

**Dem Himmel so nah! Exklusiv Wohnen in bester Lage des  
19. Bezirks - Panoramablick über Wien und den  
Wienerwald**



Blick vom Grundstück

**Objektnummer: 7939/2300161299**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1958
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Wohnfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	240,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	143,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,54
<b>Kaufpreis:</b>	3.500.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



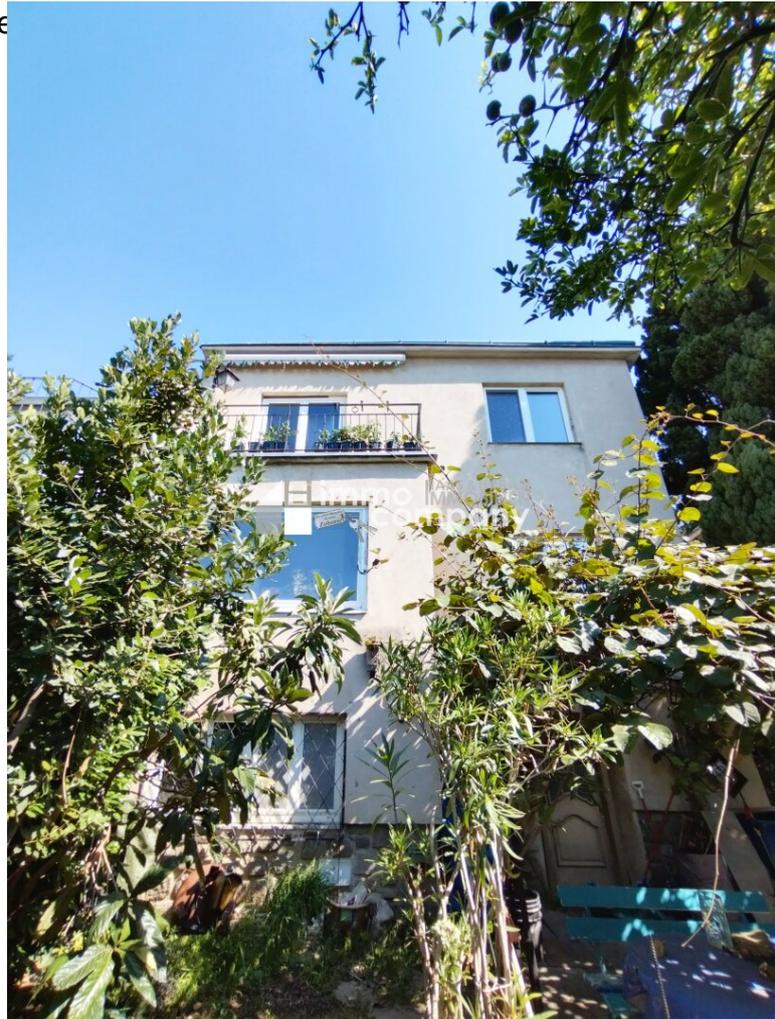
**Katharina Wisner**

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

H +43 699 18410025

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

Termin zur







**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

### **Außergewöhnlich Wohnen über den Dächern von Wien - sanieren oder neu bauen!**

Der unvergleichliche Panoramablick und die herrliche Grünruhelage macht diese Topadresse so begehrt - Wohnen zwischen Weinbergen und Wienerwald mit Blick auf die Stadt und das malerische Neustift am Walde.

Trotzdem genießt man beste Infrastruktur, ist der Stadt ganz nah und in 15 Minuten im Zentrum.

Angeboten wird ein knapp 1.200 m<sup>2</sup> großes Grundstück in einer der renommiertesten Straßen Wiens in exklusiver Nachbarschaft.

Das Einfamilienhaus liegt erhaben im vorderen Teil der Liegenschaft, dahinter erstreckt sich ein gut geschützter Garten.

Das Objekt bedarf einer umfassenden Sanierung - oder Sie bauen neu und realisieren Ihr Traumhaus mit freiem und unverbaubarem Blick Richtung Wien, Neustift und den Wienerwald.

Durch die Hanglage sind 2 vollwertige Etagen mit etwa 216 m<sup>2</sup> und ein Dachgeschoss mit etwa 144 m<sup>2</sup> möglich.

Eine Tiefgarage unter Haupt- und Nebengebäuden darf etwa 246 m<sup>2</sup> groß sein. (alle Angaben ohne Gewähr)

Optional kann auch das daneben liegende Grundstück mit etwa der gleichen Fläche dazu erworben werden!

**Bei Ihrer Anfrage erhalten Sie hochwertiges Bild - und Videomaterial, das Ihnen einen detaillierten Einblick in die Immobilie ermöglicht!**

**Erleben Sie die Highlights auf eine spannende Weise. Lassen Sie sich inspirieren und entdecken Sie Ihr zukünftiges Zuhause! ?**

**Wir freuen uns auf Ihre Nachricht.**

LAGE:

Dem Himmel so nah... das malerische Grinzing, der Cobenzl und die Obkirchergasse befinden sich in unmittelbarer Umgebung - der Standort der Immobilie lässt 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 Buslinie direkt angebunden.

Aus Diskretionsgründen sende ich Ihnen Detailinformationen gerne auf Anfrage und stehe Ihnen für eine Besichtigung vor Ort 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