

**--- VILLA VERDE --- LEBEN AM WILHELMINENBERG -  
GRUNDSTÜCK MIT BESTANDSHAUS - BAUBEWILLIGTES  
POTENTIAL - TRAUMVILLA MIT POOL UND GROSSEM  
GARTEN**



 Neutor  
Real Vertrieb

**Objektnummer: 4816**

**Eine Immobilie von Neutor Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wilhelminenstraße
Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Zustand:	Sanierungsbedürftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	250,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	250,00 m <sup>2</sup>
Bäder:	4
WC:	4
Kaufpreis:	1.590.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Daniel Hausberger**

Neutor Real GmbH  
Neutorgasse 13 EG  
1010 Wien

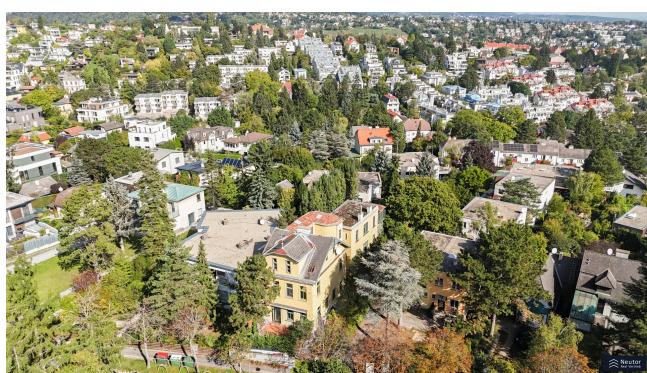
T +4315323730  
H +436504440651

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



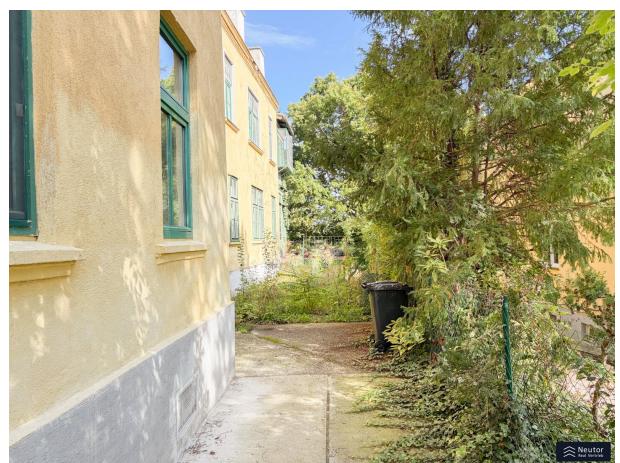


Neutor  
Real Vertrieb





Neutor  
Real Vertrieb





Neutor  
Real Vertrieb



Neutor  
Real Vertrieb



Neutor  
Real Vertrieb





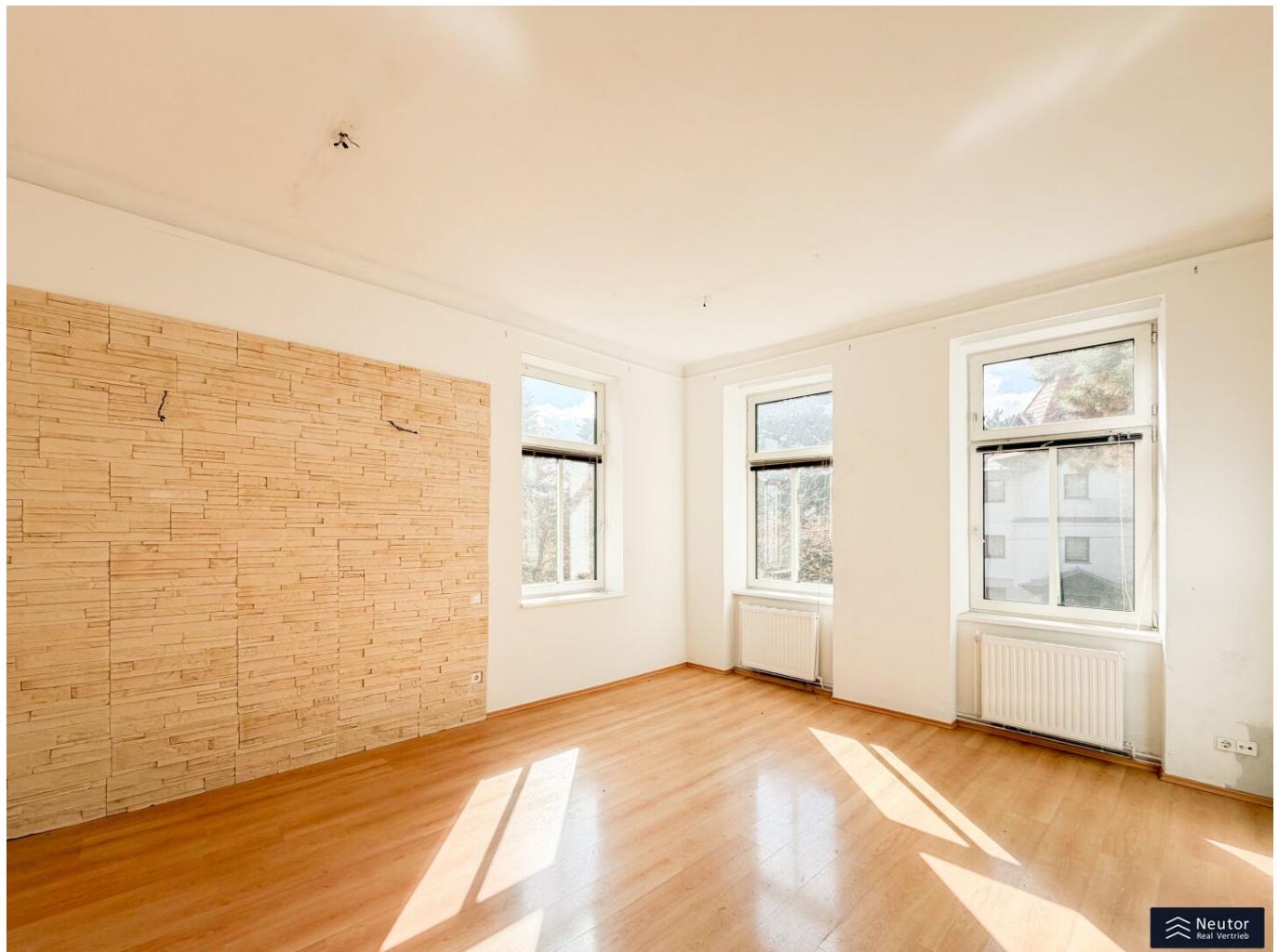
 Neutor  
Real Vertrieb



 Neutor  
Real Vertrieb



 Neutor  
Real Vertrieb

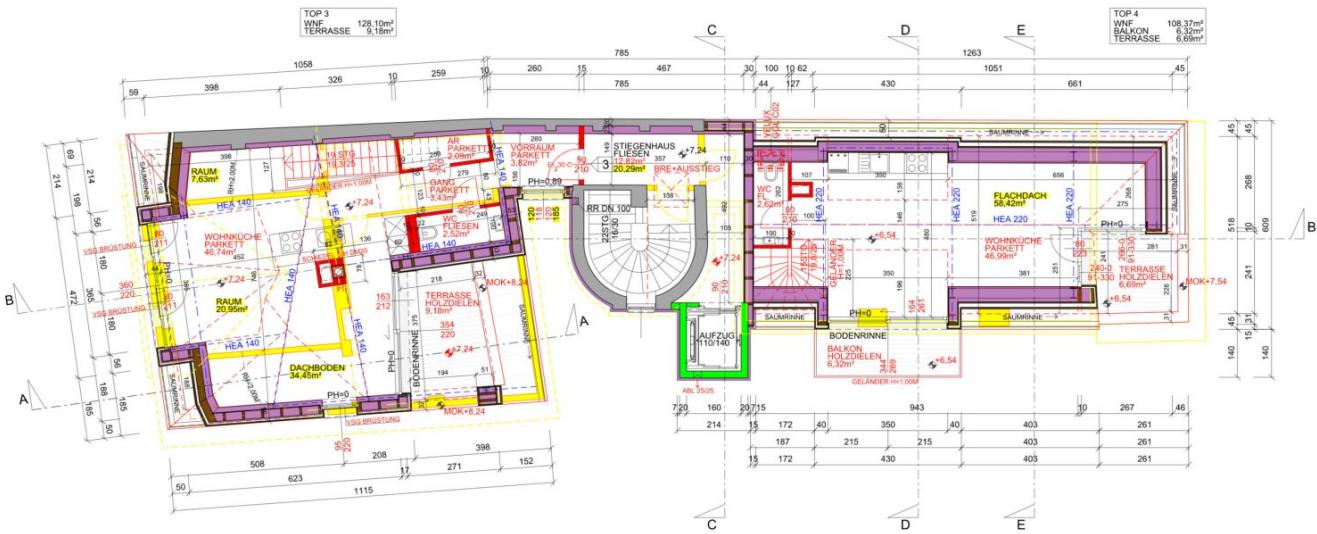






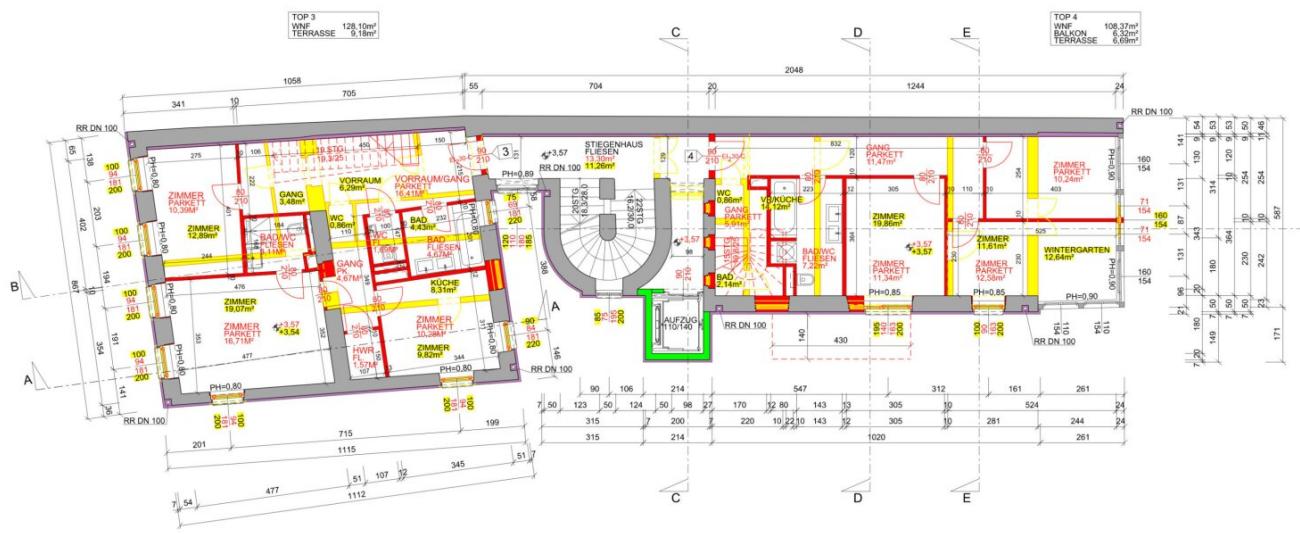
 Neutor  
Real Vertrieb

182



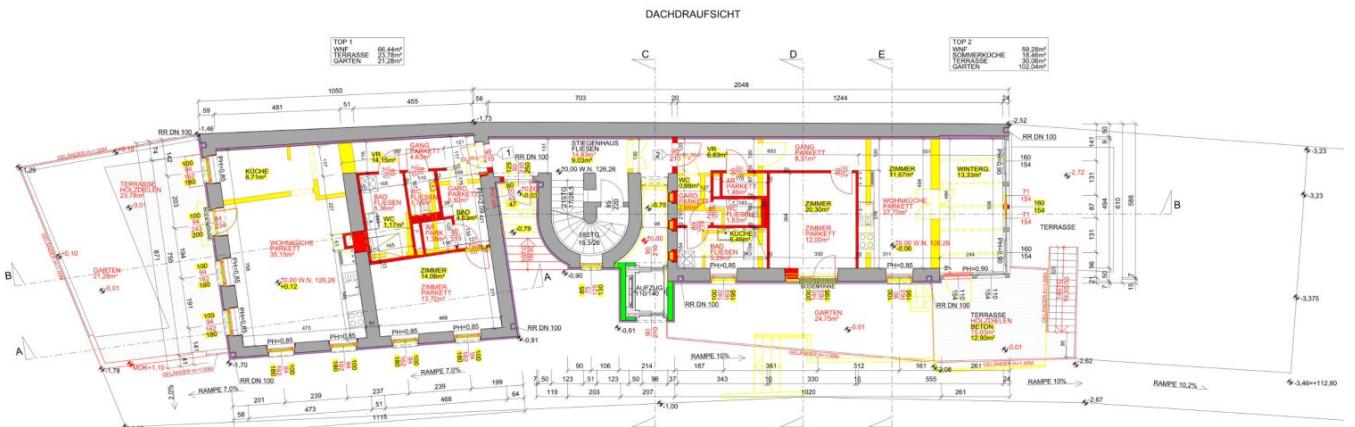
## GRUNDRISS DACHGESCHOSS



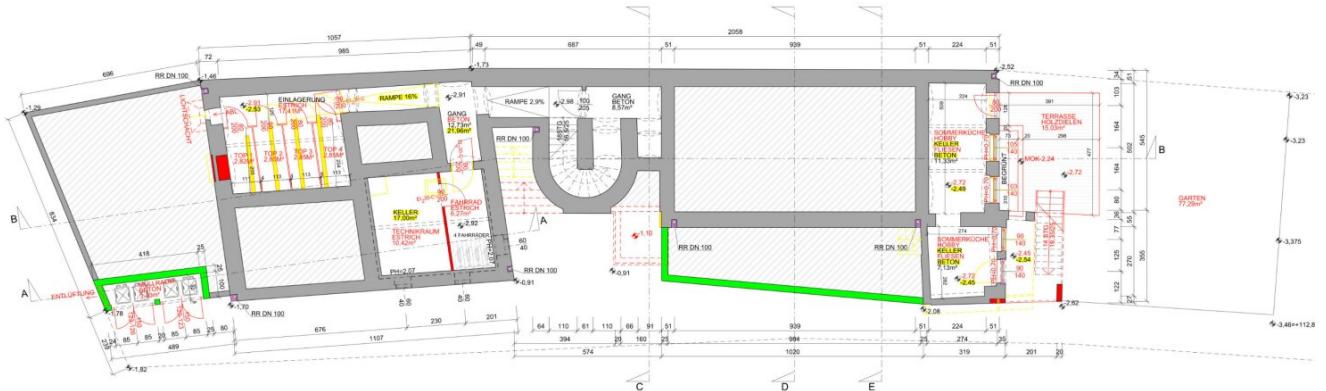


GRUNDRISS 1.STOCK





GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS KELLER



# Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine exklusive Liegenschaft mit außergewöhnlichem Potenzial in idyllischer, ruhiger Lage am Wilhelminenberg.

## **\*\*Villa Verde\*\* – ein einzigartiges Premium-Projekt am Wilhelminenberg**

Auf einer Grundfläche von 1.023 m<sup>2</sup> wird ein bestehendes Altbauhaus in eine luxuriöse Villa mit Pool, großzügigem Garten, Stellplätzen und einer separaten Einliegerwohnung umgestaltet. Eine detaillierte Bebauungsstudie eines renommierten Architekten garantieren höchsten Komfort, Privatsphäre und einen beeindruckenden Wien-Blick.

Das stilvolle Poolhaus, mit optionalem Sonnendeck, lädt zum Entspannen ein. Der weitläufige Garten bietet großzügigen Freiraum, während die Einliegerwohnung zusätzliche Flexibilität schafft. Ein einzigartiges Angebot für visionäre Käufer, die exklusives Wohnen in Wien schätzen!

### **Eckdaten:**

Bestand Altbauhaus: sanierungsbedürftig

WF Bestand: ca. 250 m<sup>2</sup>

Wohneinheiten aktuell: 4 Wohnungen

Garten: ja

Heizung: Gas

Keller: ja

### **Beschreibung:**

Willkommen zu einer einmaligen Gelegenheit, einen unvergleichlichen Wohntraum in einer der exklusivsten Lagen Wiens zu verwirklichen. Am malerischen Wilhelminenberg im 16. Bezirk erwartet Sie ein außergewöhnliches Grundstück, das die Grundlage für die atemberaubende **\*\*Villa Verde\*\*** bildet – ein visionäres Projekt, das historischen Charme mit zeitgenössischem Luxus und zukunftsweisender Architektur vereint. Dieses Vorhaben bietet nicht nur die Möglichkeit, ein bestehendes Altbauhaus mit vier Wohneinheiten in eine luxuriöse Residenz zu

transformieren, sondern auch, ein architektonisches Meisterwerk mit privatem Pool, weitläufigem Garten, einer separaten Einliegerwohnung und einer spektakulären Aussicht über die Hauptstadt Österreichs zu schaffen.

Die **Villa Verde** liegt in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens, eingebettet in die idyllische Ruhe und üppige Natur des Wilhelminenbergs. Diese privilegierte Lage verbindet die Vorteile einer grünen Oase mit einer erstklassigen Anbindung an das pulsierende Stadtzentrum. Von der obersten Etage der Villa aus genießen Sie einen atemberaubenden Panoramablick über Wien – ein Anblick, der jeden Moment zu einem exklusiven Erlebnis macht. Ob bei einem goldenen Sonnenuntergang oder einem funkelnden Lichtermeer der Stadt bei Nacht: Diese Aussicht ist ein Privileg, das nur wenigen vorbehalten ist.

Das Herzstück dieses Projekts ist ein charmantes Altbauhaus, ein architektonisches Juwel vergangener Epochen, das mit größter Sorgfalt und Feingefühl renoviert und umgebaut werden soll. Dieses historische Gebäude darf nicht abgerissen werden, sondern wird mit einem visionären Ansatz in die moderne Zeit überführt. Eine umfassende Bebauungsstudie, entwickelt von einem renommierten Wiener Architekturbüro, liegt bereits vor und entfaltet das volle Potenzial des großzügigen, rund 1.023 m<sup>2</sup> umfassenden Grundstücks. Die Studie bietet eine klare Roadmap für die Umgestaltung des Altbaus in eine luxuriöse Villa, die Geschichte bewahrt und gleichzeitig höchsten Wohnkomfort bietet. Die vorliegende rechtskräftige Baubewilligung wird durch die Bebauungsstudie in Teilen konsumiert, wobei es Abweichungen gibt, welche mittels Auswechslungsplanung und in Abstimmung mit der Baubehörde erfolgen müssen.

Der unbestrittene Höhepunkt der **Villa Verde** ist der geplante Bau eines exklusiven Poolhauses, das modernste Architektur mit einem unvergleichlichen Lebensgefühl vereint. Dank der sanften Hanglage des Grundstücks wird ein privater Pool im ersten Stock realisiert, der uneinsichtigen Badespaß mit einem sonnenverwöhnten Sonnendeck kombiniert. Das stilvoll gestaltete Poolhaus ladet Sie zum Verweilen ein – ein Ort der Entspannung, der Luxus und Rückzug in perfekter Harmonie vereint. Hochwertige Renderings visualisieren dieses Meisterwerk in beeindruckender Detailtreue und lassen die Vision bereits heute lebendig werden.

Die Architektur des Poolhauses ist ein Statement für moderne Leichtigkeit und höchste Designansprüche. Großflächige Glasfronten schaffen einen nahtlosen Übergang zwischen Innen- und Außenraum, während edle Materialien wie warmes Holz, polierter Beton und filigrane Metallakzente eine Atmosphäre von zeitloser Eleganz erzeugen. Die Dachfläche des Poolhauses wird als begrünte Terrasse gestaltet – ein privater Rückzugsort, der mit Blick ins satte Grün des Wilhelminenbergs eine Oase der Ruhe fernab des städtischen Trubels bietet. Diese Kombination aus Naturverbundenheit und urbanem Luxus macht die **Villa Verde** einzigartig.

Ein entscheidender Vorteil dieses Projekts ist die bereits rechtskräftig erteilte Baugenehmigung, die einen sofortigen Baustart ermöglicht. Damit können Sie Ihre Vision ohne

Verzögerung in die Tat umsetzen. Besonders bemerkenswert ist die außergewöhnliche Baureserve: Mit der Errichtung des Poolhauses wird lediglich etwa die Hälfte der genehmigten Baumasse genutzt. Die verbleibenden rund 50 % der Baugenehmigung bleiben als wertvolle Reserve für künftige Erweiterungen oder individuelle architektonische Visionen erhalten. Diese Flexibilität ist ein selenes Privileg auf dem Wiener Immobilienmarkt und eröffnet Ihnen nahezu unbegrenzte Möglichkeiten für zukünftige Entwicklungen.

Die **Villa Verde** wird nach ihrer Fertigstellung eine luxuriöse Residenz sein, die den unverwechselbaren Charme des Altbau mit modernstem Komfort vereint. Jeder Raum erzählt eine Geschichte, während die durchdachte Planung und hochwertige Ausstattung ein Wohngefühl auf höchstem Niveau schaffen. Die Krönung des Projekts ist das Dachgeschoss: Mit einem unvergleichlichen 360-Grad-Panoramablick über Wien wird jeder Augenblick – vom morgendlichen Kaffee bis zum abendlichen Sonnenuntergang – zu einem exklusiven Erlebnis.

Dieses Projekt richtet sich an anspruchsvolle Investoren, Architekturenthusiasten und all jene, die ein Zuhause suchen, das weit über das Gewöhnliche hinausgeht. Die **Villa Verde** ist nicht nur eine Immobilie – sie ist ein Statement, ein Lebensgefühl und eine Investition in die Zukunft. Mit der Kombination aus historischer Substanz, modernster Architektur, einer einzigartigen Lage und einer seltenen Baureserve bietet dieses Angebot eine Gelegenheit, die es in Wien kein zweites Mal gibt.

Nutzen Sie die Chance, ein architektonisches Meisterwerk zu schaffen, das Generationen überdauert. Kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Details zu erfahren und den ersten Schritt in Richtung Ihres exklusiven Wohnraums zu setzen.

### **Kosten:**

**Kaufpreis:** € 1.590.000,-

**Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. gesetzliche USt.

### **Lage + Infrastruktur:**

Die Wilhelminenstraße liegt im 16. Bezirk, Ottakring, nahe dem Wilhelminenberg. Die Lage bietet Ruhe, Grünflächen und eine sehr gute Anbindung: Buslinie 46A direkt vor Ort, die U3-Station Ottakring ist in rund 15 Minuten erreichbar, und das Stadtzentrum liegt nur 20–25

Minuten entfernt. Supermärkte, Schulen und Apotheken befinden sich in fußläufiger Entfernung, ebenso die Ottakringer Straße mit zahlreichen Geschäften und Lokalen. Für Freizeit und Erholung sorgen der Wilhelminenberg-Park und der Wienerwald, die zu Spaziergängen und Aktivitäten im Grünen einladen. Die Gegend ist ruhig, geprägt von Altbau- und modernen Wohnhäusern – ideal für Stadtmenschen mit Sinn für Natur.

## Allgemeines:

**Disclaimer für Renderings:** Alle Visualisierungen und Renderings der **Villa Verde** sind künstlerische Darstellungen basierend auf der Architektenstudie und dienen der Veranschaulichung. Sie sind unverbindlich und können von der finalen Umsetzung abweichen. Änderungen in Design, Materialien oder Ausführung bleiben vorbehalten.

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Information der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet. Es gelten die Bestimmungen der beiliegenden Immobilienmaklerverordnung; des Weiteren wurde die Übersicht der zu erwartenden Nebenkosten gem. KSchG übermittelt. Gemäß 36 Abs. 4 dritter Satz MaklerG und § 30b KSchG weist der Immobilienmakler auf ein bestehendes wirtschaftliches Naheverhältnis zu dem Verkäufer aufgrund regelmäßiger geschäftlicher Tätigkeiten hin. Es besteht jedoch keinerlei gesellschaftliche Verbindung zum Verkäufer. Dieses Angebot ist ausschließlich für den Adressaten bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen, in Schriftform übermittelten, Zustimmung gestattet.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

Hinweis: Seit 01.01.2009 besteht für den Verkäufer bzw. den Vermieter einer Immobilie die Verpflichtung zur Vorlage eines gültigen Energieausweises. Im Falle des Nichtvorlage gilt eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <750m  
Apotheke <750m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <750m  
Post <750m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap