



LÖW·REITER & PARTNER

IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL



VILLA MAUTHNER

Jahrhundertwende – Architektur für Familien und Investoren



LÖW-REITER & PARTNER
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihr Interesse an dieser schönen Jahrhundertwende - Villa in zentraler Lage von Rodaun.

Die Liegenschaft gliedert sich aktuell in 3 parifizierte Wohneinheiten (bestandsfrei) und bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Durch die Option zum weiteren Ausbau des Dachgeschosses hat die Liegenschaft ein enormes Aufwertungspotential.

Überzeugen Sie sich selbst! Gerne zeige ich Ihnen die Liegenschaft direkt vor Ort.

Ich freue mich auf Ihre Rückmeldung.

Mit den besten Grüßen,

Mag. Andrea J. Löw





LÖW-REITER & PARTNER
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

JUGENDSTIL JUWEL MIT ENTWICKLUNGSPOTENTIAL ZENTRALE LAGE RODAUN

I. AUF EINEN BLICK

Breitenfurter Straße 394 - 1230 Wien

*„Geschichte bewahren, Zukunft gestalten –
Ihr Mehrgenerationenhaus mit Charakter“*

Short Facts

Wohnfläche	ca. 410 m ²
Gesamtfläche inkl. Dachboden	ca. 588 m ²
Terrasse & Balkon	ca. 22 m ²
Aufteilung	3 parifizierte Einheiten (bestandsfrei) Souterrain Parterre Erster Stock Dachgeschoss mit Entwicklungspotential
Heizform	Gaszentralheizung
Energiewerte	HWB 76 (C), fGEE 1,35 (C)



Highlights

*Elegante Ausstattung mit Liebe zum Detail
Vielseitige Nutzung möglich
Potenzial zum Dachgeschossausbau*

Kaufpreis	EUR 1.390.000, -
Käuferprovision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.



LÖW-REITER & PARTNER
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

JUGENDSTIL JUWEL MIT ENTWICKLUNGSPOTENTIAL ZENTRALE LAGE RODAUN

II. LAGEBESCHREIBUNG

RODAUN KURZ BESCHRIEBEN:

Schönes Wohnen in Grünlage – Freizeitoase – Perfekte Infrastruktur

Im Nordosten des Bezirkes Liesing befindet sich der Bezirksteil Rodaun. Rodaun ist bekannt für seine naturnahen Wohngegenden, die traditionellen Heurigen sowie die Nähe zum Wienerwald. Neben Rodaun befinden Mauer und Kalksburg, die mit großem Grünlandanteil und historischen Dorfkernen punkten.

Die Wiener Innenstadt ist in weniger als einer halben Stunde zu erreichen, ebenso der internationale Flughafen Schwechat. Der Bahnhof Liesing versorgt die Region mit zahlreichen Bus- und Zugverbindungen. Die Autobahnen A2 und Außenringautobahn A21 sind wenige Kilometer entfernt.

Für die Ausbildung Ihrer Kinder sind ausreichend namhafte Schulen und Kindergärten, auch mit internationaler Ausrichtung, in der Nähe vorhanden. In kaum einem anderen Stadtteil gibt es eine größere Dichte an Privatschulen.

Daten & Fakten 1230 Wien

Fläche	32,02 km ²	Einwohner	123.714
Postleitzahl	1230	Höhe	265 m.ü.A.
Webseite	www.wien.gv.at		





LÖW-REITER & PARTNER
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

JUGENDSTIL JUWEL MIT ENTWICKLUNGSPOTENTIAL ZENTRALE LAGE RODAUN

III. OBJEKTDDETAILS

MIKROLAGE: Zentral und doch im Grünen

Die Liegenschaft befindet sich in der Breitenfurter Straße nur wenige Minuten vom Einkaufszentrum Riverside entfernt. Die Infrastruktur ist ausgezeichnet – Supermärkte, Apotheken, Gastronomie und Schulen sind fußläufig erreichbar. Buslinien (250, 253, N61) verbinden rasch mit dem Bahnhof Liesing und anderen Stadtteilen. Die Umgebung bietet zugleich urbanes Leben und Nähe zu Grünflächen wie dem Maurer Wald. Kurz zusammengefasst handelt es sich um eine belebte, gut versorgte Wohnlage mit Stadtrandcharakter und moderner Wohnqualität.





