

***** ANWESEN MIT ZWEI VILLEN - MIT EIGENEM PARK
UND BLICK ÜBER DEN WIENERWALD *****



Objektnummer: 366

Eine Immobilie von AES Consulting GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	800,00 m ²
Nutzfläche:	950,00 m ²
Zimmer:	20
Bäder:	6
WC:	6
Terrassen:	5
Stellplätze:	7
Garten:	10.000,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 73,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,12
Kaufpreis:	5.900.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Alexander Baumgartner

AES Consulting GmbH
Taubstummengasse 13 / 7
1040 Wien

H +43 676 678 11 75

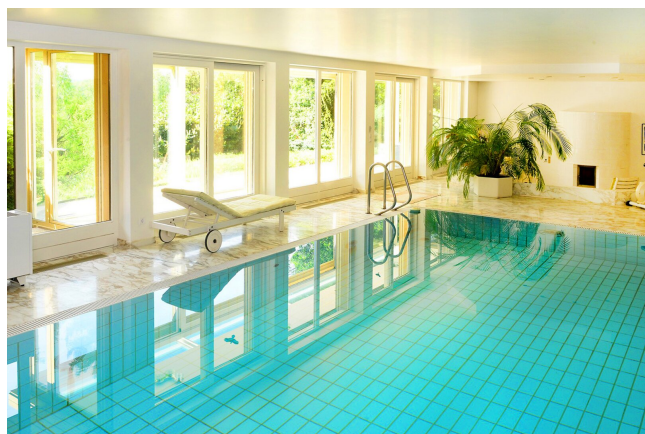
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













Objektbeschreibung

Einzigartiges Angebot – ein **großflächiges Anwesen** im Biosphärenpark Wienerwald im ((14. Bezirk)) in Wien mit einem **weitläufigen, gepflegten Park**, umgeben von wunderschönen Landschaften und **Blick auf grüne Hügel und grenzenlosen Himmel**.

Es befindet sich noch innerhalb der Stadtgrenze, daher hat das Anwesen eine **Wiener Adresse**, die Zufahrt erfolgt über den malerischen Ort Steinbach. In unmittelbarer Nähe gibt es **hervorragende Infrastruktur** - nur 10 min. / 6 km zum größten Einkaufszentrum im Westen Wiens – **Auhofcenter** mit einem umfassenden Serviceangebot. Zur **Wiener Oper** sind es 18 km / 35 min.

Kaufpreis VB:

1) für den Hauptteil (11.070 m² + zwei Villen) ... 5,9 Mio. €

2) für ein unbebautes Grundstück von 2.657 m² ... 1,2 Mio. €

3) für ein unbebautes Grundstück von 679 m² ... 0,4 Mio. €

Der Gesamtkaufpreis ... 7,5 Mio. €

! Der Hauptteil kann auch separat, ohne die anderen Liegenschaften erworben werden !

MIETKAUF bzw. TEILZAHLUNG möglich - zum Beispiel 50 % Anzahlung, Restkaufpreis verteilt auf 3 Jahre.

1)

Der Hauptteil des Anwesens mit einer Fläche von **11.070 m²** befindet sich am südwestlichen Hang eines Hügels mit **zwei großen Villen**, die eine **unglaubliche Aussicht** bieten. Die sind umgeben von einem **malerischen Park**, den ein Gärtner mit viel Liebe pflegt. Weitrost befindet sich hier ein **Außenpool** und ein **Teich** mit einem **Brunnen**. In einer der Villen auf der gesamten Etage finden wir einen **Fitnessbereich** mit Indoor-Swimmingpool.

Die kleinere der beiden Villen – mit ca. 400 m² Nutzfläche – wurde 2014 erbaut und ist **sehr modern**; die andere mit ca. 500 m² Nutzfläche wurde 2016 technisch auf den **neusten Stand**

gebracht, sie hat eine **hervorragende Raumaufteilung** und ist bereit dazu, nach Kundenwunsch umgestaltet zu werden (neues Design wird je nach Materialien auf ca. 200-250.000 € geschätzt).

2)

Es gibt ein weiteres **geräumiges Grundstück** mit einer Fläche von 2.657 m², das unmittelbar an den Hauptteil angrenzt, mit der Möglichkeit hier ein weiteres Haus mit einer Fläche von 300-350 m² zu errichten.

3)

Auch in der direkten Nachbarschaft gibt es ein weiteres **unbebautes Grundstück** mit 679 m² mit der Möglichkeit, ca. 250 m² Wohnfläche zu errichten.

! Der Hauptteil kann auch separat, ohne die anderen Liegenschaften erworben werden !

IHR ANSPRECHPARTNER: AES CONSULTING GmbH

T + 43 664 575 8185

E immobilien@aes-consulting.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <2.000m
Krankenhaus <7.500m
Klinik <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <4.000m
Kindergarten <4.000m
Universität <5.000m
Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Geldautomat <2.500m

Bank <2.500m

Post <2.500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <7.000m

U-Bahn <7.500m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap