www.wohsonst.at

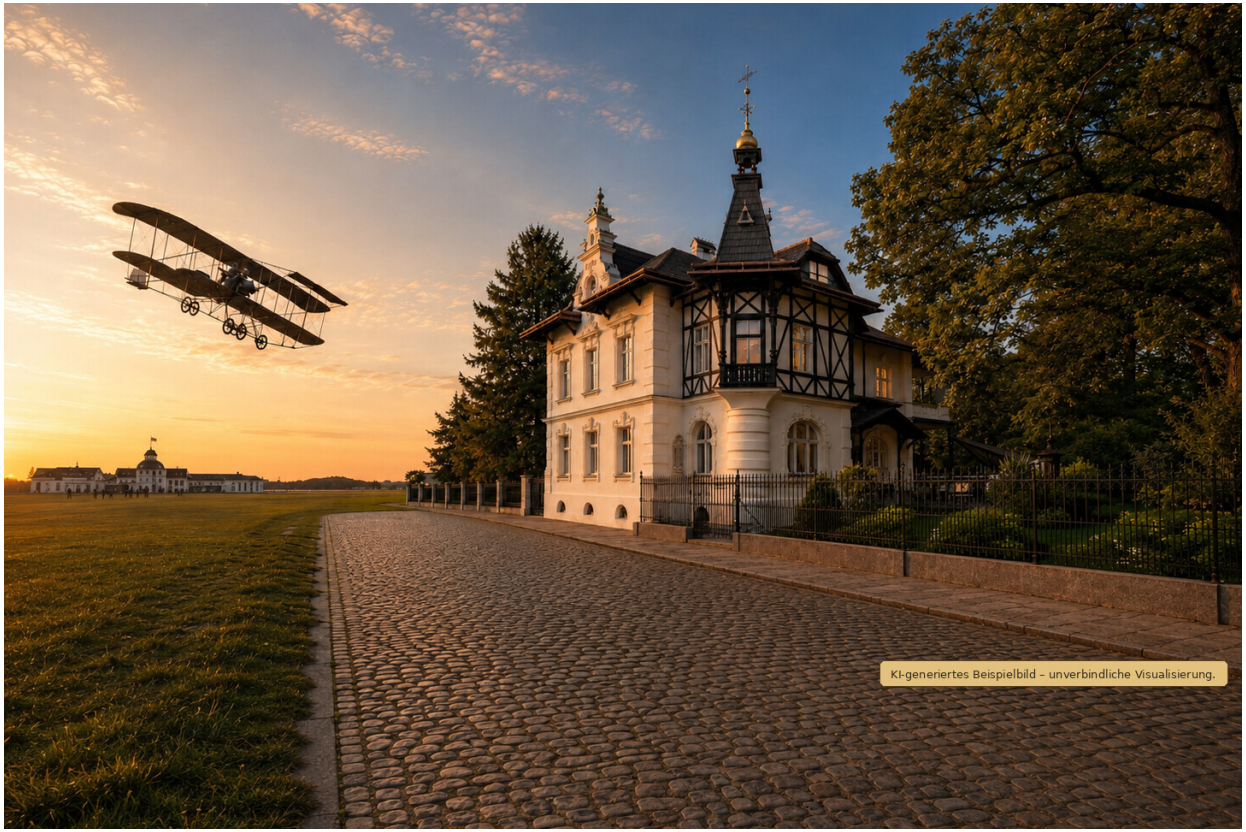
wohsonst

EINFACH & UNKOMPLIZIERT

Objekt-Nr. SO_20067

Dornbacher Straße 60A und 62
1170 Wien, Hernals

Objekt-Nr SO_20067
Dornbacher Straße 60A und 62, 1170 Wien, Hernals



ImmoNr.	SO_20067
PLZ	1170
Ort	Wien, Hernals
Regionaler Zusatz	Wien (Stadt) (Bezirk)
Anzahl Wohneinheiten	11
Wohnfläche	1.543 m²
Nutzfläche	1.661 m²
Grundstücksgröße	3.088 m²
Kaufpreis	9.800.000,00 €

Kaufpreis: 9.800.000,00 €

Daten im Überblick

ImmoNr.	SO_20067
Objektart	Haus
Objekttyp	Villa
Nutzungsart	Anlage
Vermarktungsart	Kauf
Anzahl Wohneinheiten	11
Wohnfläche	1.543 m²
Nutzfläche	1.661 m²
Grundstücksgröße	3.088 m²

Befeuerung	Gas
Heizungsart	Gasheizung
Küche	Einbauküche
Unterkellert	Ja
Wintergarten	Ja
Gäste WC	Ja
Ausstattungsqualität	Gehoben
Kaufpreis	9.800.000,00 €
Erläuterung Provision	3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.



Historische Villa mit Parkanlage und angrenzendem, baubewilligtem Wohnbauprojekt.



Ansicht Dornbacher Straße



Ansicht von der Teichseite



Ansicht von der Garten- und Parkseite



Historisches Bleiglasfenster



Ansicht Dornbacher Straße

Beschreibung

Die historische Villa Warchalowski wurde 1892 für die Unternehmerfamilie Warchalowski errichtet. Das außergewöhnliche Anwesen in Wien-Dornbach umfasst eine repräsentative Bestandsvilla, einen weitläufigen Park sowie ein angrenzendes Grundstück mit baubewilligtem Wohnbauprojekt.

Die Villa verfügt laut Verkehrswertgutachten über ca. 795,70 m² Nutzfläche. Davon entfallen ca. 744,10 m² auf die wohnlich genutzten Ebenen. Hinzu kommen ca. 234,10 m² Terrassenflächen.

Das Gesamtgrundstück umfasst ca. 3.088 m². Für das Grundstück Dornbacher Straße 60A liegt eine Baubewilligung für zehn Wohnungen mit insgesamt ca. 799,01 m² Wohnnutzfläche und sieben Tiefgaragenstellplätzen vor.

Die Kombination aus historischer Villa, großzügiger Parkanlage und baubewilligtem Neubauprojekt macht diese Liegenschaft zu einer seltenen Kaufgelegenheit in Wien.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in der Dornbacher Straße 60A und 62 im 17. Wiener Gemeindebezirk Hernals.

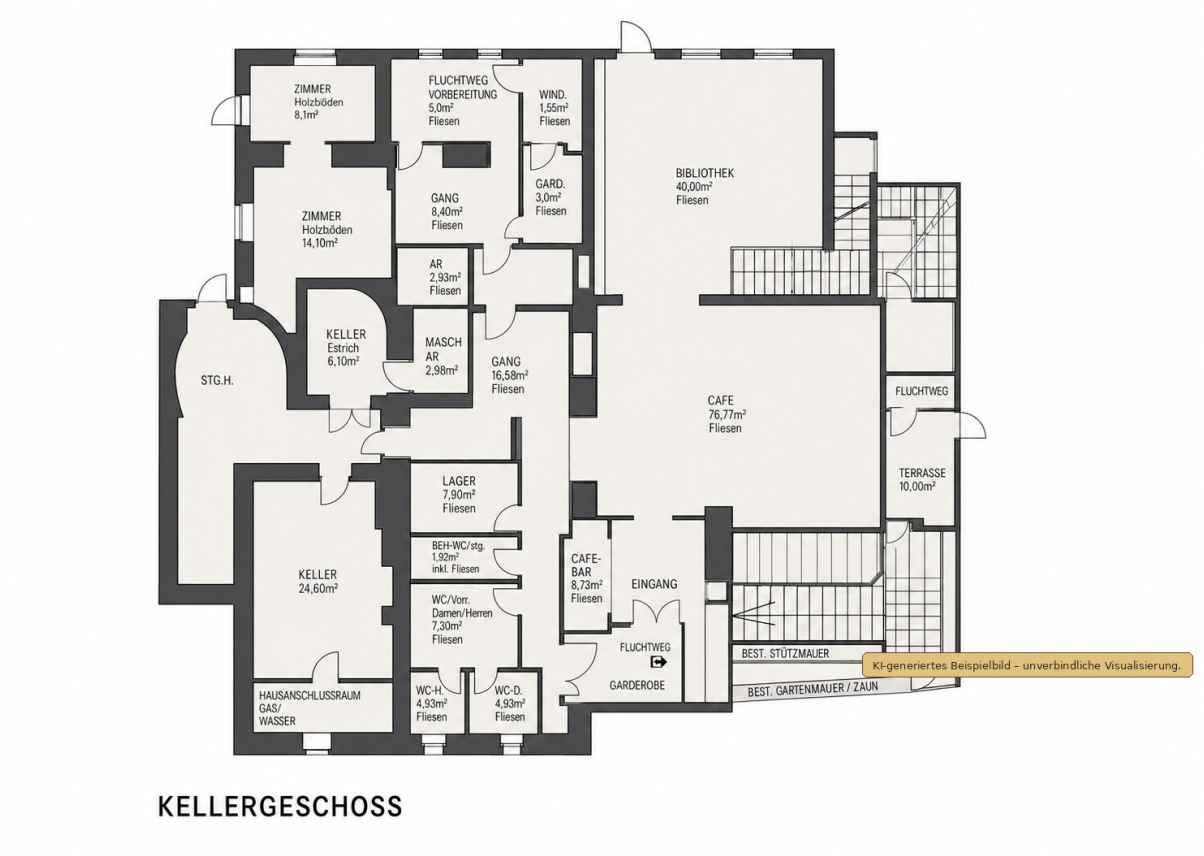
Dornbach verbindet die Nähe zum Wienerwald mit einer guten urbanen Infrastruktur und einer komfortablen Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt.

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen, medizinische Versorgung und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich im näheren Umfeld.

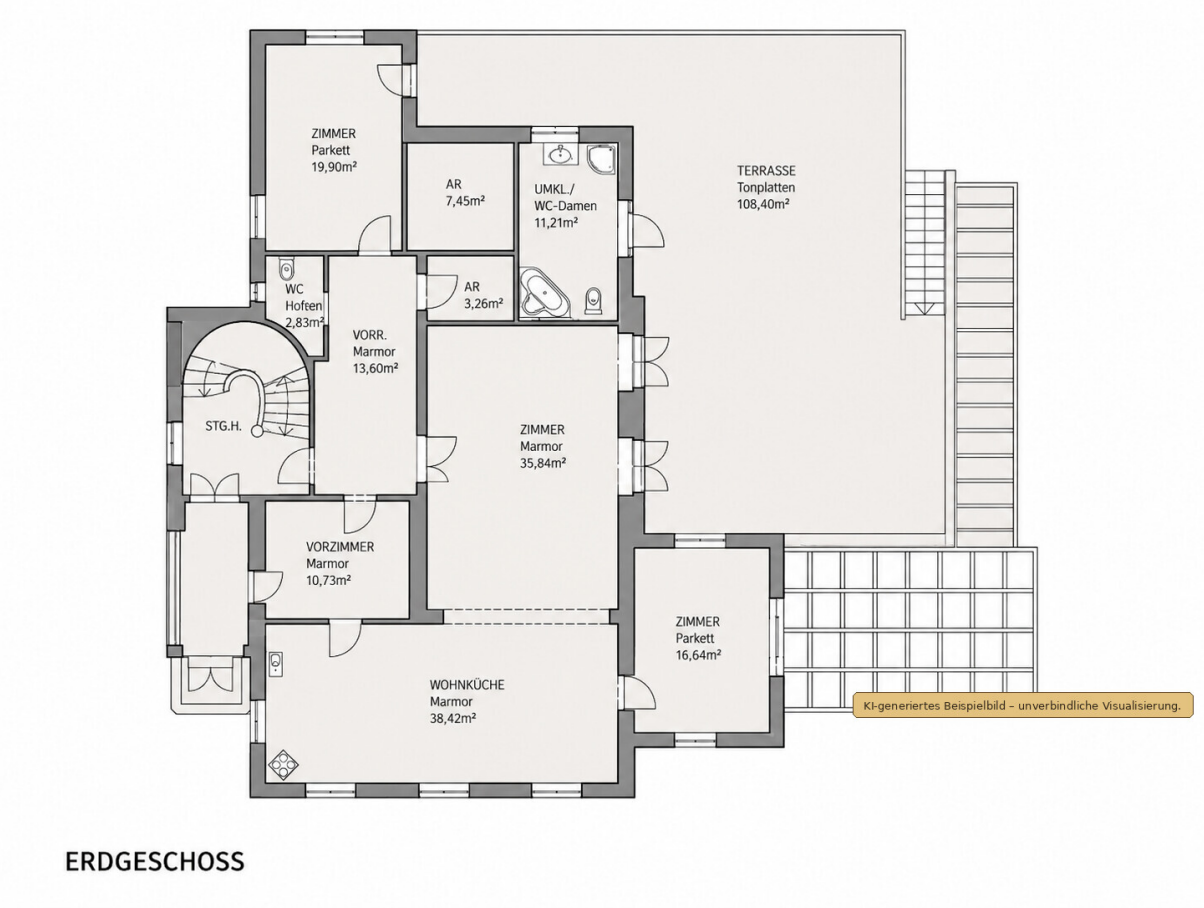
Ausstattung Beschreibung

- Historische Wiener Villa aus dem Jahr 1892
- ca. 795,70 m² Nutzfläche im Bestand
- davon ca. 744,10 m² wohnlich genutzte Flächen
- zusätzlich ca. 234,10 m² Terrassenflächen
- großzügige Raumfolgen und hohe Decken
- markante Architektur mit Türmen und Giebeln
- Wintergarten und Einbauküche
- Gäste-WC
- vollständig unterkellert
- Gasheizung
- weitläufiger Park mit altem Baumbestand
- Gesamtgrundstück ca. 3.088 m²
- angrenzendes, baubewilligtes Wohnbauprojekt


GRUNDSTÜCK 1 · VILLA
ca. 1.894 m²
MÖGLICHE BEBAUUNG
10 WOHNUNGEN
GRUNDSTÜCK 2 ·
WOHNBAUPOTENZIAL
ca. 1.194 m²
KI-generiertes Beispielbild – unverbindliche Visualisierung.
DORNBACHER STRASSE
Konzeptdarstellung · Bebauung vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen



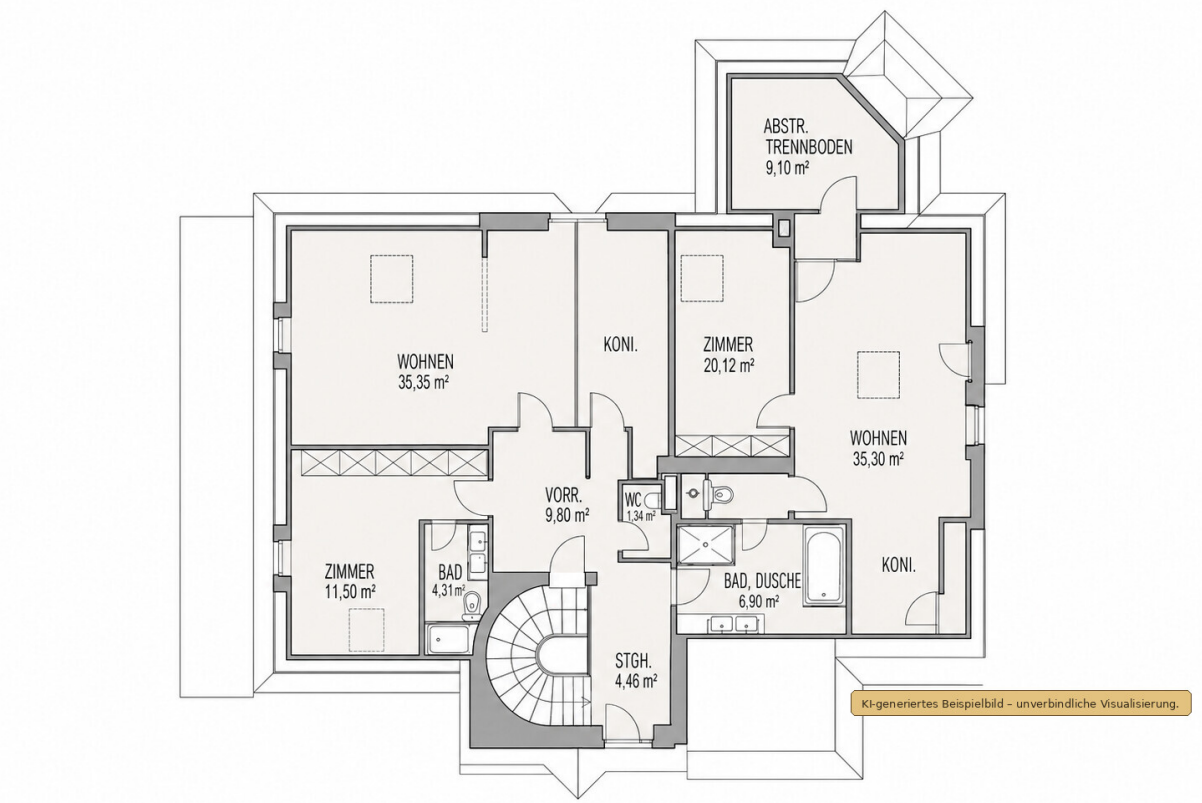
KELLERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

wohsonst



Ihr Ansprechpartner



Herr Daniel Schönauer

Immobilienvermittler
Schulstraße 14
3300 Amstetten

Mobil: +43 664 4243731

E-Mail: d.schoenauer@wohsonst.at
Web: www.wohsonst.at

Rechtshinweis
Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.
Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.