LÖW·REITER & PARTNER
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

DIE JUGENDSTILVILLA: Architektonisches Schmuckstück mit Seele

Diese prachtvolle Villa aus dem Jahr 1908, erbaut vom damaligen Bürgermeister Carl Mauthner, ist weit mehr als nur ein Haus – sie besticht durch ihre repräsentative Erscheinung und ihr schönes Jugendstil-Flair. Hier vereinen sich stilvolle Eleganz, historische Authentizität und moderner Wohnkomfort zu einer ganz besonderen Liegenschaft.

Ob als privates Refugium, repräsentativer Firmensitz oder sichere Wertanlage – diese Immobilie eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Dank der Parifizierung in drei Wohneinheiten bietet das Objekt maximale Flexibilität.

Das zusätzliche Potenzial eines Dachgeschoßausbaus eröffnet weiteren Raum für eine Flächenausweitung.

Schon beim Betreten spürt man die Großzügigkeit und Harmonie dieser Villa:

- Über das herrschaftliche Stiegenhaus mit seinen breiten Stufen gelangt man in die einzelnen Etagen – jedes Stockwerk ist separat begehbar und individuell nutzbar.
- Die lichtdurchfluteten Wohn- und Arbeitsräume sind nach Süden orientiert, während die Schlafzimmer mit Morgensonne nach Osten ausgerichtet sind.
- Hohe Räume, originaler Stuck mit Blumen- und Blättermotiven, elegante Parkettböden und restaurierte Türen lassen die Pracht der Belle Époque lebendig werden.

Die Villa wurde in solider Ziegelmassivbauweise errichtet – mit bis zu 65 cm starken Mauern im Sockelgeschoß. Massive Decken, ein charakteristisches Ziegeldach mit Glockentürmchen und Wetterfahne zeugen von traditioneller Handwerkskunst.



LÖW-REITER & PARTNER
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

Besonders hervorzuheben sind die liebevoll erhaltenen Originaldetails:

- Alt-Wien-Türen mit Messingbeschlägen
- Lärchenfenster
- Eichenparkettböden in allen Wohnräumen
- Jugendstil-Verfliesungen mit charakteristischem Bandmuster
- Stuckelemente, die jeder Etage eine unverwechselbare Note verleihen

Mit einigen Renovierungsarbeiten erstrahlt die Villa wieder in neuem Glanz!

Aktuell wird die Villa über eine Gaszentralheizung versorgt.

Es sind 4 PKW - Abstellplätze vorhanden.

Der großzügige Garten lädt zum Verweilen ein – der perfekte Ort für laue Sommerabende und gesellige Runden. Wasser – und Stromanschluss sind vorhanden.



LÖW·REITER & PARTNER
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

Flächenaufteilung

Parterre			Dachgeschoss		
Korridor	ca.	12,65 m ²	Gang	ca.	12,64 m ²
WC	ca.	2,38 m ²	Bodenraum	ca.	8,69 m ²
Abstellraum	ca.	1,26 m ²	Waschküche	ca.	16,44 m ²
Speis	ca.	3,00 m ²	Bodenraum	ca.	27,45 m ²
Küche	ca.	17,07 m ²	Dachboden	ca.	81,84 m ²
Mädchen	ca.	4,97 m ²	Stiegenhaus	ca.	4,96 m ²
Bad	ca.	4,88 m ²	Dachgeschoss ca. 152,02 m ²		
Zimmer	ca.	28,05 m ²	Souterrain		
Zimmer	ca.	26,68 m ²	Keller	ca.	5,71 m ²
Zimmer	ca.	27,69 m ²	Keller	ca.	25,97 m ²
Zimmer	ca.	11,66 m ²	Küche	ca.	25,15 m ²
Stiegenhaus	ca.	4,46 m ²	Zimmer	ca.	26,13 m ²
Parterre Gesamt ca. 144,75 m ²			Keller	ca.	10,53 m ²
Erster Stock			Stiege	ca.	4,61 m ²
Korridor	ca.	12,65 m ²	Gang	ca.	22,92 m ²
WC	ca.	3,42 m ²	Abstellraum	ca.	4,85 m ²
Abstellraum	ca.	1,33 m ²	Haustechnik	ca.	15,68 m ²
Speis	ca.	2,93 m ²	Souterrain gesamt ca. 141,55 m ²		
Küche	ca.	17,06 m ²	Terrassen & Balkone		
Vorraum	ca.	4,97 m ²	Terrasse	ca.	16,44 m ²
Bad	ca.	4,87 m ²	Balkon	ca.	5,60 m ²
Zimmer	ca.	28,05 m ²			
Zimmer	ca.	57,26 m ²			
Loggia	ca.	11,66 m ²			
Stiegenhaus	ca.	5,03 m ²			
Erster Stock gesamt ca. 149,23 m ²					



LÖW-REITER & PARTNER
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

JUGENDSTIL JUWEL MIT ENTWICKLUNGSPOTENTIAL ZENTRALE LAGE RODAUN

IV. IMPRESSIONEN

Außenansicht





LÖW-REITER & PARTNER
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

Parterre





LÖW-REITER & PARTNER
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

Obergeschoss





LÖW-REITER & PARTNER
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

Dachgeschoss





LÖW-REITER & PARTNER
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

Souterrain





LÖW·REITER & PARTNER
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

V. WEITERFÜHRENDE INFORMATIONEN

Bei Interessen lassen wir Ihnen gerne folgende Informationen zukommen:

- WE – Vertrag
- Vollständiger Energieausweis
- Nutzwertgutachten
- Grundbuchsauszug
- Planzeichnungen inklusive Pläne zur Erweiterung des Dachgeschosses
- Aufstellung der Betriebskosten
- Weitere Fotos

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und eine Besichtigung.



LÖW-REITER & PARTNER
IMMOBILIEN WIEN · KITZBÜHEL

RECHTLICHE HINWEISE

Das vorliegende Angebot ist unverbindlich und freibleibend.

Im Interesse des Abgebers bitten wir um Diskretion und halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch Löw-Reiter & Partner Immobilien GmbH im Rahmen der Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde.

Besichtigungen und Kontaktaufnahme sind ausschließlich über Löw-Reiter & Partner Immobilien GmbH zu vereinbaren und durchzuführen.

Wir weisen darauf hin, dass ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis zwischen Löw-Reiter & Partner Immobilien GmbH als Makler und dem Auftraggeber besteht. Weiters möchten wir darauf hinweisen, dass der Makler als Doppelmakler tätig ist.

Der guten Ordnung halber weisen wir noch darauf hin, dass unser Honorar bei Abschluss eines Kaufvertrages gemäß Immobilienmaklerverordnung 1996 und Maklergesetz in der jeweils gültigen Fassung 3% des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer betragen wird, und bei Abschluss des vermittelten Vertrages sofort zur Zahlung fällig ist. Im Falle des Zahlungsverzuges gelten Verzugszinsen in Höhe von 9% p.a. als vereinbart.

Es gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes und der Immobilienmaklerverordnung 1996 in der jeweils gültigen Fassung, sowie die Nebenkostenübersicht.

Für internationale Kunden gilt jedenfalls auch österreichisches Recht, unter Ausschluss der Verweisungsnormen des Internationalen Privatrechts. Ausschließlicher Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten ist Innsbruck.

Unsere Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, welche uns vom Abgeber oder dessen Beauftragten zur Verfügung gestellt wurden, und sind ohne Gewähr.

Ein Energieausweis ist ab 01.12.2012 vom Abgeber spätestens zum Zeitpunkt der Vertragserklärungsabgabe vorzulegen und binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss zu übergeben. Der Abgeber wurde vom Makler über die Informationspflicht nach dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz zur Bekanntgabe der Kennwerte Heizwärmebedarf (HWB) und Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE) aufgeklärt und zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert.

Löw Reiter & Partner Immobilien GmbH
Vordergrub 13, 6370 Kitzbühel
Lohnsteinstraße 50, 2380 Perchtoldsdorf
T +43 664 344 24 04
office@lrp-immobilien.com

Firmenbuchnummer: 500069x
UID-Nr.: ATU73743023

Bankdaten

Bankverbindung: Erste Bank
IBAN: AT90 2011 1839 6442 5400
BIC (S.W.I.F.T. – Adresse): GIBAATWWXXX