Vinzenz-Heß-Gasse 14/1, 1130 Wien | Wohnung | Objektnummer: 55688

Historische Villa Seutter | sanierungsbedürftige 3 Zimmer-Gartenwohnung mit Atrium in Grünruhelage nähe U-Bahn | 4,40m Raumhöhe

Ihre Ansprechpartnerin

Nina Wallner, MSc.

Immobilienmaklerin

+43 676 88 400 19 17

nina.wallner@riwog.at

www.riwog.at

Historische Villa Seutter | sanierungsbedürftige 3 Zimmer-Gartenwohnung mit Atrium in Grünruhelage nähe U-Bahn | 4,40m Raumhöhe

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. 117,84 m²
- **ZIMMER:** 3
- **BADEZIMMER:** 2
- **TERRASSEN:** 2; ca. 28,22 m² & Atrium mit ca. 41,33 m²
- **GARTEN:** ca. 57,19 m²
- **AUSRICHTUNG:** Süd-Ost-West
- **GESCHOSS:** Erdgeschoss

Betriebskosten: € 233,32 (inkl. 10% USt)

Rücklage: € 133,16

Kaufpreis: € 760.000,-

Vertragserrichter: Mag. Claus Schmidt-Gentner - 1,5% des Kaufpreises zzgl. Barauslagen und USt.

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. 117,84 m²
Gartenfläche:	ca. 57,19 m²
Terrassenfläche:	ca. 69,55 m²
Etage:	EG
Zimmer:	3
Bäder:	2
WCs:	2
Gärten:	1
Keller:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1

Nutzungsart:	Wohnen
Beziehbar:	nach Vereinbarung
Eigentumsform:	Wohnungseigentum geplant
Heizung:	Zentralheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
Erschließung:	vollerschlossen
Bauart:	Altbau
Zustand:	sanierungsbedürftig
Baujahr:	1881
Ausrichtung:	Südostwesten

Energieausweis

Gültig bis:	13.09.2026
HWB:	D 140 kWh/m²a
fGEE:	D 2,43

Ausstattung

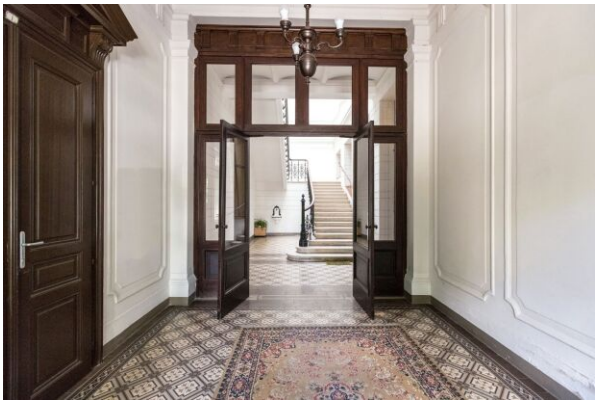
Bauweise:	Massiv
Boden:	Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Erdwärme, Gas
Belüftung:	Kühlung
Balkon:	Westbalkon / -terrasse, Südostbalkon / -terrasse
Räume:	Räume veränderbar
WCs:	Toilette, Getrennte Toiletten, Gäste-WC
Bad:	Badewanne, Dusche, Bad mit WC
Stellplatzart:	Parkplatz, Tiefgarage
Extras:	U-Bahn-Nähe, Fahrradraum

Preisinformationen

Kaufpreis:	790.000,00 €
Betriebskosten:	212,11 €
Reparaturrücklage:	133,16 €
Umsatzsteuer:	21,21 €
Monatliche Gesamtbelastung:	366,48 €

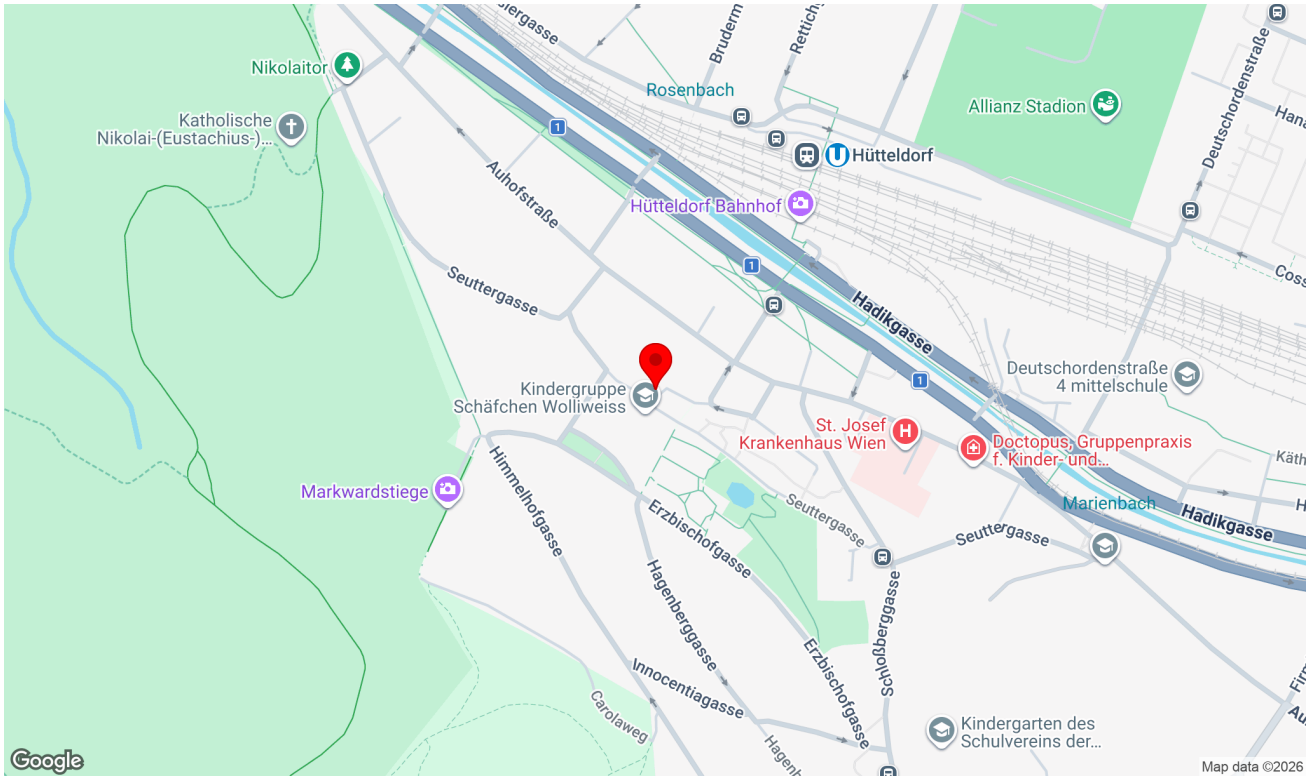
Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Vertragserrichtungskosten:	Mag. Claus Schmidt-Gentner - 1,5% des Kaufpreises zzgl. Barauslagen und USt.
Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Weitere Fotos



Lage

Vinzenz-Heß-Gasse 14/1, 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

TOP 1
118,66 m²
BAD
7,12 m²
SR
10,35 m²
BAD
3,83 m²
GANG
6,16 m²
VORR.
8,94 m²
WC
1,87 m²
AR
3,01 m²
WM
TR
ZIMMER
17,61 m²
ZIMMER
14,30 m²
WOHNKÜCHE
45,47 m²
TERRASSE
31,60 m²
GARTEN
54,58 m²
ATRIUM
42,61 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