

# **LIVING ON TOP! Unverbaubarer PANORAMABLICK - Traumlage über den Dächern von Wien**



**Objektnummer: 7939/2300160729**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| <b>Art:</b>              | Grundstück              |
| <b>Land:</b>             | Österreich              |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1190 Wien               |
| <b>Garten:</b>           | 1.870,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 6.900.000,00 €          |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Katharina Wisner**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410025

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



**Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

## **Kompetente Vermittlung in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf gelangen zwei wunderbare, nebeneinander liegende Baugrundstücke im 19. Bezirk in Wiens begehrtester Villengegend.**

Der herrliche unverbaubare Panoramablick über die Stadt macht diese Topadresse so begehrt!

Hier genießt man den Luxus, in absoluter Ruhelage zwischen Weinbergen und Wienerwald zu wohnen und auf die Stadt und das malerische Neustift am Walde herunterzublicken.

Trotzdem ist man der pulsierenden Stadt ganz nah und in 15 Minuten im Zentrum.

Die zusammen insgesamt knapp 2.250 m<sup>2</sup> großen Grundstücke liegen erhöht in einer ruhigen Straße in einer der begehrtesten Lagen des 19. Bezirks in exklusiver Nachbarschaft - diese besondere Umgebung wird besonders von Diplomaten und Topmanagern geschätzt.

Die Flächenwidmung ist im vorderen Bereich der Grundstücke **Bauland Wohngebiet** - im hinteren Bereich handelt es sich um **Grünland**.

- Bauklasse Wohngebiet W I - 6,5 m
- durch die Hanglage sind **3 oberirdische Geschosse + Dachterrasse + Tiefgarage möglich**
- offene oder gekuppelte Bauweise
- **bebaubare Fläche:** laut Wiener Flächenwidmungsplan **ca. 360 m<sup>2</sup>** (ca.20 x 18 m)

Die Grundstücke sind **voll aufgeschlossen**, momentan befinden sich zwei Einfamilienhäuser

auf den Liegenschaften.

**Wir möchten ausdrücklich darauf hinweisen, dass die Abgeber keinerlei direkte Kontaktaufnahme wünschen!**

LAGE:

Über dem malerischen Grinzing und Sievering gelegen, lässt der Standort der Immobilie keine Wünsche offen.

In angenehmer Ruhelage, umgeben von Grün und Weinbergen, profitieren Sie dennoch von sehr guter Infrastruktur.

In der Nähe befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Cafes, Restaurants und Heurige.

Die Wiener Innenstadt erreichen Sie mit dem Auto in nur 15 Minuten, an den öffentlichen Verkehr sind Sie mittels der Buslinie 39A perfekt angebunden.

Diese **einzigartige Lage** mit ihrem **wunderbaren Ausblick** findet man in Wien kein zweites Mal - hier lässt sich ein **herrliches Domizil** realisieren!

Überzeugen Sie sich selbst von diesen **besonderen Grundstücken** - für mehr Informationen sowie Besichtigungen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung!

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.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap