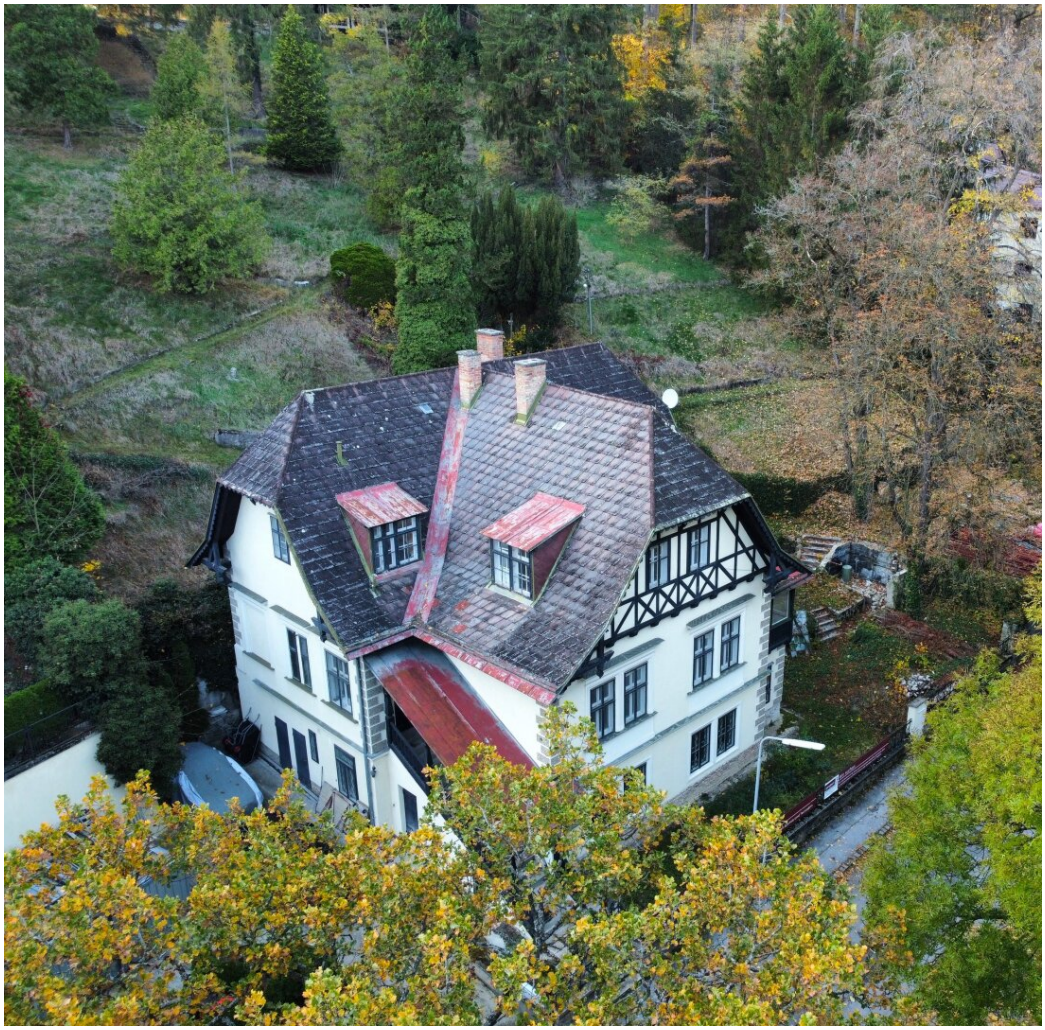
Außergewöhnliche Villa in absolut ruhiger Waldrandlage I Rund um Natur pur nahe Lainzer Tiergarten I Ausbauen+sanieren



Objektnummer: 15833

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Wohnfläche:	400,00 m²
Zimmer:	15
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	998.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Alexander Ringsmuth

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +43 676 842 055 100

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

Objektbeschreibung

"Man könnte glauben in der sanften Hügelwelt der Steiermark zu stehen, und nicht inmitten von Wien!"

Und ja, es handelt sich hier um ein echtes Unikat in der Welt der Villen-Angebote! Großzügige Villa mit Fachwerkfassade und sehr guter Bausubstanz zum Sanieren und Ausbauen in Naturschutzgebiet-Lage!

Angeboten wird eine edle Villa mit guter Bausubstanz aus knapp vor der Jahrhundertwende (um ca. 1890) welche auf die ihr zustehende Revitalisierung wartet. Mit ca. 400m² Wohnnutzfläche, aufgeteilt auf 3 Geschoße, bietet sie ausreichend Platz für größere Familien bzw. für Wohnen und Arbeiten in einer dann repräsentativen und stillvollen Villa. Oder aber, man schafft in den jeweiligen Geschoßebenen einzelne Wohneinheiten. Der Zubau eines Lifttraktes ist baulich möglich, ebenso der Einbau einer wunderbaren Dachterrasse mit absoluten Grünblick und noch vieles mehr. 2 Stellplätze sind auf Eigengrund möglich.

Bieterverfahren bis 30.11.2025. Bis zu diesem Stichtag können Kaufangebote ab der Höhe des hier angegebenen Vermarktungspreises von € 998.000,-- abgegeben werden. Das Bieterverfahren ist keine Versteigerung. Dem Eigentümer der Liegenschaft steht es frei ein Kaufangebot anzunehmen oder auch abzulehnen. Bei Rückfragen steht Ihnen sehr gerne Herr Alexander Ringsmuth unter 0676/842 055 100 zur Verfügung.

Das Basisangebot ist die Villa auf knapp 850m² Bauland, umgeben von einer in Wien einzigartigen Grün-Ruhe-Lage. Direkt neben der Villa steht auch ein noch unbebautes Baugrundstück mit ca. 711m² zum Verkauf, auch dieses kann erworben werden.

ABER DIE EINZIGARTIGKEIT SETZT SICH WEITER FORT: Weitere **3.700m² Grundstücksfläche** (kein Bauland!) kann (kein Muss!) zusätzlich um € 190.000,-- mit erworben werden! Bei dieser zusätzlichen Grundstücksfläche handelt es sich teils - ca. die Hälfte davon - um ebenes und sehr gut nutzbares Gelände für die Freitzeitgestaltung und mit fantastischer Fernsicht ins grüne Umland - und teils besteht es aus einem Hang mit Terrasseneinschnitten und Gehwegen. Eine weitere Besonderheit dieses Grundstückes ist, dass es zwar nicht bebaut werden darf, aber sich trotzdem ein baubewilligter Altbestand, nämlich ein kleiner Pavillon und ein sogenanntes Lusthäuschen, darauf befinden. Dieses Lusthäuschen aus Holz kann im Bestand saniert und beispielsweise als Gartenhaus, Sauna, Partyhaus, etc. genutzt werden. Das war aber noch nicht alles, die weiteren Besonderheiten rund um ein weiteres Jagdhäuschen verraten wir erst bei der Besichtigung!

Sehr gerne führen wir mit Ihnen eine Begehung der Grundstücke durch. Sie werden sicherlich von der Lage mehr als nur beeindruckt sein!

Auskünfte und Besichtigungen: Alexander Ringsmuth, Tel. 0676/842 055 100 oder Email alexander.ringsmuth@ringsmuth.at

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <5.500m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <5.500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap