Großzügig Wohnen mit Fernsicht - baubewilligte Villa mit 757m² Nutzfläche!

Objektnummer: 2023

Eine Immobilie von Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Agnesgasse 20
Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Wohnfläche:	422,00 m²
Nutzfläche:	757,30 m²
Zimmer:	5
Balkone:	2
Terrassen:	5
Kaufpreis:	3.100.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Johannes M. Pokorny

Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand e.U.
Argentinierstrasse 43/15
1040 Wien

T +43 (0)1 505 94 55
H +43 (0) 664/184 30 42
F +43 (0)1 504 50 10

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

JMP
Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand

JMP

JMP

JMP
Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand

JMP

JMP

JMP
Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand

JMP

JMP

JMP
Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand

JMP
Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand

JMP
Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand

JMP
Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand

JMP

JMP

JMP
Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand

JMP
Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand

JMP
Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand

JMP
Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand

JMP

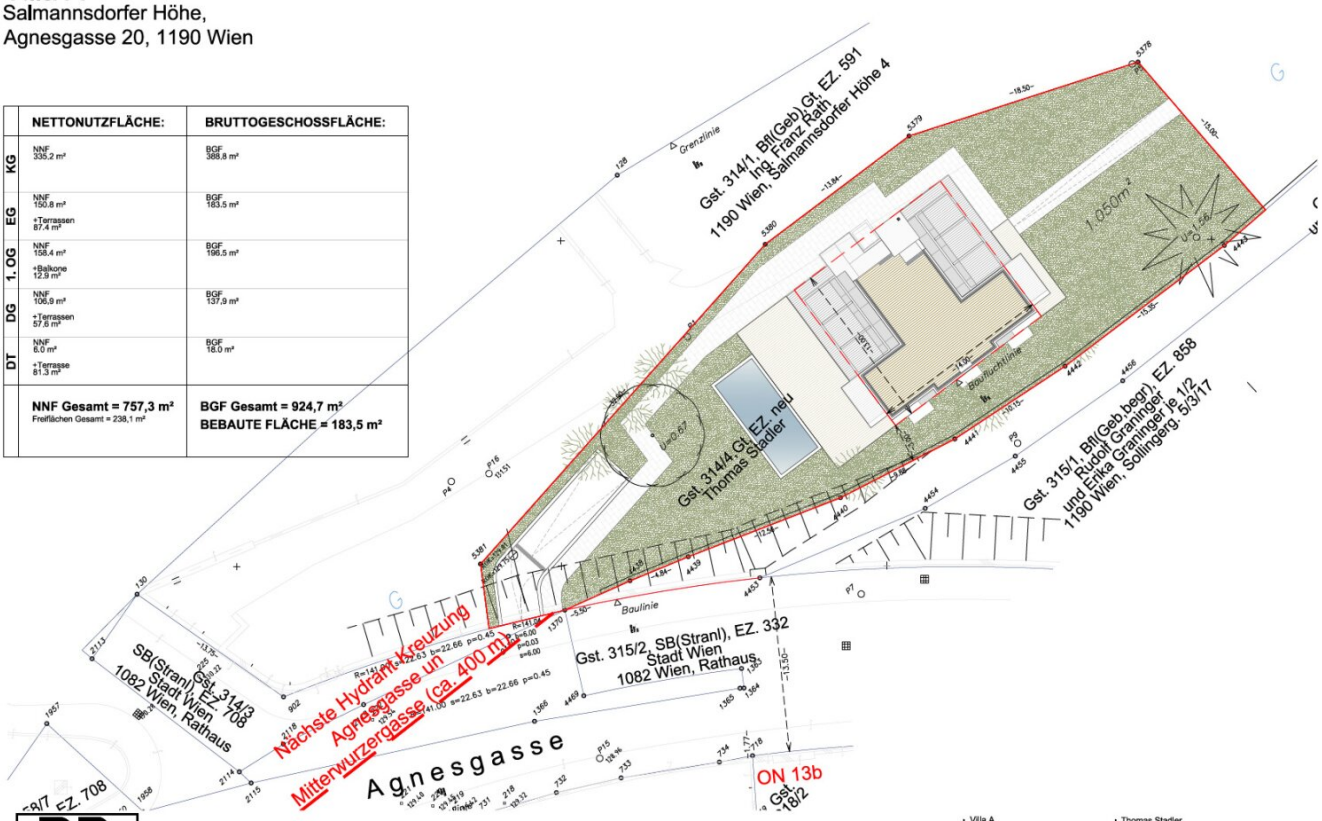
JMP

JMP
Johannes M. Pokorny Immobilientreuhand

Villa A

Salmannsdorfer Höhe,
Agnesgasse 20, 1190 Wien

	NETTONUTZFLÄCHE:	BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE:
KG	NNF 335,2 m²	BGF 388,8 m²
EG	NNF 150,8 m² +Terrassen 87,4 m²	BGF 183,5 m²
1. OG	NNF 158,4 m² +Balkone 12,9 m²	BGF 196,5 m²
DG	NNF 106,9 m² +Terrassen 57,8 m²	BGF 137,9 m²
DT	NNF 6,0 m² +Terrasse 81,3 m²	BGF 18,0 m²
	NNF Gesamt = 757,3 m² Freiflächen Gesamt = 238,1 m²	**BGF Gesamt = 924,7 m²** **BEBAUTE FLÄCHE = 183,5 m²**



Peter Reindl & Partner Architects Mariahilfer Straße 105/1/13
Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker
T +43 1 532 63 61-0 M +43 676 417 88 35 F +43 1 532 63 61-17
office@pr-arch.com www.pr-arch.com

Naturmaße nehmen!

Projekt: Villa A		Bauherr: Thomas Stadler	
Datum: 02.05.2023	Plan-Nr.: -	Planinhalt: Lageplan Nutzflächen	Maßstab: 1:100
			gez.: FJR/ID

PR
architects and designers

Peter Reindl & Partner Architects Mariahilfer Straße 105/1/13
Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker
T +43 1 532 63 61-0 M +43 676 417 88 35 F +43 1 532 63 61-17
office@pr-arch.com www.pr-arch.com

Objektbeschreibung

Lage:

Die ca. 1.050m² große Liegenschaft ist Richtung Südwesten orientiert und liegt Ecke Agnesgasse und der Salmannsdorfer Höhe, einem beliebten Wanderweg. Sie grenzt nur mit der noch zu schaffenden Einfahrt direkt an die Agnesgasse und ist ansonsten auf drei Seiten von weitläufigem Grün umgeben.

An nächsten Einkaufsmöglichkeiten gibt es eine größere Billa-Filiale in nur 750m Entfernung, in Neustift am Walde, wo sich auch eine Apotheke befindet. Hier laden auch eine namhafte Heurige zum geselligen Verweilen ein.

Die U4 Heiligenstadt wie auch Neustift am Walde erreichen Sie bequem mit der Autobuslinie 39A. Entweder über die Station Ährengruberweg, die nur wenige Meter entfernt liegt, oder der Endstation Sievering, die sich in nur ca. 300m Entfernung befindet.

Projekt:

Die Liegenschaft wurde ursprünglich aus einer größeren Liegenschaft heraus geteilt und hat eine eher ungewöhnliche, tropfenähnliche Form. Sie bietet aber dennoch genug Platz für eine sehr großzügige Villa mit einem südseitig gelegenen Pool.

Die im modernen Stil geplante Villa ist bereits baubewilligt und besitzt auf drei Ebenen, die mit eigenem Lift erreichbar sind, 5 großzügige Zimmer und 422m² reine Wohnnutzfläche. Hinzu kommen noch ca. 5 Terrassen mit ca. 225m² Nutzfläche und zwei Balkone mit 13m². Das Haus ist dabei so situiert, dass man den ganzen Tag über Sonne genießen kann.

Das EG bietet einen geräumigen, ca. 100m² großen Wohn- Essbereich und im hinteren Teil eine davon etwas abgesetzte, 18m² große Küche. Der Wohnbereich bietet Ausgang auf die ca. 76m² große Südwest Terrasse, an die in weiterer Folge das eigene Pool grenzt.

Das 1. OG beherbergt drei geräumige Zimmer mit einer Größe zwischen 22-29m² sowie dazu passend, drei sehr großzügige Bäder. Das südwestlichste Zimmer besitzt dabei noch zusätzlich eine eigene Garderobe und ein en Suite Bad mit Badewanne.

Das herrschaftliche Master-Bedroom befindet sich im DG. Es ist ca. 70m² groß und das daran angeschlossene Bad ca. 18m². Zwei daran größere Terrassen bieten hier schon einen schönen Ausblick in das weitere Grün der Umgebung.

Will man einen rundum Fernblick genießen, so bietet sich hierfür die ca. 80m² große

Dachterrasse an, die ebenfalls über den Lift erreichbar ist.

Zusammen mit dem sehr großzügig ausgelegten, 335m² großen Kellergeschoß, stehen insgesamt somit ca. 757,30 an Nutzfläche für die Familie zur Verfügung. Darüber hinaus könnte auch noch ein Nebengebäude mit 30m² errichtet werden.

Video 360 Grad Blick:

https://storage.justimmo.at/video/1080p/3701BrtxAPWamozWMrHv2s.mp4

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <900m
Apotheke <700m
Klinik <2.450m
Krankenhaus <2.725m

Kinder & Schulen
Schule <875m
Kindergarten <625m
Universität <2.250m
Höhere Schule <2.350m

Nahversorgung
Supermarkt <650m
Bäckerei <1.300m
Einkaufszentrum <3.850m

Sonstige
Geldautomat <1.325m
Bank <1.325m
Post <700m
Polizei <1.700m

Verkehr
Bus <125m
Straßenbahn <1.450m
U-Bahn <3.425m
Bahnhof <2.525m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap