

## contact



### Mag. Robin Kalandra

Phone : +43-1/533-32-69  
Mobile : +43-69911804004  
Fax : +43-1-533-32-69-20  
e-mail : robin@kalandra.at  
company : KALANDRA Immobilien, Robert Kalandra e. U.  
address : 1010 Wien, Franz-Josefs-Kai 33/ 6  
More objects from this agent



## basic data

object number: 5/15698  
object type: House  
state: Wien  
address: 1190 Wien  
price: € 3,600,000.-  
Living area: approx. 400.00 m<sup>2</sup>  
room: 13

## Description

### 360° TOUR // REPRÄSENTATIVES EINFAMILIENHAUS mit POOL & sonnigem GARTEN

#### REPRÄSENTATIVES EINFAMILIENHAUS in SIEVERING

Diese Einfamilienvilla ist eine stilvolle Kombination aus Altbestand und Neubauteil und gelangt wie folgt zum Verkauf:

Die ursprüngliche Villa wurde um ca. 1900 erbaut und im Jahr 2003 generalrenoviert sowie um einen Neubauteil in Form eines angebauten Gartentraktes ergänzt. Das Gebäude befindet sich in gutem Allgemeinzustand und kann sofort bewohnt werden.

#### Flächenaufstellung:

Grundfläche (laut Grundbuchsauzug): **991 m<sup>2</sup>**

#### Gebäudeflächen:

Hochparterre: 199,78 m<sup>2</sup> + 20,62 m<sup>2</sup> Terrassenfläche

Dachgeschoß: 118,86 m<sup>2</sup>

Gästewohnung: 69,38 m<sup>2</sup>

Spa-Bereich - Fitness: 109,04 m<sup>2</sup>

Garage: 33,46 m<sup>2</sup>

Wintergarten: 25,89 m<sup>2</sup>

Gesamtnutzfläche: **556,41 m<sup>2</sup>**

#### Raumaufteilung:

##### Hochparterre:

6 Zimmer (5 Zimmer & 28m<sup>2</sup> Wintergarten), 1 Badezimmer, 2 WC

##### Dachgeschoß:

1 Großraum/ Studio mit abgeteiltem Schrankraum (ca. 120m<sup>2</sup> - weiter teilbar in bis zu 3 Zimmer), 1 Badezimmer mit WC

##### Untergeschoß:

2 Wirtschaftsräume, 2 Badezimmer, 2 WC

##### Gästeapartment:

2 Zimmer, Küche, 1 Badezimmer, 1 WC

#### Ausstattung:

- hochwertige Einbauküche
- in den Wohnräumen Parkettboden
- Badezimmer hochwertig verflies
- Outdoor-Pool
- Spa mit Whirlpool und Sauna
- Wintergarten
- Klimaanlage
- Doppelgarage

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer angefordert und wird nachgereicht.

#### REPRESENTATIVE DETACHED HOUSE in "SIEVERING"

This generous family villa is a stylish combination of the original construction and a newly built section in the form of an attached garden wing.

The original villa was built around 1900, then renovated completely in 2003 when the new garden wing was added. The building is in good general condition and can be lived in immediately.

**Division:**

Plot area (extract from the land register): **991 m<sup>2</sup>**  
Buildings:  
Raised ground floor: 199,78 m<sup>2</sup> + 20,62 m<sup>2</sup> terrace  
Attic: 118,86 m<sup>2</sup>  
Guest apartment: 69,38 m<sup>2</sup>  
Spa area - fitness: 109,04 m<sup>2</sup>  
Garage: 33,46 m<sup>2</sup>  
Winter garden: 25,89 m<sup>2</sup>  
Total usable area: **556,41 m<sup>2</sup>**

**Layout:**

**Raised ground floor:**

**6 rooms (5 rooms + 28m<sup>2</sup> conservatory), 1 bathroom, 2 toilets;**

**Attic:**

**1 spacious room/ studio with divided walk-in closet (approx. 120m<sup>2</sup>, can be divided into 3 separated rooms), 1 bathroom with toilet;**

**Basement:**

**2 utility rooms + 2 bathrooms + 2 toilets;**

**Guest apartment:**

**2 rooms + kitchen + 1 bathroom +1 toilet**

**Equipment & furnishing:**

- high-quality built-in kitchen
- parquet flooring in all living rooms
- bathroom with modern tiling
- double garage
- outdoor pool
- spa area with whirlpool and sauna
- winter garden
- air condition

---

|        |               |
|--------|---------------|
| price: | € 3,600,000.- |
|--------|---------------|

|                |                 |
|----------------|-----------------|
| Buyer's comm.: | 3% plus 20% VAT |
|----------------|-----------------|

---

|                 |                               |
|-----------------|-------------------------------|
| Living area:    | approx. 400.00 m <sup>2</sup> |
| Plot area:      | approx. 991.00 m <sup>2</sup> |
| Effective area: | approx. 560.00 m <sup>2</sup> |
| terrace area:   | 20 m <sup>2</sup>             |

---

|                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| move-in as of:        | sofort              |
| room:                 | 13                  |
| Bathroom:             | 4                   |
| toilet:               | 6                   |
| Cellar:               | Full cellar         |
| parking space:        | 1                   |
| number of terraces:   | 2                   |
| furniture:            | kitchen             |
| heating:              | central heat. - gas |
| year of construction: | approx. 1900        |
| condition:            | good                |
| garage:               | 2                   |

---













