Vinzenz-Heß-Gasse 14/6 Var. B, 1130 Wien | Wohnung | Objektnummer: 55699

# Wohnen wie Carl Freiherr Seutter in seiner Sommerresidenz | 4 Zimmern & 4,40 m Raumhöhe | Balkon geplant + Gartenoption & Parkplatz | sanierungsbedürftig

Ihre Ansprechpartnerin

**Nina Wallner, MSc.**

Immobilienmaklerin

+43 676 88 400 19 17

nina.wallner@riwog.at

www.riwog.at

# Wohnen wie Carl Freiherr Seutter in seiner Sommerresidenz | 4 Zimmern & 4,40 m Raumhöhe | Balkon geplant + Gartenoption & Parkplatz | sanierungsbedürftig

## Lage

Lainzer Tiergarten / Hackinger Schlosspark / U4 Station Hütteldorf

Im Jahr 1881 als repräsentative Villa für Carl Freiherr Seutter von Loetzen – kaiserlicher Rat und Mitglied des Gremiums der Wiener Kaufmannschaft – errichtet, hebt sich dieses freistehende Juwel bis heute sichtbar von seiner Umgebung ab.

Die Villa befindet sich auf einem **rund 3.221 m² großen Grundstück** und vermittelt durch ihre **Freistehung** sowie die geringe Anzahl an Einheiten ein exklusives, fast familiäres Wohngefühl.

Im Zuge einer geplanten Erweiterung soll das Gebäude um zahlreiche Annehmlichkeiten ergänzt werden – darunter eine **Tiefgarage, ein Lift, ein Kinderwagenraum, ein witterungsgeschützter Fahrradraum, ein Außen-Fahrradabstellplatz für den täglichen Gebrauch sowie ein Keller mit Einlagerungsräumen**.

Die Kosten für den Dachbodenausbau – inklusive Lift, Kinderwagenraum, Fahrradabstellmöglichkeiten und Einlagerungsräume – werden vom Verkäufer getragen.

Darüber hinaus ist die Errichtung einer zentralen **Wärme- und Kälteversorgung** mittels Geothermie (Sole-Wasser-Wärmepumpe) geplant. Ein Anschluss an dieses System ist optional und erfolgt gegen anteilige Kostenbeteiligung. Alternativ steht in jeder Einheit ein Gasanschluss zur Verfügung.

Die Wohnung besticht durch klassische Altbauarchitektur, außergewöhnliche Raumhöhen und einen klar strukturierten Grundriss. Der geplante Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und verstärkt den repräsentativen Villencharakter auf zeitgemäße Weise. Die Wohnungen werden im **sanierungsbedürftigen Zustand** übergeben, was Ihnen maximale gestalterische Freiheit bei der Sanierung bietet.

Die historische Villa verbindet eine ruhige, **grüne Lage mit exzellenter Verkehrsanbindung**: Die U4 bringt Sie direkt ins Stadtzentrum, während Regional- und Schnellzüge vom fußläufig erreichbaren Bahnhof schnelle Verbindungen in den Westen ermöglichen. Auch mit dem Auto ist man über die nahegelegene Westausfahrt ideal in Richtung Westen angebunden.
Wer die Vorzüge der Natur direkt vor der Haustüre genießen möchte, erreicht mit der **Markwardstiege** in nur rund 400 m eine prominente Stiegenanlage, die entlang des Lainzer Tiergartens hinauf zur herrlichen Aussichtswiese Himmelhof führt – perfekt für idyllische Spaziergänge im Grünen.

## PROJEKT

- **8 sanierungsbedürftige Wohnungen** zwischen ca. 38,80 m² und ca. 204,54 m² im EG und OG
  Zusammenlegungen sind derzeit noch möglich
  **Terrassen** zwischen ca. 47,95 m² und ca. 74,21 m²
  **Gärten** zwischen ca. 54,58 m² und ca. 441,76 m²
  **Balkone** je ca. 11,50 m²
- **1 kompaktes Einfamilienhaus** mit ca. 68,53 m² Wohnfläche, zusätzlich ca. 18,63 m² **Terrasse** + ca. 23,01 m² **Garten**
- Alle Einheiten verfügen über geplanten **Außenflächen**
- **Stellplätze zur Miete** stehen am Grundstück bis zur Errichtung der Tiefgarage zur Verfügung
- **Tiefgaragenstellplätze im Eigentum** sind nach der Errichtung der Tiefgarage um EUR 50.000 pro Stellplatz
- Geplanter späterer Ausbau mit **Lift, Kinderwagenraum, Fahrradraum, Fahrradabstellplatz und Kellerabteile**

## HIGHLIGHTS

- **Repräsentative Villa** und eindrucksvoller Eingang & Stiegenhaus
- Großteils **Fernblick über die Dächer bis weit ins Wiental** bereits vom Erdgeschoss aus
- Ca. 3.221 m² Villengrundstück mit **Altbaumbestand**
- **Grünruhelage** (Markwardstiege/Himmelhof/Lainzer Tiergarten) **in verkehrsberuhigter Gasse** (Einbahn) und dennoch in **U-Bahn-, Westausfahrt-, Schnellbahnnähe**
- Zentrale **Wärme-/Kälteversorgung über Erdwärme** geplant
- Atemberaubende **Raumhöhen mit 4,40 m in EG und OG**
- **innovative Tiefgarage** mit Autolift
- Sanierung **nach eigenen Wünschen** möglich
- **Bildungseinrichtungen nur 5 Gehminuten entfernt:**
  Die Dominikanerinnen – Kindergarten, Volksschule und Gymnasium
  Freie Waldorfschule Wien West – Kindergarten und Privatschule mit Öffentlichkeitsrecht

## INFOS ZUR WOHNUNG

- **WOHNFLÄCHE:** ca. 139,44 m²
- **ZIMMER:** 4
- **BADEZIMMER:** 2
- **BALKON:** ca. 11,48 m²
- **GARTEN:** ca. 250 m² optional
- **AUSRICHTUNG:** West
- **GESCHOSS:** 1. Stock

Betriebskosten € 275,22 (inkl. USt)

Rücklagen € 147,80

**Kaufpreis:** € 950.000,-

**Vertragserrichtung**: 1,5% netto zzgl. USt. und Barauslagen (Mag. Wolfgang A. Orsini und Rosenberg)

**Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage, um Ihnen dieses exklusive Projekt näher bringen zu dürfen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

# Eckdaten

| | |
|---|---|
| Wohnfläche: | ca. 139,44 m² |
| Balkonfläche: | ca. 11,48 m² |
| Etage: | 1. Etage |
| Zimmer: | 4 |
| Bäder: | 2 |
| WCs: | 3 |
| Abstellräume: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Stellplätze: | 1 |

| | |
|---|---|
| Nutzungsart: | Wohnen |
| Beziehbar: | nach Vereinbarung |
| Eigentumsform: | Wohnungseigentum geplant |
| Heizung: | Zentralheizung |
| Lagebewertung: | sehr gut |
| Lärmpegel: | geringe Beeinträchtigung |
| Bauart: | Altbau |
| Zustand: | sanierungsbedürftig |
| Baujahr: | 1881 |
| Ausrichtung: | Westen |
| Energieausweis: | |
| Gültig bis: | 13.09.2026 |
| HWB: | D 109,8 kWh/m²a |
| fGEE: | D 1,71 |

# Ausstattung

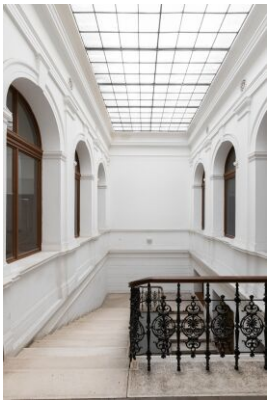
| | |
|---|---|
| Bauweise: | Massiv |
| Fahrstuhl: | Personenaufzug |
| Befeuerung: | Erdwärme, Gas |
| Belüftung: | Kühlung |
| Ausblick: | Fernblick |
| Balkon: | Südwestbalkon / -terrasse |
| Räume: | Räume veränderbar |
| WCs: | Toilette, Getrennte Toiletten, Gäste-WC |
| Bad: | Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche |
| Stellplatzart: | Parkplatz, Tiefgarage |
| Extras: | U-Bahn-Nähe, Fahrradraum |

# Preisinformationen

| | |
|---|---|
| Kaufpreis: | 950.000,00 € |
| Betriebskosten: | 250,20 € |
| Reparaturrücklage: | 147,80 € |
| Umsatzsteuer: | 25,02 € |
| Monatliche Gesamtbelastung: | 423,02 € |

| | |
|---|---|
| Grundbucheintragungsgebühr: | 1,1 % |
| Grunderwerbsteuer: | 3,5 % |
| Vertragserrichtungskosten: | Mag. Wolfgang A. Orsini und Rosenberg - 1,5% des Kaufpreises zzgl. Barauslagen und USt. |
| Provision: | 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. |

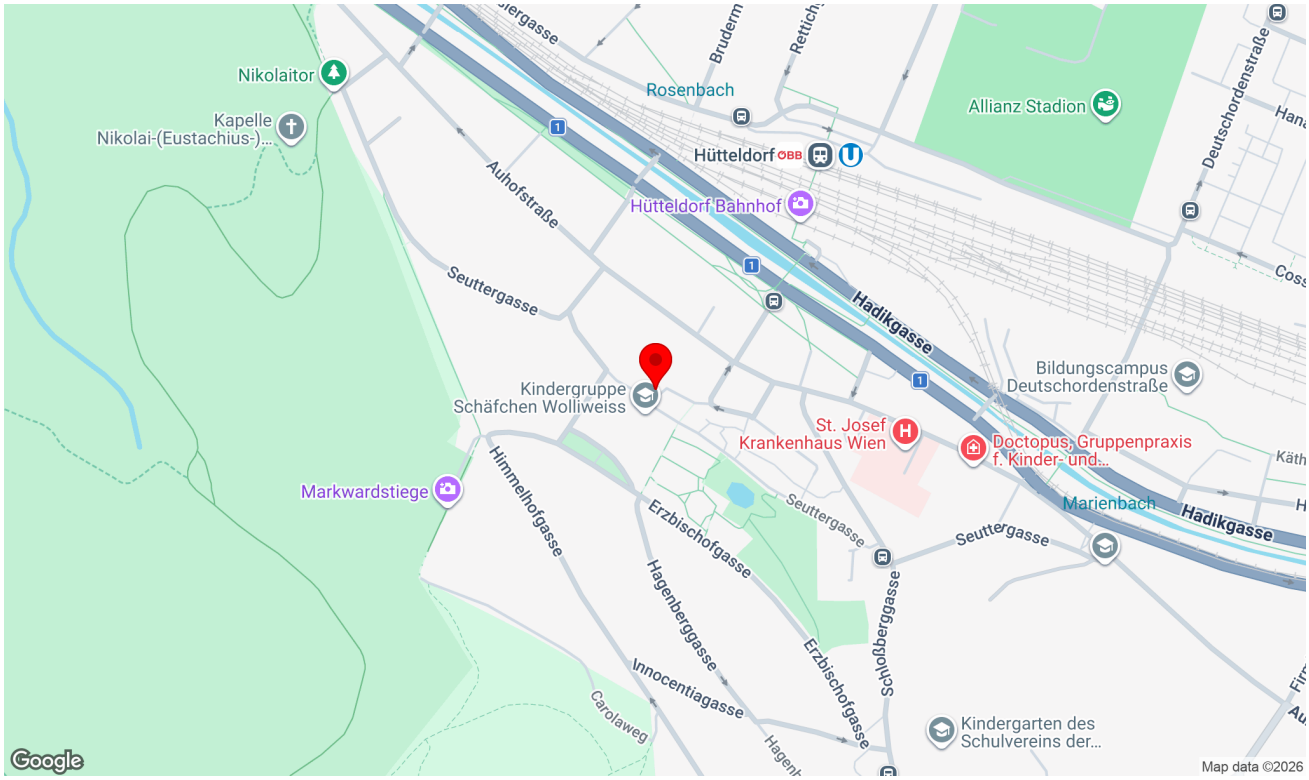
# Weitere Fotos



RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

# Lage

Vinzenz-Heß-Gasse 14/6 Var. B, 1130 Wien




## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

| | |
|---|---|
| Arzt | 675 m |
| Apotheke | 775 m |
| Klinik | 2.325 m |
| Krankenhaus | 325 m |

### Nahversorgung

| | |
|---|---|
| Supermarkt | 200 m |
| Bäckerei | 175 m |
| Einkaufszentrum | 3.325 m |

### Verkehr

| | |
|---|---|
| Bus | 175 m |
| U-Bahn | 275 m |
| Straßenbahn | 775 m |
| Bahnhof | 275 m |
| Autobahnanschluss | 3.000 m |

### Kinder & Schulen

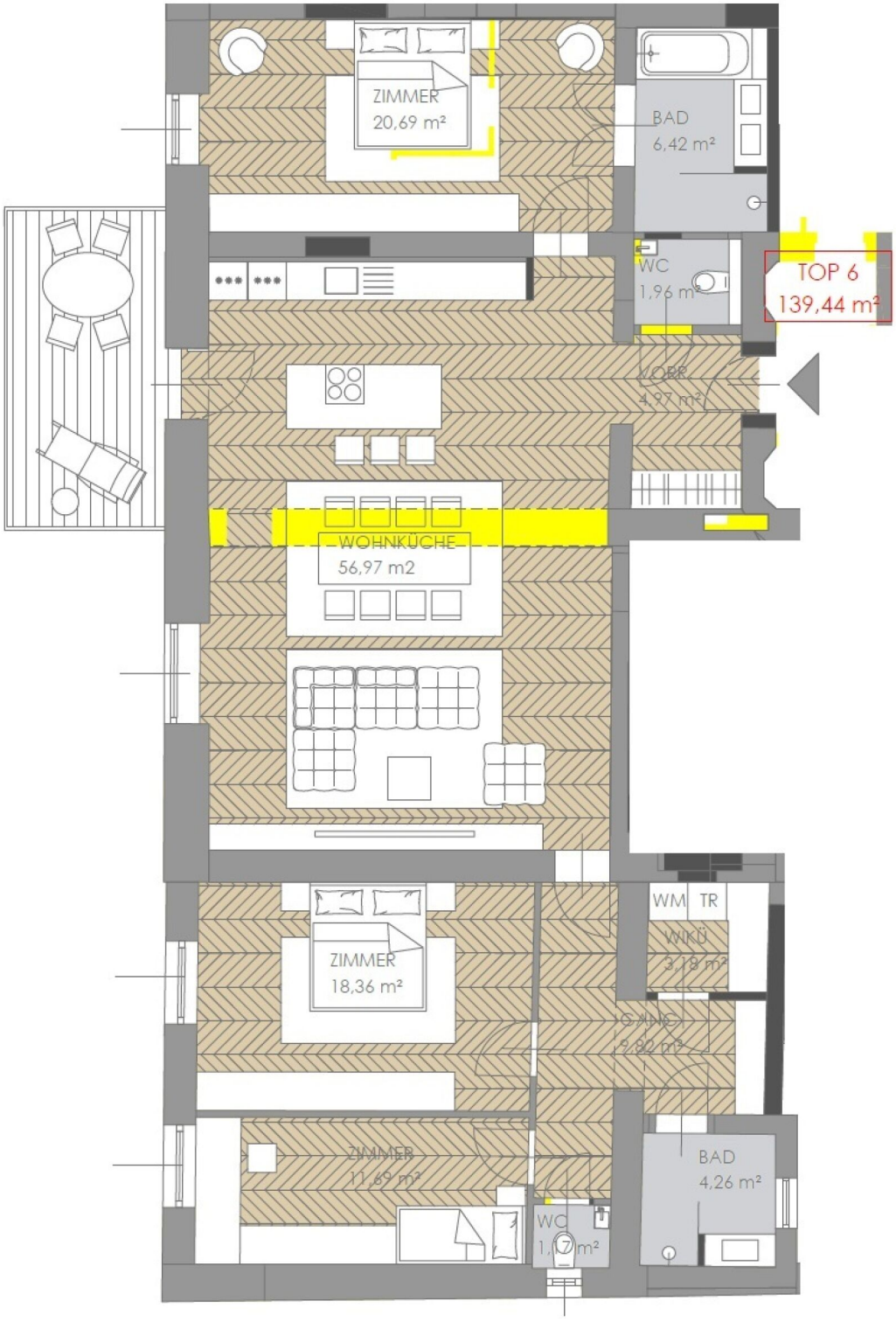
| | |
|---|---|
| Schule | 200 m |
| Kindergarten | 750 m |
| Universität | 1.325 m |
| Höhere Schule | 4.675 m |

### Sonstige

| | |
|---|---|
| Geldautomat | 300 m |
| Bank | 775 m |
| Post | 1.075 m |
| Polizei | 775 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

# Pläne


ZIMMER
20,69 m²
BAD
6,42 m²
WC
1,96 m²
TOP 6
139,44 m²
FLUR
4,97 m²
WOHNKÜCHE
56,97 m2
ZIMMER
18,36 m²
WM
TR
WKÜ
3,18 m²
G./WC
2,82 m²
ZIMMER
11,69 m²
BAD
4,26 m²
WC
1,17 m²

FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

# Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

## Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

### Warum AWFS Financial Service?

- Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- Präzise & verständnisvoll
- Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

**Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!**
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

## Ihr Mutter – Tochter Power Team

**Alexandra Wallner** +43 676 88 400 1886
**Nina Wallner, MSc.** +43 676 88 400 1917
**E-Mail** info@awfs.at