

Villa mit Indoorpool und unglaublichem Ausbaupotential in Döblinger Bestlage!



Objektnummer: 3031

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1910
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	480,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	4
WC:	6
Balkone:	1
Stellplätze:	5
Garten:	1.000,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 162,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,03
Kaufpreis:	9.900.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Viola Wasmuth

Lifestyle Properties
Stock-im-Eisen-Platz 3/26
1010 Wien

T +43 1 512 14 84
H +43 670 4039361

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

stermin zur











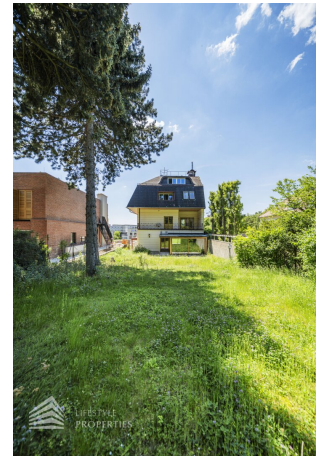


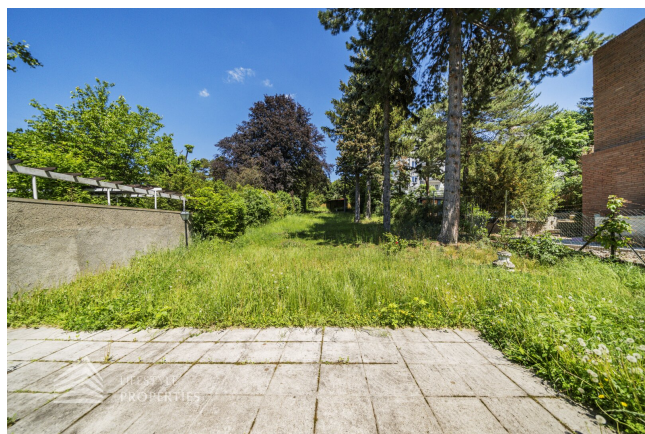














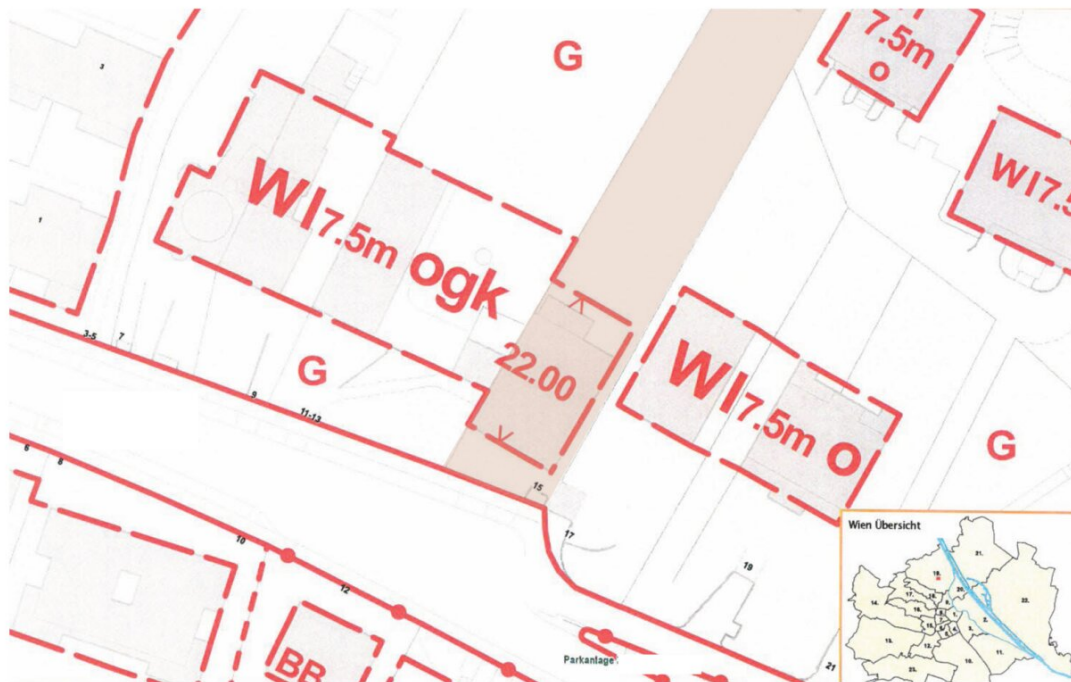
LIFESTYLE
PROPERTIES

VORENTWURF

25.07.2022







Architektur

Folgende Überarbeitungen sind im Zuge des Vorentwurfes erfolgt:

Kellergeschoss:

- circa 1m Abstand von den jeweiligen Grundstücksgrenzen um statische Maßnahmen für Baugrubensicherung zu gewährleisten
- Eingangssituation und Grundrisskonfiguration von Einliegerwohnung optimiert
- Gymfläche vergrößert und Belichtung mittels Atriumsituierung verbessert

Erstes Geschoss

- Oberlicht oberhalb des Essbereiches (bodenbündige Verglasung im Bereich der darüberliegenden Terrasse)
- Dining-Bereich optisch in Richtung Osten mittels Verglasung vergrößert (Möglichkeit für Indoor-Pflanzen, sowie zusätzliches Oberlicht (siehe auch Visualisierung Gartenseite)
- Vergrößerung von Portal Eingangsbereich

Erstes Obergeschoss

- Bodenbündige Verglasungen im Bereich der Terrasse zur Belichtung des Dining Bereiches

1.DG - First Attic

- Keine Veränderungen

2.DG - Second Attic

- Höherer Verglasungsanteil der Fassaden
- Süd- und Nordseitige Gaupe (Anm. Gaupen sind im Ausmaß von 1/3 der jeweiligen Fassadenfläche vorgesehen, dies muss noch mit der Baubehörde hinsichtlich Zulässigkeit geprüft werden)
- Stiegenaufgang zum Dachbereich vorgesehen

Roof - Terrace

- Gestaltung des Daches mittels temporärem textilen Sonnenschutz (z.B. „Sunsquare“) , Whirlpool und Outdoor-Küche (Anm.: nach erfolgter Freigabe ist dies im Entwurf statisch zu klären)
- Glasüberdachung für Treppe (Anm.: dies ist noch mit der Behörde abzuklären, siehe auch „Organisatorisches“)

Fassade

- Höherer Verglasungsanteil für 2.DG sowie Gartenseite des Erdgeschosses
- Aufwertung von Eingangsbereich

Statik

Im bestehenden Kellergeschoss wird es erfahrungsgemäß eine Fundamentverstärkung in Form einer Stahlbeton - Platte oder Tieferführung der bestehenden Fundamente erfordern. Die Fundamentunterkante ist derzeit noch nicht bekannt.

Bei der Decke ü. KG wird es Stahlbeton - Ergänzungen im Bereich des jetzigen Pools geben. Der neue Aufzug wird in Stahlbeton ausgeführt. Eine zweischalige Ausführung ist mit dem Bauphysiker abzustimmen.

Im vorderen Strassentrakt werden die bestehenden Tramdecken mit einer 7 cm Verbunddecke verstärkt. Die bestehenden Ziegeleinhängedecken im hinteren Trakt werden, wo es erforderlich ist mit Stahlbeton ergänzt. Die Decke ü. 1. DG wird voraussichtlich neu als Stahlbeton errichtet. Das Flachdach wird ebenfalls neu in Stahlbeton geplant. (Anm. Generalplanung: als Variante wird eine „leichte“ Konstruktion als Stahl-Holzbau im Zuge des Entwurfes untersucht).

Die Treppen in den Obergeschossen werden neu in Stahlbeton ausgeführt.

Unterfangungen von Decken und Mauerwerk werden mit Stahlbeton oder Stahlträgern ausgeführt. Mauerwerkergänzungen werden mit Stahlbeton geplant.

Die Baugrubensicherung der Garage erfolgt auf Eigengrund. Die Art der Baugrubensicherung ist aufgrund der Erreichbarkeit (beschränkte Zufahrtsbreite) nicht mit gängigen Methoden (Bohrpfahlwand, Bohrtträgerverbau...) möglich. Hier wird mittels abschnittsweiser Herstellung des Kellers, Kleinbohrpfählen oder Spritzbetonsicherung gearbeitet werden müssen. Ein Baugrubenkonzept wird nach Vorlage eines Bodengutachtens erstellt.

Haustechnik - Bauphysik

Die Heizung und Warmwasserbereitstellung erfolgt mittels Erdwärme (Tiefensonden). In weiterer Folge wird untersucht inwieweit eine Bauteilaktivierung zwecks Kühlung angestrebt wird.

Der Sonnenschutz für Wohnungen wird, wo bauphysikalisch erforderlich, zur Vermeidung sommerlicher Überwärmung mittels Sonnenschutzelemente gewährleistet.

Punktueller Feuchtigkeitsuntersuchungen im Kellerbereich haben aufgezeigt, dass Maßnahmen v.a. hinsichtlich aufsteigender Feuchtigkeit erforderlich sind.

Organisatorisches - Baurechtliches

Das vorliegende Konzept wurde im wesentlichen mit Herrn Hawlik (Ziviltechnikerbestätigung gem. §70a Wiener Bauordnung) besprochen, sowie Vorgangsweisen und Terminschiene besprochen.

Behördliche Abstimmungen v.a. mit der MA 37 (Termin DIE, 26.7. bei Frau DI. Plischke) sowie mit MA 19 (Frau DI Maukner) stellen einen der Schwerpunkte im Zuge der Entwurfsplanung dar.

Organisatorisches - Terminschiene

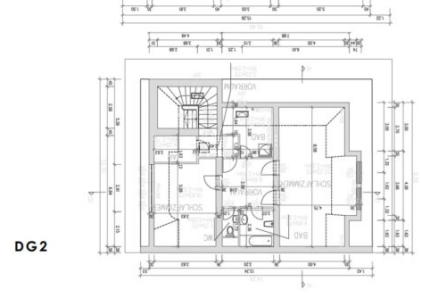
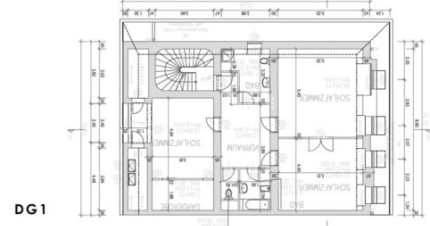
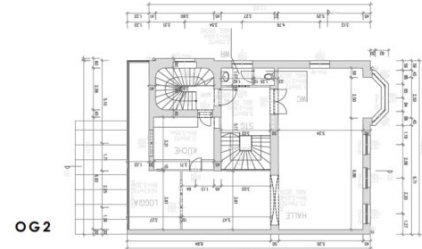
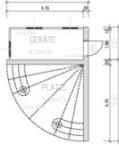
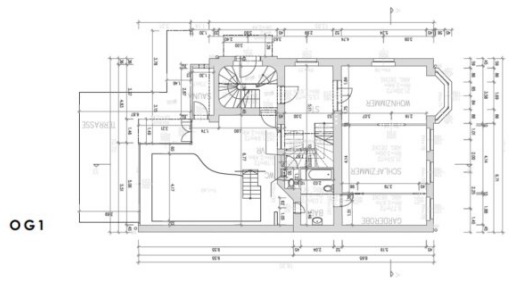
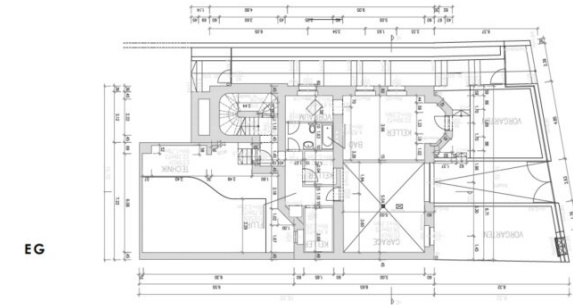
Vermessung ist beauftragt und wird mit der Bearbeitung am 4.August starten.

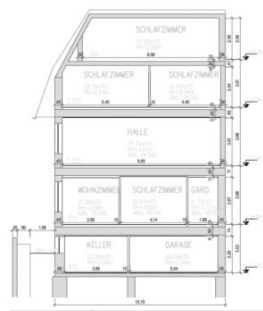
Externer Ziviltechniker ist beauftragt und bereits in die Planung involviert.

Betreffend Bodengutachten sind die Angebote teilweise vorliegend und kann voraussichtlich demnächst beauftragt werden.

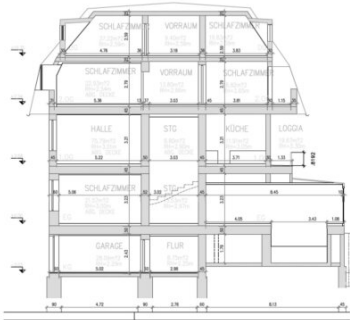
Betreffend Baumfällbescheid ist ein externer Gärtner bereits involviert, wir gehen beim vorliegenden Vorentwurf sowie bei der weiteren Planung von einem Fällen der relevanten Bäume aus! (Anm.: ein negativer Baumfällbescheid würde eine Umplanung des Kellergeschosses nach sich ziehen.)

Allgemein gesprochen ist es erforderlich, dass wir uns alle möglichst an die Terminschiene halten, damit wir die Einreichung bis Ende September schaffen.

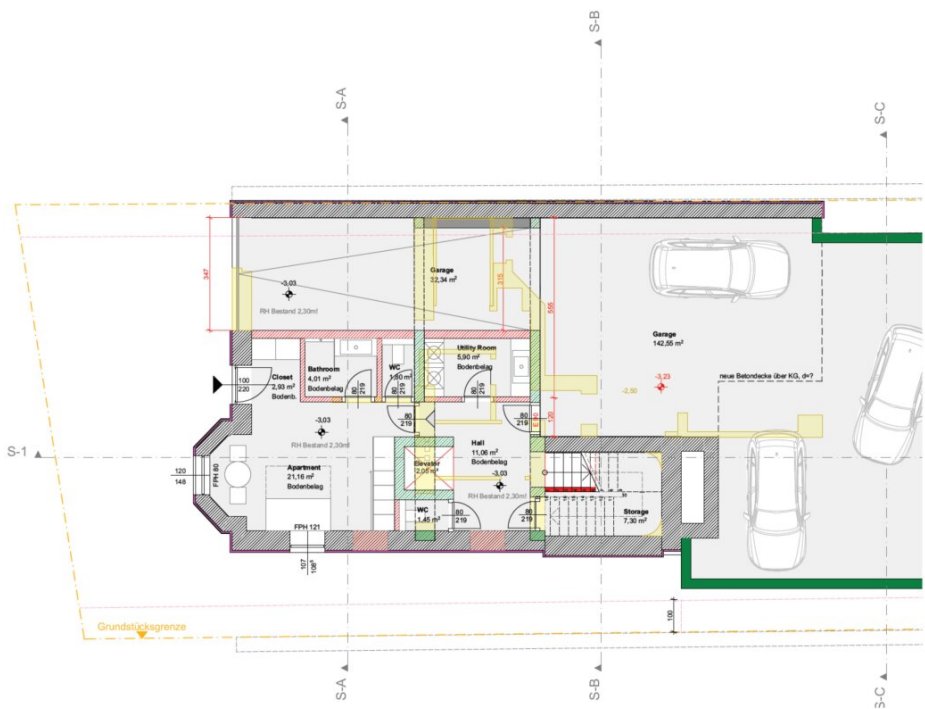


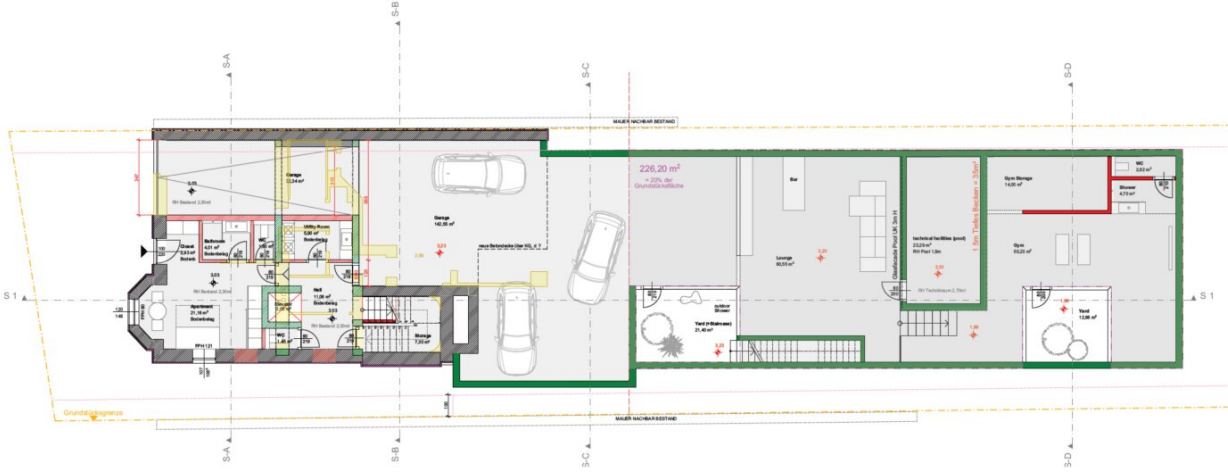


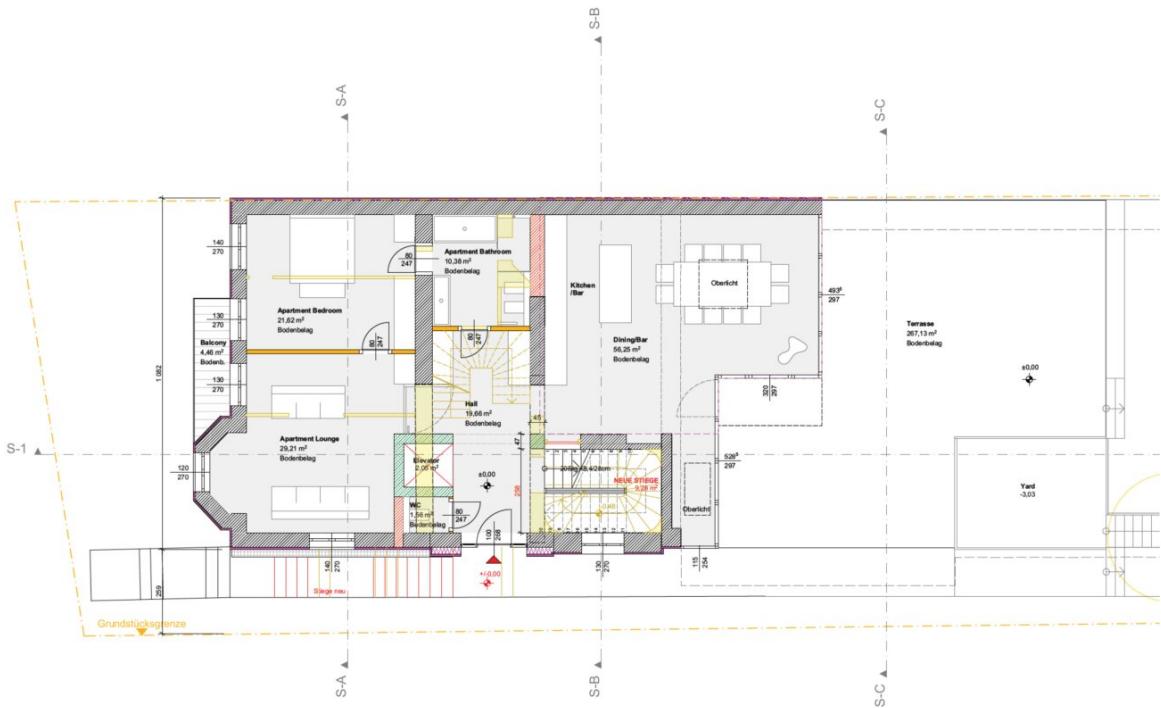
SCHNITT A

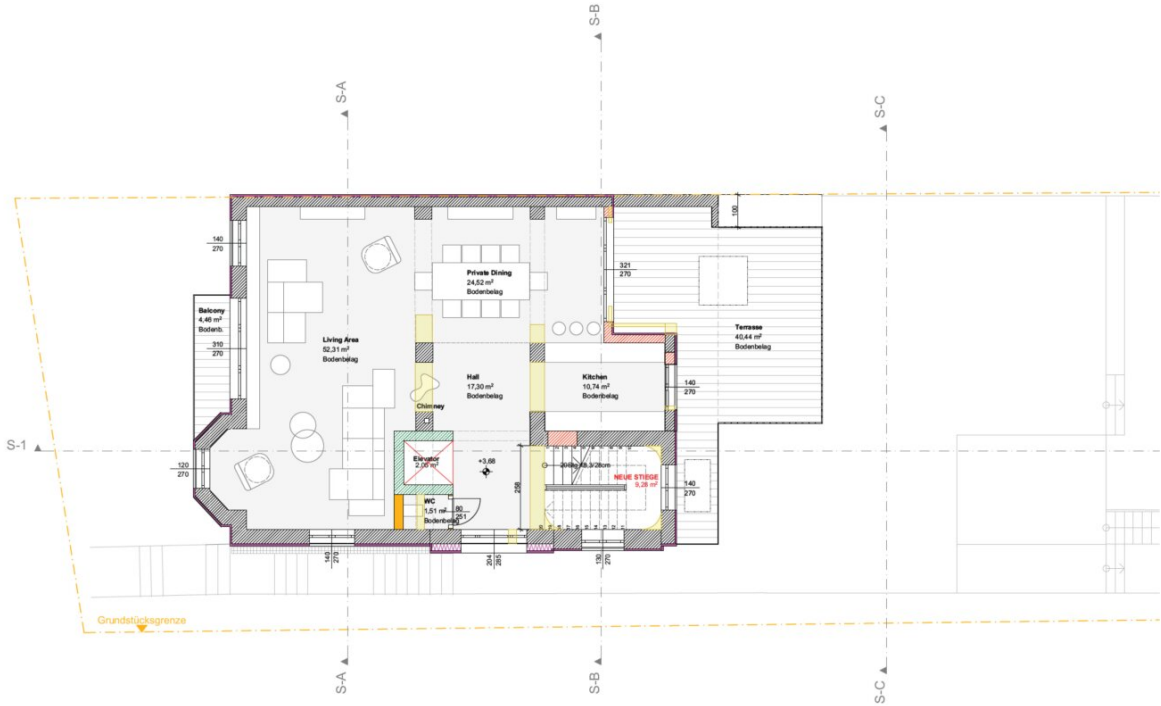


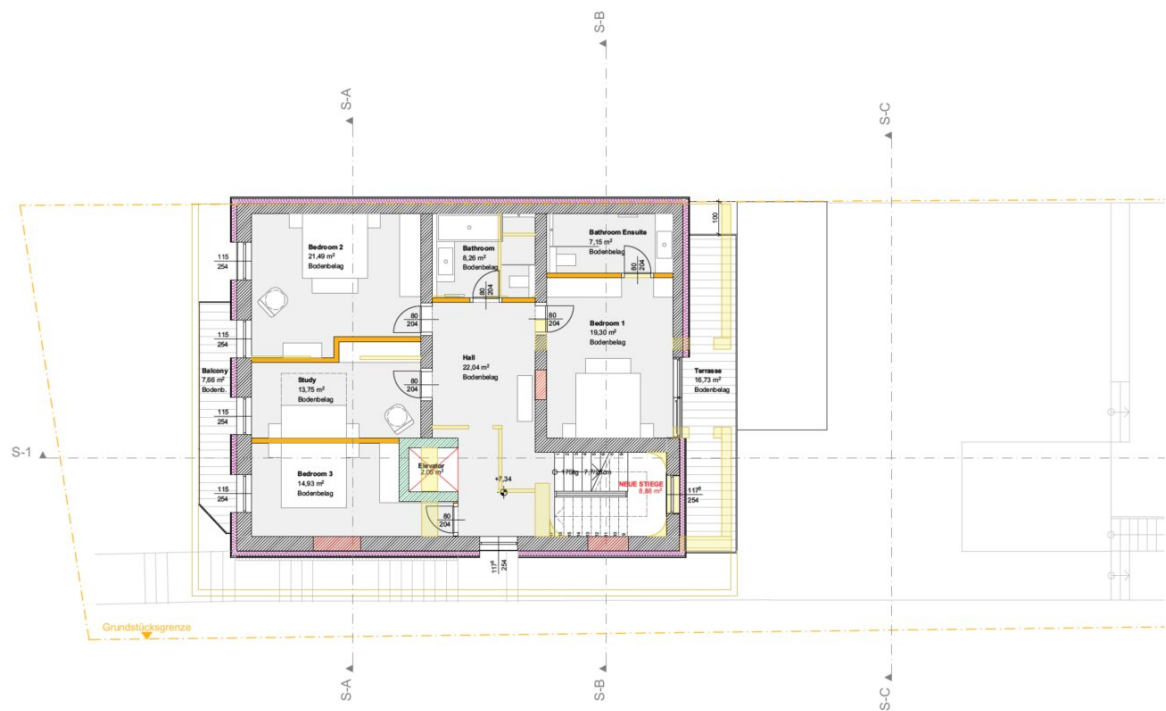
SCHNITT B

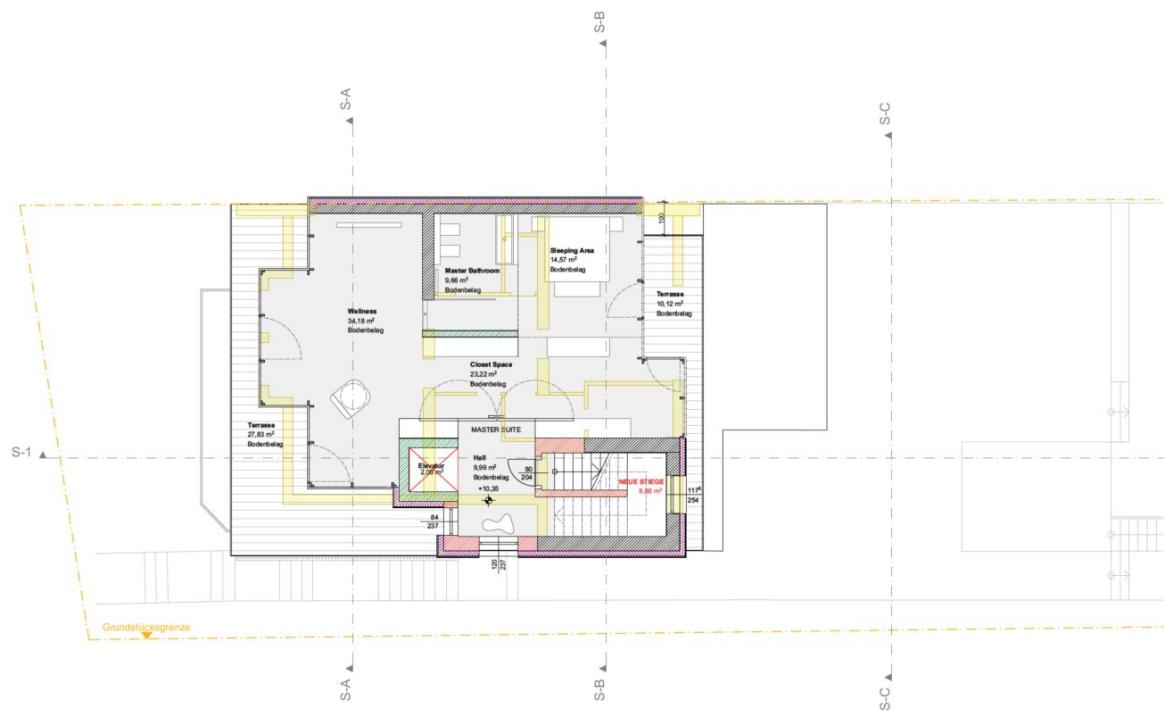


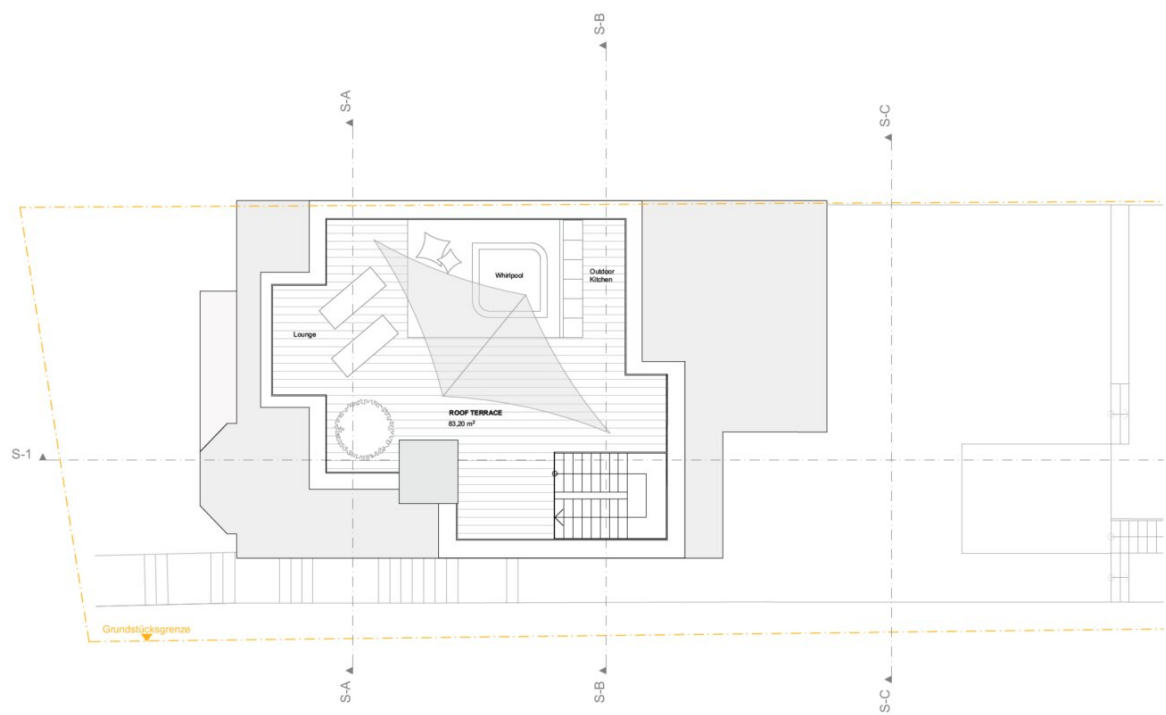








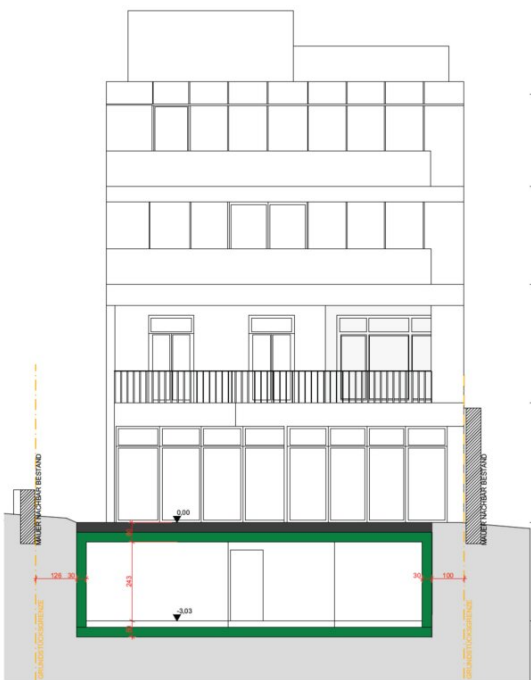




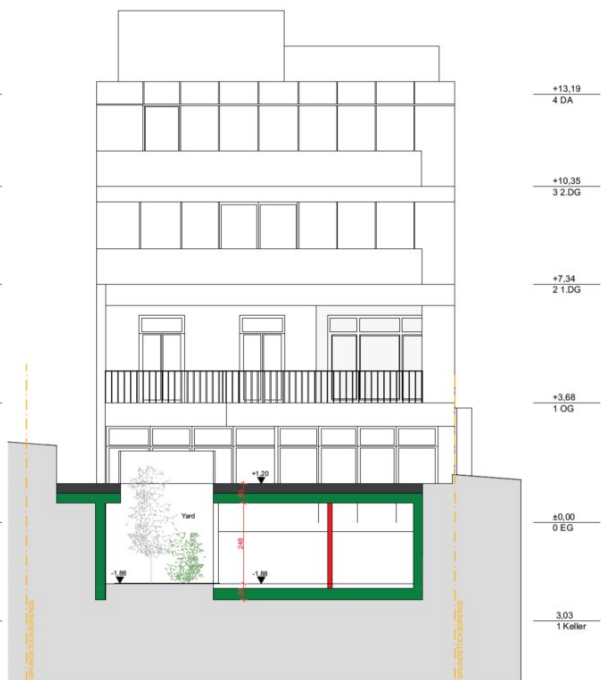


SCHNITT 1-1





SCHNITT C-C



SCHNITT D-D



Visualisierung Seitenansicht







Moodboard Glasdach über Treppe



BASEMENT / Utilities /Garage	m2
Staircase/Storage	7,3
Hall	11,06
Elevator	2,05
WC	1,45
Apartment	29,9
Livingroom	21,16
Closef	2,93
WC	1,8
Bathroom	4,01
Utility Room	5,9
Garage	174,89
Garage Front Area	32,34
Garage Back Area	142,55
Lounge	60,55
Technical Facilities Room	23,29
Gym	62,55
Gym	55,23
Shower	4,7
WC	2,62
BASEMENT Summary	378,94
Basement YARD 1	21,4
Basement YARD 2	12,66
Basement ALL	413

GROUND FLOOR / Living / Rep	m2
Staircase	9,28
Hall	19,66
Elevator	2,05
WC	1,56
Apartment	61,21
Lounge	29,21
Bedroom	21,62
Bathroom	10,38
Bar/Dining	56,25
GROUND FLOOR Summary	150,01
BALCONY	4,46
POOL	23,29
TERRACE	267,13
Ground Floor ALL	444,89

FIRST FLOOR / Living	m2
Staircase	9,28
Hall	17,3
Elevator	2,05
WC	1,51
Kitchen	10,74
Private Dining	24,52
Living Area	52,31
FIRST FLOOR Summary	117,71
BALCONY	4,46
TERRACE	40,44
First Floor ALL	162,61

FIRST ATTIC / Bedrooms	m2
Staircase	8,88
Hall	22,04
Elevator	2,05
Bedroom 1	19,3
Bathroom Ensuite	7,15
Bedroom 2	21,49
Bedroom 3	14,93
Study	13,75
Bathroom	8,26
FIRST FLOOR Summary	117,85
BALCONY	7,66
TERRACE	16,73
First Attic ALL	142,24

SECOND ATTIC / Master Suite	m2
Staircase	8,88
Hall	9,99
Elevator	2,05
Master Suite	81,63
Sleeping Area	14,57
Bathroom Ensuite	9,66
Wellness	34,18
Closef Space	23,22
FIRST FLOOR Summary	102,55
TERRACE 1	27,83
TERRACE 2	10,12
Second Attic ALL	140,5
ROOF TERRACE	83,2

SUMMARIES	m2
LIVING AREA (incl. Garage and Utilities)	867,06
Outdoor Areas (Balconies and Terraces, Roof Terrace)	519,38



VORENTWURF

25.07.2022

Objektbeschreibung

Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!

Zum Verkauf gelangt eine atemberaubende Villa mit vielversprechendem Ausbaupotential in Döbling.

Die Villa wird im Ist-Zustand verkauft. Nach dem umfangreichen Umbau werden sich drei sehr großzügig angelegte Designerwohnungen im Gebäude befinden. Die einzelnen Wohnungen werden zwischen 150 m² und 250 m² groß sein und bieten jeweils Zutritt zum Gartenanteil und zur eigenen Terrasse. Der Garten liegt uneinsichtig hinter dem Haus und ist daher sehr ruhig und abgeschirmt. Die Designer Apartments haben jeweils eine großzügige Wohnküche und zeichnen sich durch die Liebe zum Detail aus. Weiters wurden Besonderheiten wie ein Smart Home System und hochwertige Keramik und Designerarmaturen in den Bädern installiert. Es besteht die Möglichkeit, ca. 120 m² am Grundstück dazuzubauen. Außerdem gibt es bereits Umbaupläne für das Zinshaus, welche Sie anbei sehen können. Weiteres ist es möglich, ein zusätzliches Stockwerk dazuzubauen.

Die Lage und die Infrastruktur sind ausgezeichnet! In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Restaurants, Bars und Cafés. Auch die Obkirchergasse mit dem beliebten Sonnbergmarkt ist fußläufig erreichbar. Das Objekt befindet sich außerdem in der Nähe des Wienerwalds. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch folgende Linien gegeben: Straßenbahnlinie 38, S-Bahn Linie S45 sowie die U-Bahn-Linie U4. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Villa.

Für Besichtigungsmöglichkeiten und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Frau Viola Wasmuth

national - Tel: [0670 403 9361](tel:06704039361)

international - Tel: [+43 670 403 9361](tel:+436704039361)

e-mail: wasmuth@lifestyle-properties.at

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap