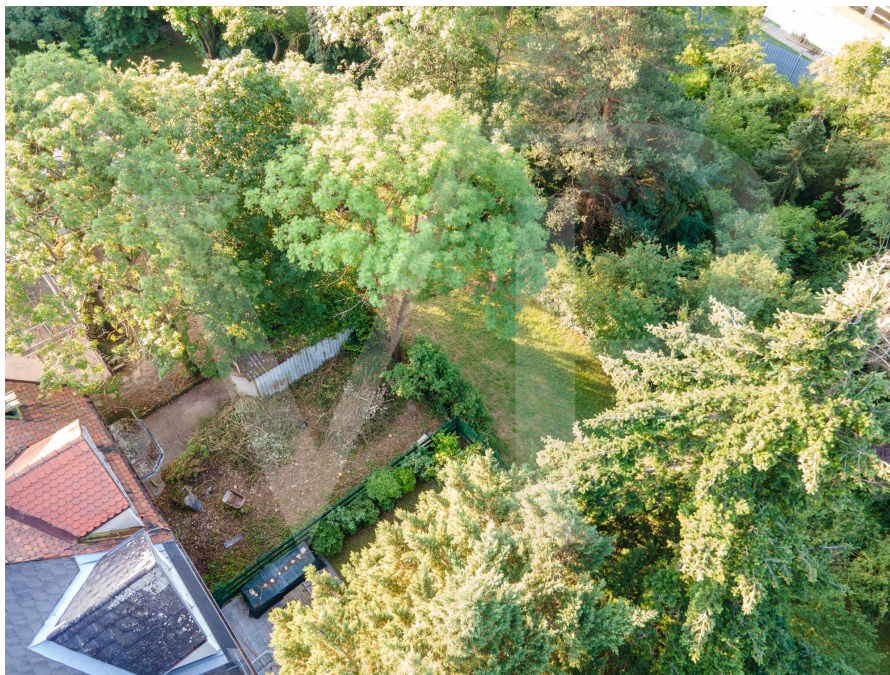
Objektnummer: 20263443200 - 1130 Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263443200 - 1130 Wien

## Die Immobilie



**Objektnummer: 20263443200 - 1130 Wien**

## **Ein erster Eindruck**

**Doppelhaushälfte mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und großem Entwicklungspotenzial**

**Diese großzügige Doppelhaushälfte bietet die ideale Grundlage für alle, die ihre Wohnträume verwirklichen oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten. Das Haus befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand und eröffnet damit vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Modernisierung.**

**Besonders hervorzuheben ist die durchdachte Raumaufteilung, die sowohl Familien als auch Freiberuflern oder Selbstständigen attraktive Perspektiven bietet.**

**Highlights auf einen Blick**

**Doppelhaushälfte mit großem Entwicklungspotenzial**

**Sanierungsbedürftiger Zustand – ideale Basis für individuelle Gestaltung**

**Wohnen und Arbeiten unter einem Dach möglich**

**Große, offene Wohnküche mit direktem Gartenzugang realisierbar**

**Balkon mit Blick ins Grüne**

**Großzügiger Masterbereich mit Ankleide und Bad en Suite**

**Vier weitere Schlafzimmer im Dachgeschoss und Souterrain denkbar**

**Insgesamt drei Badezimmer möglich**

**Das Souterrain eignet sich hervorragend für eine gewerbliche Nutzung. Zwei separat nutzbare Räume bieten ideale Voraussetzungen für eine Ordination, Kanzlei, Praxis oder ein Homeoffice. Ergänzend stehen weitere Kellerflächen für Technik, Lager oder Hobby zur Verfügung.**

**Erdgeschoss**

**Das Herzstück des Hauses bildet die großzügige, offen gestaltete Wohnküche mit viel Platz für Kochen, Essen und Wohnen. Von hier aus können Sie über eine mögliche Treppe in den Garten – perfekte Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien und gesellige Abende mit Familie und Freunden.**

**Obergeschoss**

**Im ersten Obergeschoss kann sich der private Masterbereich befinden. Dieser überzeugt mit einem großzügigen Schlafzimmer, einem begehbaren Kleiderschrank sowie einem großen**

**Badezimmer, das sich ideal als komfortables Bad en Suite gestalten lässt.**

### **Dachgeschoss**

**Das ausgebautе Dachgeschoss kann über zwei weitere Schlafzimmer sowie ein zusätzliches Badezimmer verfügen. Damit bietet diese Ebene ausreichend Platz für Kinder, Gäste oder ein separates Arbeitszimmer.**

### **Fazit**

**Diese Doppelhaushälfte ist die perfekte Gelegenheit für Käufer mit Visionen. Die gelungene Grundrissgestaltung, die Möglichkeit einer beruflichen Nutzung im Kellergeschoss sowie das großzügige Raumangebot machen diese Immobilie zu einem seltenen Angebot mit erheblichem Wertsteigerungspotenzial. Mit einer umfassenden Sanierung entsteht hier ein modernes Zuhause, das Wohnen, Arbeiten und Lebensqualität ideal miteinander verbindet.**

**Objektnummer: 20263443200 - 1130 Wien**

## **Alles zum Standort**

- **Exklusive Wohnlage im beliebten 13. Bezirk Hietzing**
- **Ruhige Wohnstraße mit hohem Erholungswert**
- **Hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung (Straßenbahn 60 & 62)**
- **Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung in unmittelbarer Nähe**
- **Zahlreiche Freizeit- und Naherholungsgebiete wie Roter Berg, Lainzer Tiergarten und Schloss Schönbrunn in kurzer Distanz**
- **Ideale Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnen**

**Objektnummer: 20263443200 - 1130 Wien**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Herten Immobilien GmbH**

---

**Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna**

**Tel.: +43 1 532 25 50**

**E-Mail: [wien@von-poll.com](mailto:wien@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**