

Wien

Stilvilla mit Potenzial in der Feldkellergasse

Property ID: 20263443200



PURCHASE PRICE: 845.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 245 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 295 m²

Property ID: 20263443200 - 1130 Wien

- **At a glance**
- **The property**
- **A first impression**
- **All about the location**
- **Contact partner**

Property ID: 20263443200 - 1130 Wien

At a glance

Property ID	20263443200	Purchase Price	845.000 EUR
Living Space	ca. 245 m²	House	Semi-detached house
Rooms	8	Commission	3% zzgl. UST
Bedrooms	7	Equipment	Terrace, Balcony
Bathrooms	3		

Property ID: 20263443200 - 1130 Wien

The property



Property ID: 20263443200 - 1130 Wien

The property



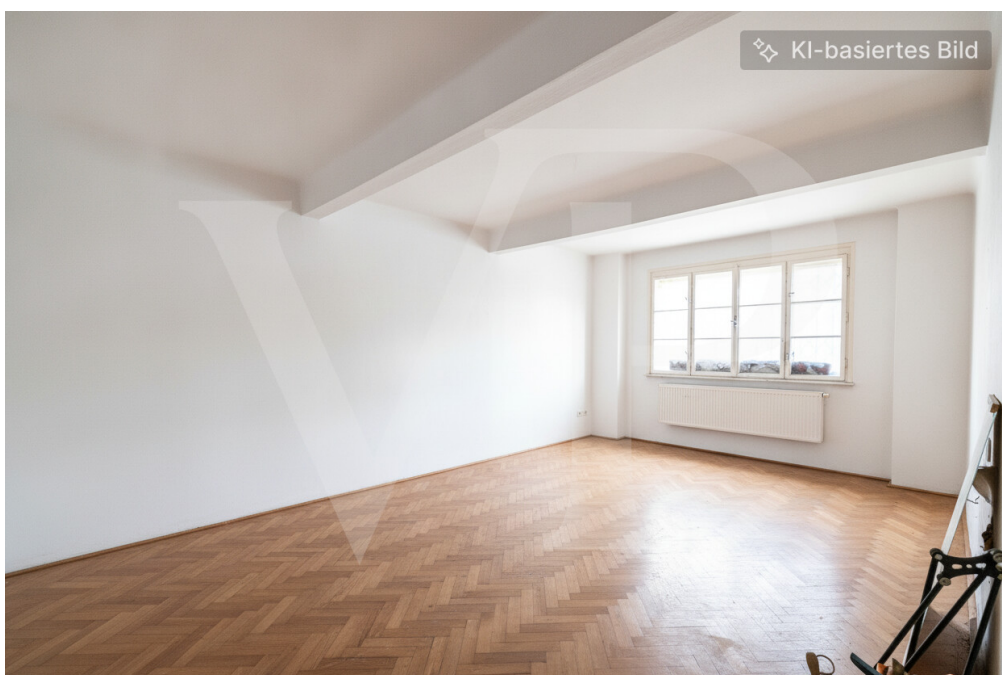
Property ID: 20263443200 - 1130 Wien

The property



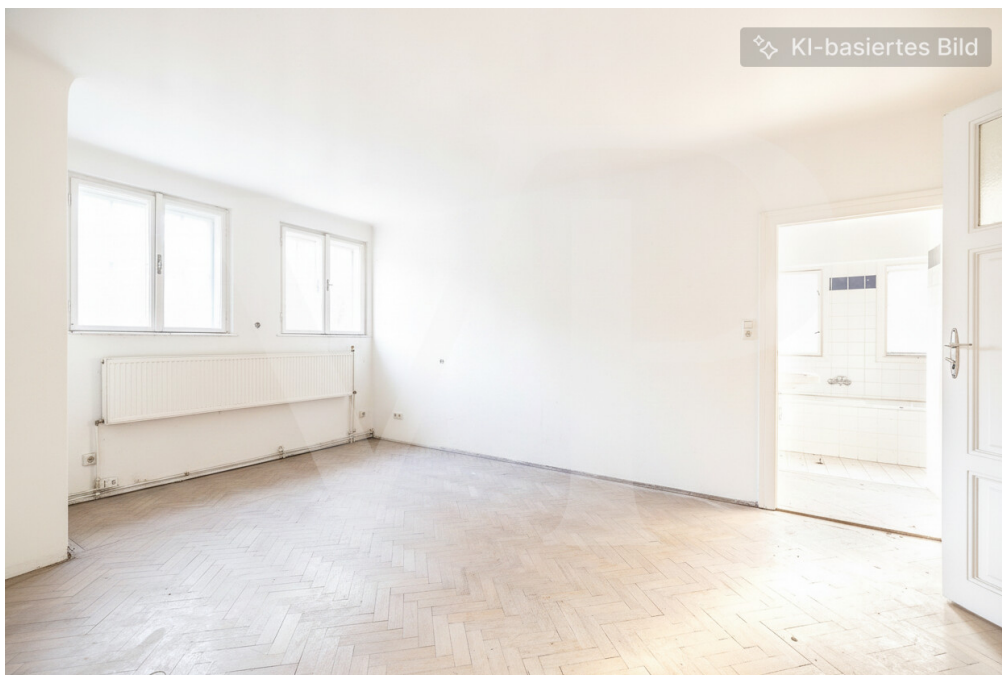
Property ID: 20263443200 - 1130 Wien

The property



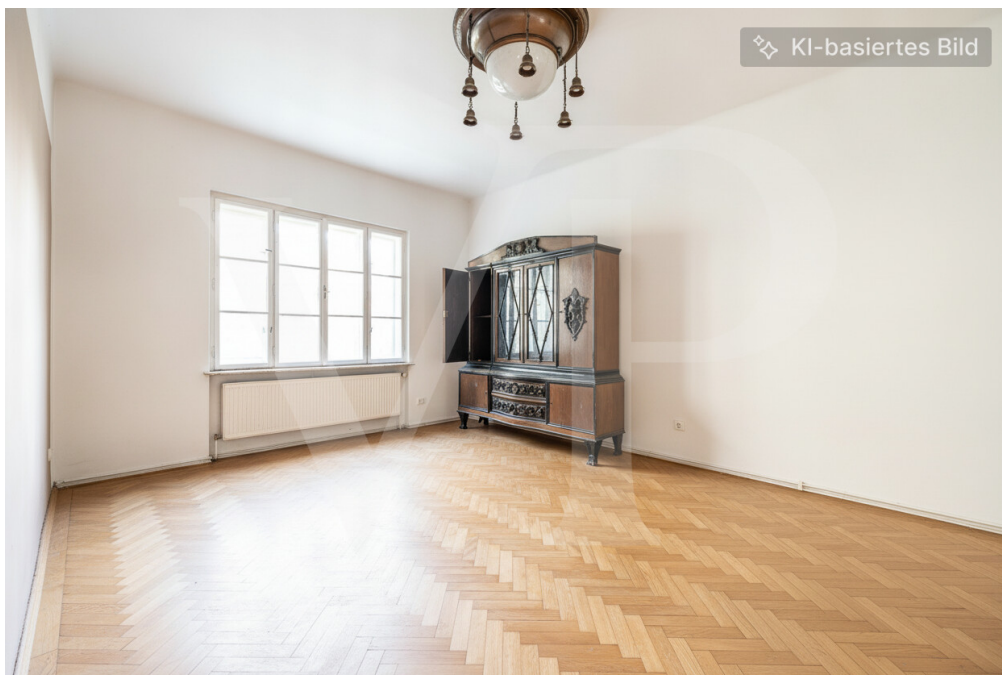
Property ID: 20263443200 - 1130 Wien

The property



Property ID: 20263443200 - 1130 Wien

The property



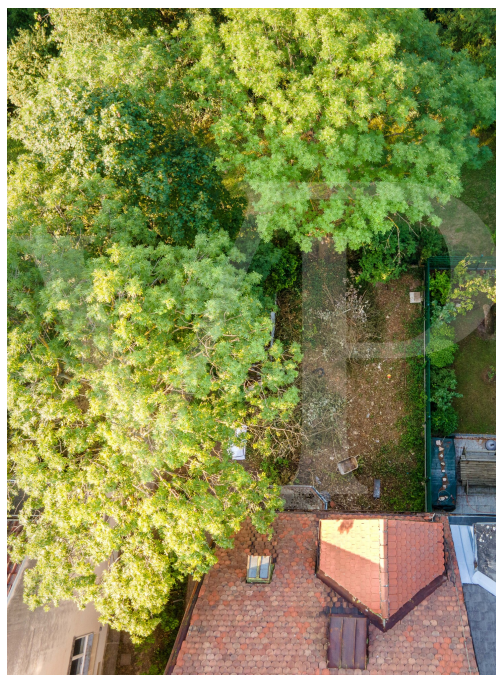
Property ID: 20263443200 - 1130 Wien

The property



Property ID: 20263443200 - 1130 Wien

The property



Property ID: 20263443200 - 1130 Wien

The property



Property ID: 20263443200 - 1130 Wien

A first impression

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.

Property ID: 20263443200 - 1130 Wien

All about the location

- **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**

Property ID: 20263443200 - 1130 Wien

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna

Tel.: +43 1 532 25 50

E-Mail: wien@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com