

**Einzigartige Villenlage am Fuße des Nussbergs - mit  
Baubewilligung Neubau Luxusvilla mit Pool und  
Tiefgarage**



**Objektnummer: 5116**

**Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Kaufpreis:</b>	2.900.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.261,98 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

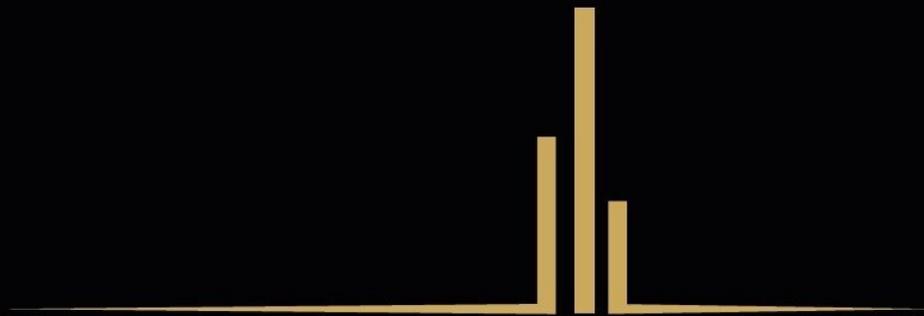
**MSc Paul Elsbacher**

Kaltenegger Realitäten GmbH  
Nußdorfer Platz 3  
1190 Wien

T 0043 664 5677298  
H 0043 664 5677298

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





KALTENEGER

## Objektbeschreibung

Mit diesem Grundstück können Sie sich den Traum von einer Villa mit großem Garten und Pool direkt an den Weinbergen am Döblinger Nussberg erfüllen. Sie können direkt vom Grundstück in die Weinberge spazieren.

Das Grundstück hat eine Fläche von 981 m<sup>2</sup> im Grundbuch. Da das Grundstück im Grenzkataster erfasst ist, sind die Grundstücksgrenzen rechtsverbindlich festgelegt.

Es ist ein Südhang mit leichter Neigung - und schließt uneinsehbar nördlich direkt an die Weingärten des Nussbergs an. Aktuell ist es eine Wiese (Video beiliegend).

**Die Flächenwidmung und Bebaubarkeit des Grundstückes ist W I o**, also:

- Bauland Wohngebiet
- Bauklasse W I 7,5 m (Bauklasse 1 mit erlaubter Gebäudehöhe von 7,5 m)
- mit offener Bauungsweise (freistehendes Haus)
- Nicht bebaute Grundflächen sind "gärtnerisch auszugestalten", also als Garten/Wiese
- es ist keine Schutzzone

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt von der Unterseite her (Nussbergstraße). Das Grundstück ist fast rechteckig, nur zur Einfahrt hin schmaler werdend (Fahnengrundstück).

Auf der oberen Seite des Grundstückes - an den Weinbergen des Nussbergs - gibt es einen Feldweg mit dichter Bepflanzung, sodass das Grundstück nicht einsehbar ist. Der Feldweg ist für Spaziergänge geeignet, befahren werden darf er nur von Anrainern und den Weinbauern.

Es gibt kein Altgebäude auf dem Grundstück, dieses wurde Ende 2023 abgerissen. Nur die Wanne eines Beton-Schwimmbeckens ist noch zu erkennen - Maße 7 m x 4 m (könnte auch entfernt werden).

Dieses sehr gut ausgerichtete Grundstück hat folgende Anschlüsse: Strom, Kanal und Gas an der Straße. Aufschließungskosten von etwa 22.000 Euro sind noch zu berücksichtigen.

Nussdorf verbindet Weinberge, Ruhe, Erholung mit einem vielfältigem Angebot an Heurigen und Restaurants. Nur 5 Minuten zu Fuß entfernt ist die Straßenbahn-Haltestelle Beethovengang der Straßenbahnlinie D (Endstation der Linie D).

### **Genehmigter Baubescheid Neubau Luxusvilla:**

Mit der Liegenschaft wird eine rechtskräftig vorliegende Baubewilligung übergeben, die den Bau einer exklusiven und großzügigen Villa mit einer Nutzfläche von rund 442 m<sup>2</sup> über 5 Geschosse mit großzügigen Freiflächen ermöglicht. Auch geeignet für Wohnen und Arbeiten im Grünen.

Der Baubescheid zum Neubau der Villa basiert auf dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan von 2001 und ist weiterhin gültig. Inzwischen gab es die Novelle der Wiener Bauordnung. Wenn Sie eine andere Planung möchten als die eingereichte, ist es empfehlenswert, eine "Änderungsplanung" zur aktuellen Baugenehmigung einzureichen (statt einer gänzlichen Neueinreichung).

### **Hier die Details der gültigen Baubewilligung für den Neubau eine Villa am Grund:**

- Neubau Luxusvilla
- 5 Geschosse: UG, EG, 1. OG, 2. OG, DG
- Ca. 442 m<sup>2</sup> Nutzfläche über alle Geschosse
- Plus ca. 105 m<sup>2</sup> Terrassenflächen und 20 m<sup>2</sup> Balkonflächen
- Im UG Tiefgarage für 4 Stellplätze

- Zufahrt zur Tiefgarage über eine Rampe
- Lift im Haus für alle Geschoße
- Wärmepumpen für Heizung und Warmwasser
- Uneinsichtiger weitläufiger Garten mit großem Pool und Terrasse

**Hier ein Ausschnitt über die Räume der Villa:**

- 2 Wohnküchen: 83 m<sup>2</sup> und 19 m<sup>2</sup>
- 4 Schlafzimmer
- 5 Bäder
- 6 WC (3 separat, 3 in Bädern)
- Wellness/Spa plus Bad/Sauna

**Bei Interesse an diesem tollen Grundstück erhalten Sie nach einer Anfrage die Unterlagen zum baubewilligten Neubau der Luxusvilla:**

- Visualisierungen des genehmigten Neubaus der Villa mit Plänen pro Geschoß
- Einreichplan mit allen Details pro Geschoß
- Baubescheid mit Rechtskraft

- Statische Vorbemessung inkl. Fundierung für Einreichplan
- Bauphysikalische Nachweise für Einreichplan
- Lage bzw. Höhenplan Grundstück
- Bekanntgabe Bebauungsbestimmungen für den genehmigten Neubau (aus 2001) - noch vor dem neueren Flächenwidmungsplan bzw. Bebauungsbestimmungen von Nov. 2023

**Kontaktieren Sie mich noch heute für weitere Infos oder Unterlagen zum Grundstück oder zum baubewilligten Neubau der Villa.**

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.