

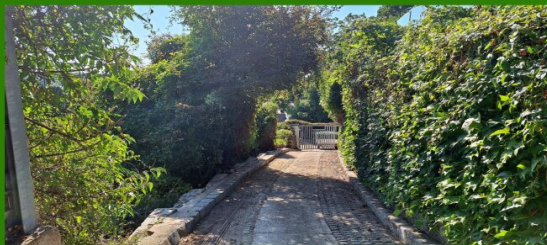
**Exklusiver Wohnsitz am Fuße des Kahlenberges mit
Donaublick. Teilrestauriert entkernt und komplette
Ausbauplanung.**

VILLA teilrestauriert 1190 Wien

Exklusiver Wohnsitz an der Donau mit eigener Zufahrt



Wohnfläche auf 3 Etagen ca. 422 m²
Grundfläche ca. 4.468 m²
Davon Bauland 2.110 m²
Terrassenfläche ca. 60 m²
Garagenfläche ca. 50 m²



Objektnummer: 2012/560

Eine Immobilie von PRO Immobilien KS GmbH & CoKG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1950
Zustand:	Baufaellig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	416,00 m²
Nutzfläche:	422,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	4
Stellplätze:	4
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

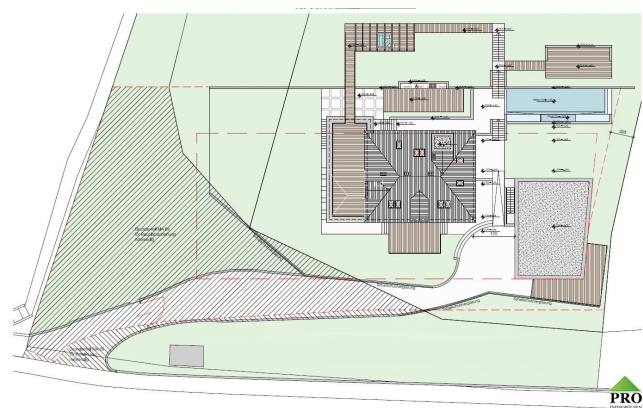


Ing. Kurt Zöchling

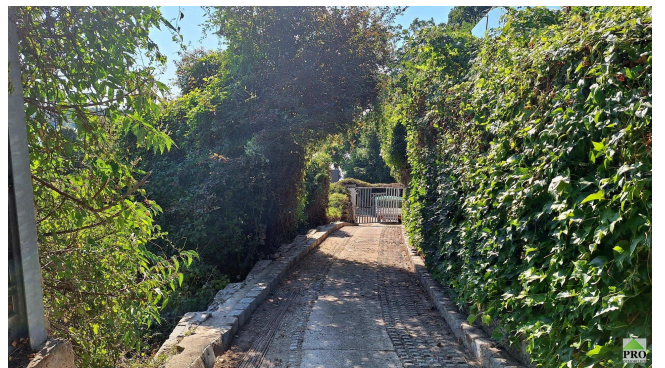
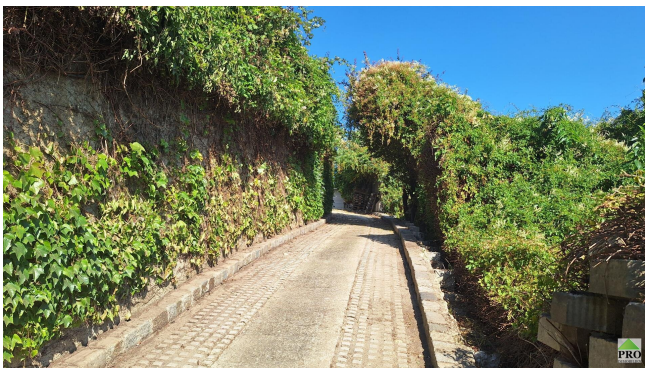
PRO Immobilien KS GmbH & CoKG
Sommerau 15
3400 Klosterneuburg

T +43 (0)676/4320777
H +43 (0)676/4320777

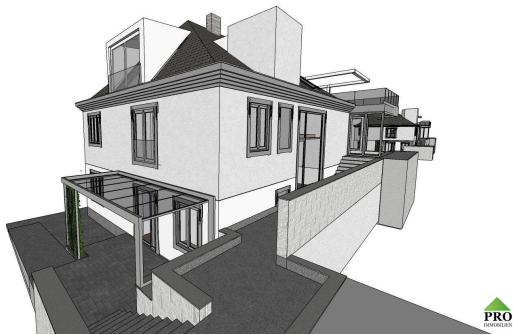










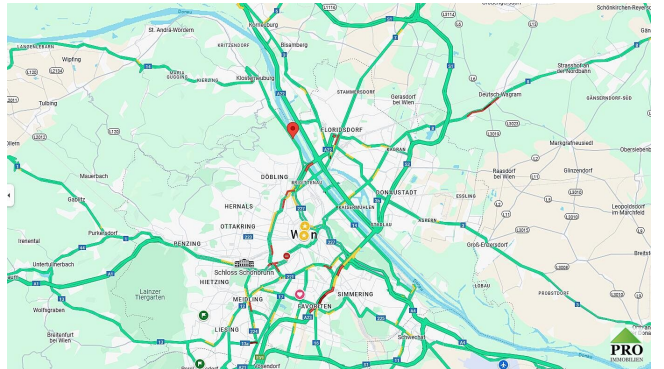
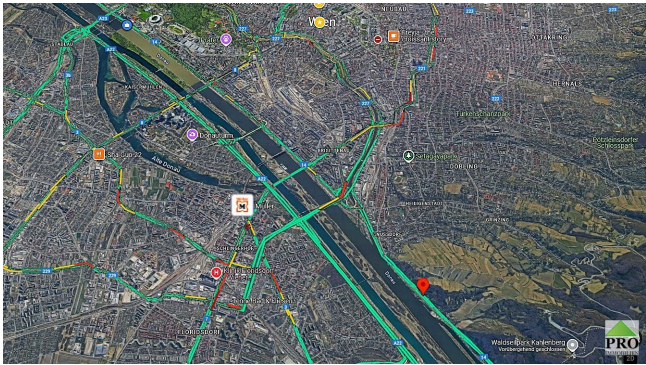












Objektbeschreibung

Exklusiver Wohnsitz am Fuße des Kahlenberges mit Donaublick. Teilrestauriert, entkernt und komplette Ausbauplanung.

Objektdaten:

Kaufpreis: Auf Anfrage

Wohnfläche ca. 422,52 m² m²

3. Etagen

Grundfläche ca. 4.468 m²

Davon Bauland 2.110 m²

Terrassenfläche ca. 60 m²

Garagenfläche ca. 50 m²

OBJEKTDESCHEIBUNG:

Eine beeindruckende Villa auf einem der letzten Grosgrundstücke des 19. Wiener Gemeindebezirks.

Sie erreichen die Liegenschaft über eine zum Grundstück gehörende Privatstraße. Diese Villa wurde kernsaniert und für den Endausbau mit entsprechender Raumaufteilung vorbereitet. Alle Vorinstallationen für Strom, Wasser und Heizung sind vorbereitet. Die bestehende Ausbauplanung sieht auf 422 m² Wohnfläche auf 3 Geschossen mit integriertem Lift jede erdenkliche Möglichkeit für Luxus und Entspannung, vor. Ein, im Haus integriertes Swimmingpool, offener Kamin, ein Partykeller und eine atemberaubende Dachterrasse mit Fernblick auf die Donau, dem Bisamberg und die Burg Kreuzenstein sind Teil dieser besonderen Immobilie.

ENERGIE:

Das Gebäude wurde vorgerichtet zum Anschluss einer Fußbodenheizung (Estrich ist noch nicht gelegt), und allen erforderlichen E- Installationen inklusive abgehängter Decken für indirekte Beleuchtung oder Klimaanlage.

LAGE:

Die Villa liegt auf einer Anhöhe über der Heiligenstädterstraße am Stadtrand von Wien im 19. Bezirk, nahe dem Kahlenberger - Dorf. Sie erreichen das Stadtzentrum von Wien in nur 15 Min. mit dem Auto.

Eine Busstation befindet sich direkt bei der Grundstückseinfahrt.

AUSSTATTUNG:

Dachausbau mit Dachisolierung, alle Installationen für Strom, Wasser und Kanal und Heizung/Sanitär sind vorbereitet. Kamin, Aufzugschacht, neue Isolierglasfenster, Dachterrasse, Böden in Rohbetonausführung, teilweise Hängedecken.

Einige Bilder wurden KI generiert, um das mögliche Aussehen nach Fertigstellung des besonderen Objektes zu zeigen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <2.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap