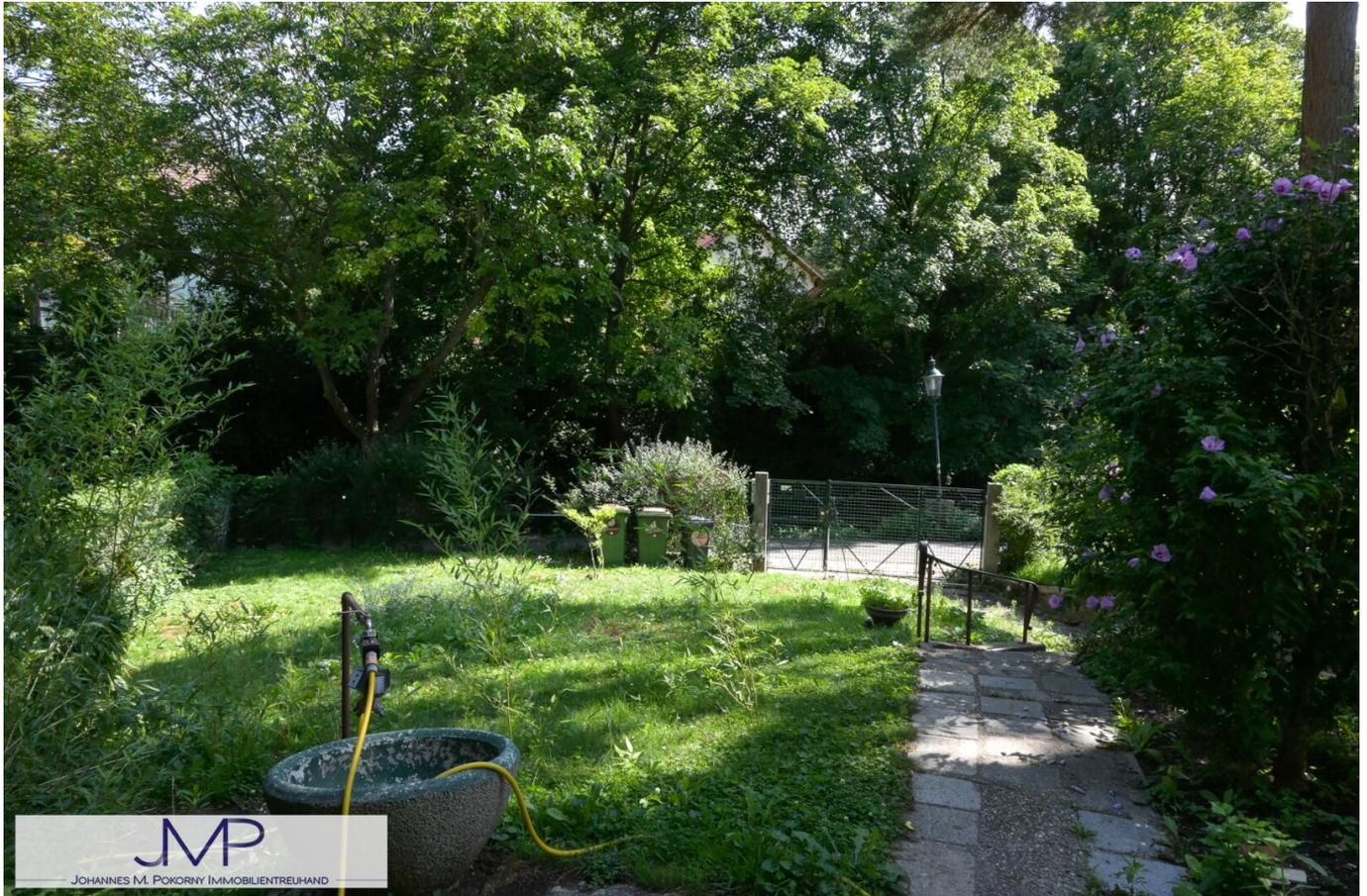


Ruhiges Villengrundstück mit Baugenehmigung!



Objektnummer: 2009-3

**Eine Immobilie von Johannes M. Pokorny Immobilienreuehand
e.U.**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Beethovengang 6
Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1963
Wohnfläche:	329,39 m ²
Nutzfläche:	545,67 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	5
WC:	6
Balkone:	4
Terrassen:	3
Kaufpreis:	2.420.000,00 €
Provisionsangabe:	

87.120,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Matthias Kundi

Johannes M. Pokorny Immobilien treuhand e.U.
Argentinerstrasse 43/15
1040 Wien

H +43 (0) 676 786 57 46







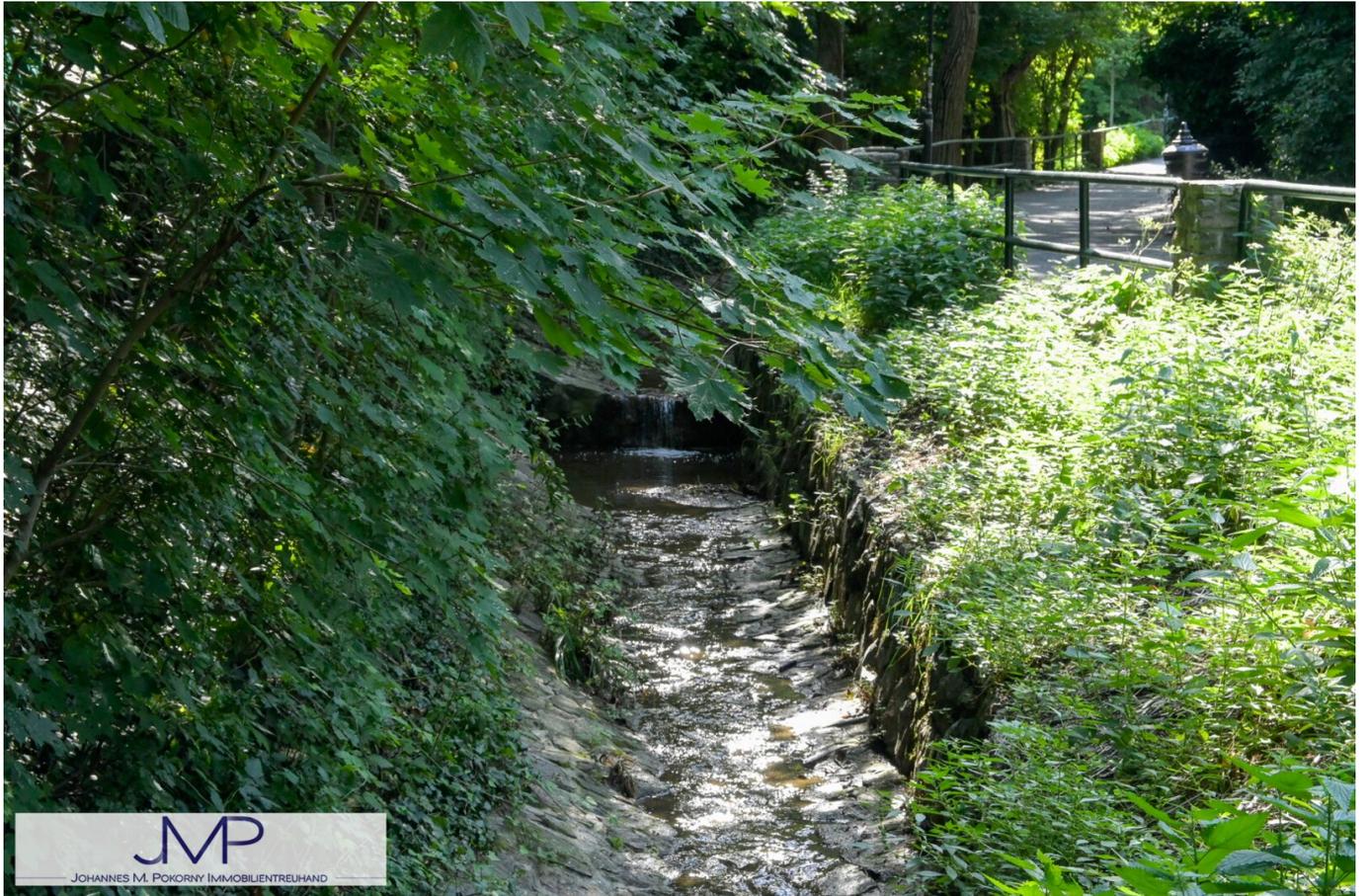


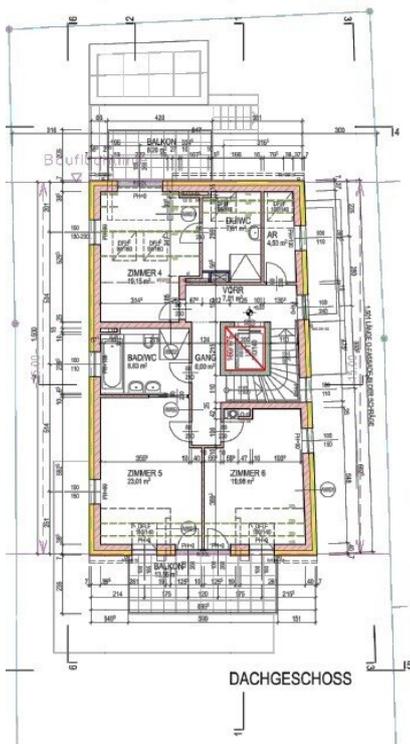




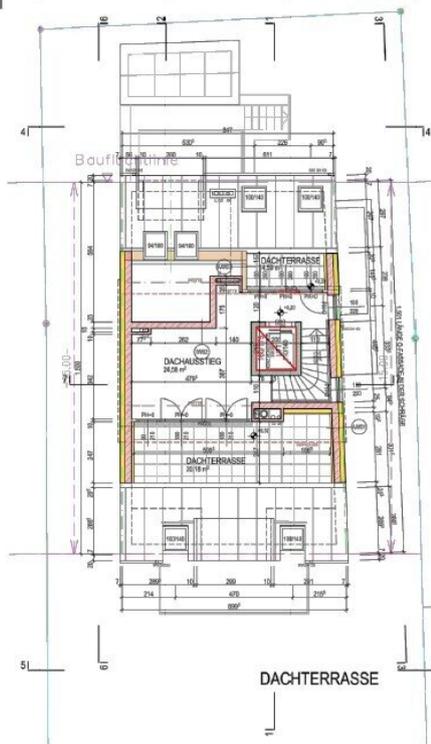




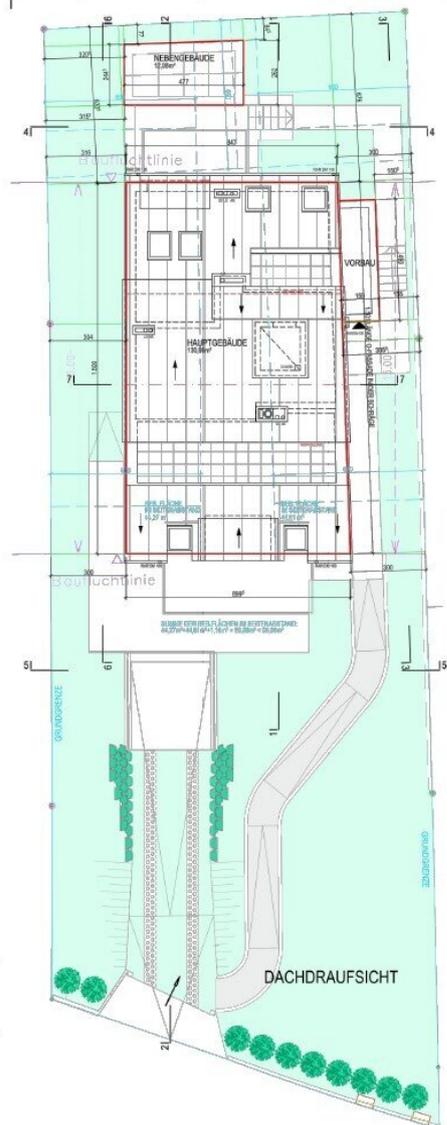




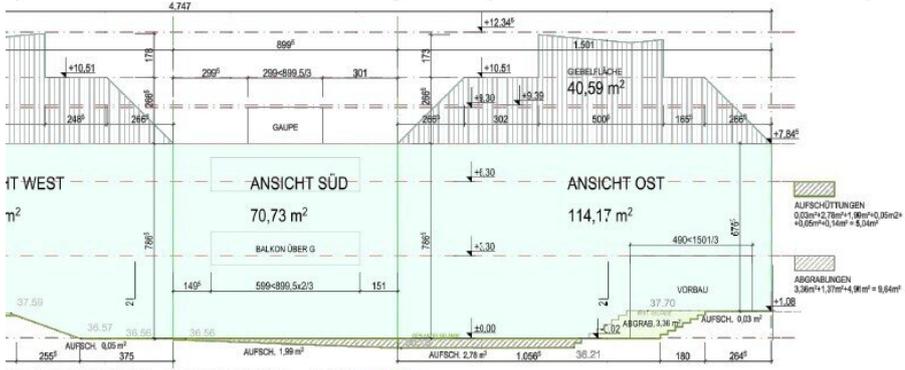
DACHGESCHOSS



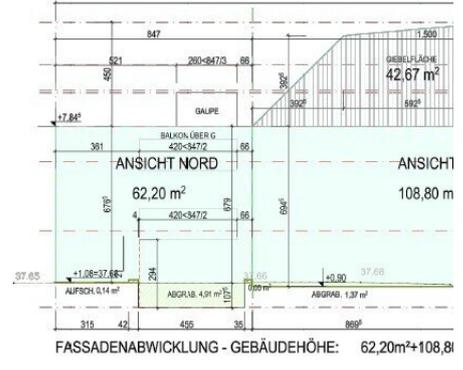
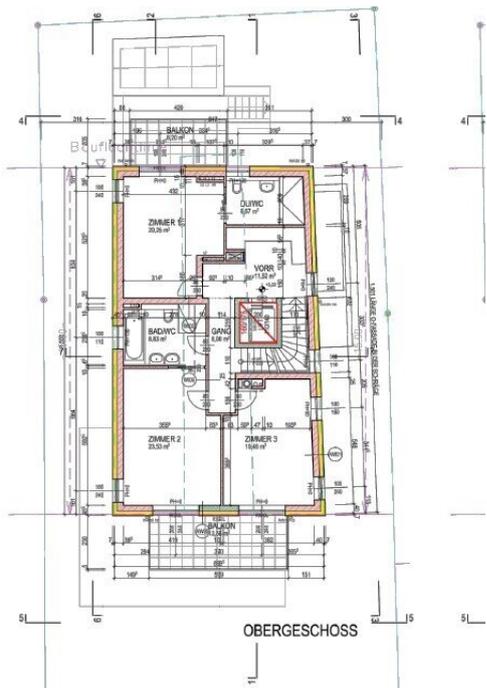
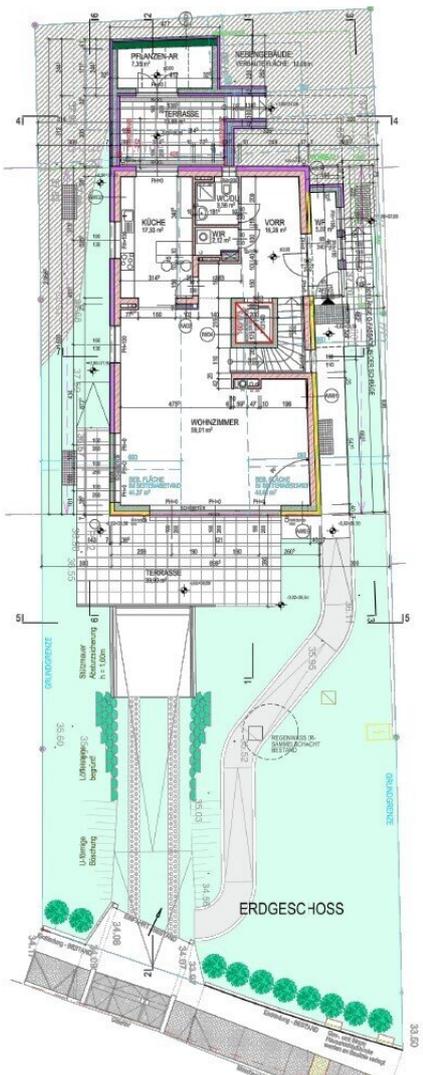
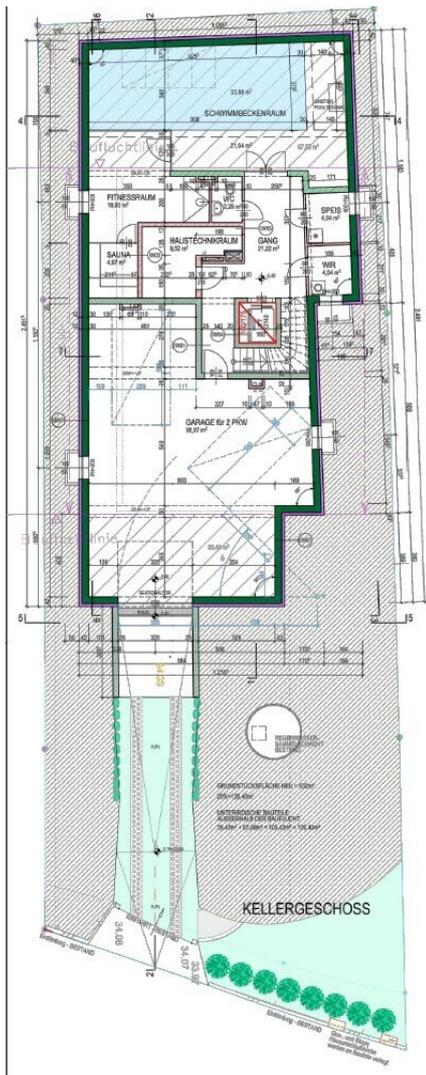
DACHTERRASSE



DACHDRAUFSICHT



$80\text{m}^2 + 70,73\text{m}^2 + 114,17\text{m}^2 = 355,90\text{m}^2 / 47,47\text{m} = 7,497\text{m} < 7,50\text{m}$



FASSADENABWICKLUNG - GEBÄUDEHÖHE: 62,20m²+108,81

Objektbeschreibung

Lage:

Die Liegenschaft ist ca. 633m³ groß, in südliche Richtung orientiert und liegt in einer absoluten Grünruhelage, gleich direkt neben dem romantisch anmutenden Schreiberbach. Darüber hinaus befindet sich die Endstation der Linie D mit 450m in unmittelbarer Gegend. Die Liegenschaft ist derzeit mit einem Einfamilienhaus aus dem Jahre 1963 bebaut, das aber abgerissen werden soll.

Projekt:

Geplant ist dafür auf insgesamt drei Geschossen die Errichtung einer großzügigen Villa mit 6 Zimmern und 5 Bädern. Ein Lift führt dabei bequem vom KG bis auf die beiden Dachterrassen. Die Obergeschoße bieten je zwei Balkone und hat man zudem, von einer der beiden Dachterrassen, auch noch eine schöne Aussicht in Richtung Nussberg.

Die oberirdische Wohnnutzfläche beträgt 329,39m², zzgl. 3 Terrassen mit 79m² und 4 Balkone mit 43,5m².

Das geräumige KG besteht aus einer Garage mit allein 98,5m² für 2 PKW und bietet inklusive dem Wellnessbereich und einem Indoorpool eine zusätzliche Nutzfläche von insgesamt 216,39m².

Insgesamt stehen somit für Ihre Familie 545,67m² an Nettonutzfläche zur Verfügung.

Das Projekt ist noch nach den alten Richtlinien für die Bauklasse I baubewilligt!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <425m

Apotheke <575m
Klinik <650m
Krankenhaus <1.875m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <750m
Universität <1.175m
Höhere Schule <900m

Nahversorgung

Supermarkt <725m
Bäckerei <575m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <725m
Bank <725m
Post <775m
Polizei <775m

Verkehr

Bus <200m
U-Bahn <1.350m
Straßenbahn <400m
Bahnhof <825m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap