

# **Baugenehmigtes Villengrundstück in exklusiver Lage beim Nussberg**



Symbolfoto

**Objektnummer: 7939/2300162089**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

**Art:** Grundstück - Baugrund Eigenheim  
**Land:** Österreich  
**PLZ/Ort:** 1190 Wien  
**Kaufpreis:** 2.900.000,00 €  
**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Stefan Dorak**

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

H +43 699 18410052

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 Marktwertschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**  
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

---

  
Website



---

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

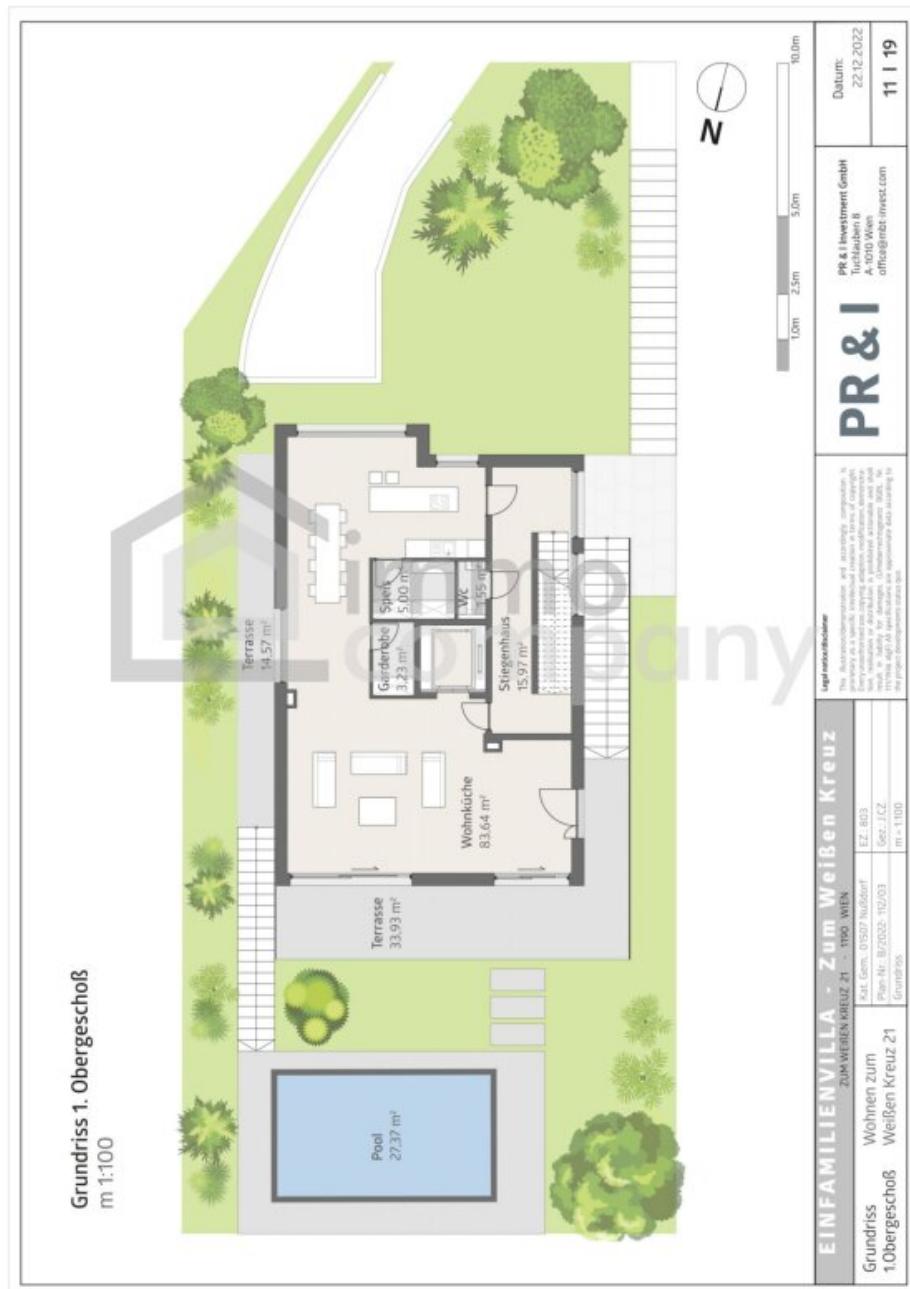
## Plan



## Plan



## Plan



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Traumparadies in 1190 Wien! Die Liegenschaft befindet sich in einzigartiger Villenlage am Fuße des Nussbergs.

Das rund 980m<sup>2</sup> umfassende Fahnen-Grundstück stellt einen leicht geneigten Südhang dar und schließt nordseitig direkt an die Weingärten des Nussbergs an.

Mit der Liegenschaft wird eine rechtskräftig vorliegende Baubewilligung übergeben, die den Bau einer exklusiven und großzügigen Einfamilienvilla mit einer Nutzfläche von rund 442 m<sup>2</sup> über fünf Geschosse zuzüglich Freiflächen und Garage ermöglicht.

Im uneinsichtigen und weitläufigen Garten ist die Errichtung eines Pools mit davorliegender Terrasse geplant.

Nutzen Sie diese einmalige Chance, in einer der attraktivsten Lagen Wiens Ihr Traumhaus zu realisieren und genießen Sie ein Leben umgeben von Natur, ohne auf die Vorzüge der Stadt verzichten zu müssen. Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und gestalten Sie Ihr Zuhause ganz nach Ihren Wünschen.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Für alle weiteren Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Stefan Dorak

+43 699/184 100 52

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.

**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 <1.000m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap