

**Einzigartiges Anwesen mit Blick über Wien | Seltene  
Gelegenheit**



**Objektnummer: 1819/39**

**Eine Immobilie von finallyHOMEReal GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	679,10 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	6.950.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Bernhard FRIEDRICH, MSc**

finallyHOMEReal GmbH  
Wipplingerstraße 24-26 / 1a  
1010 Wien

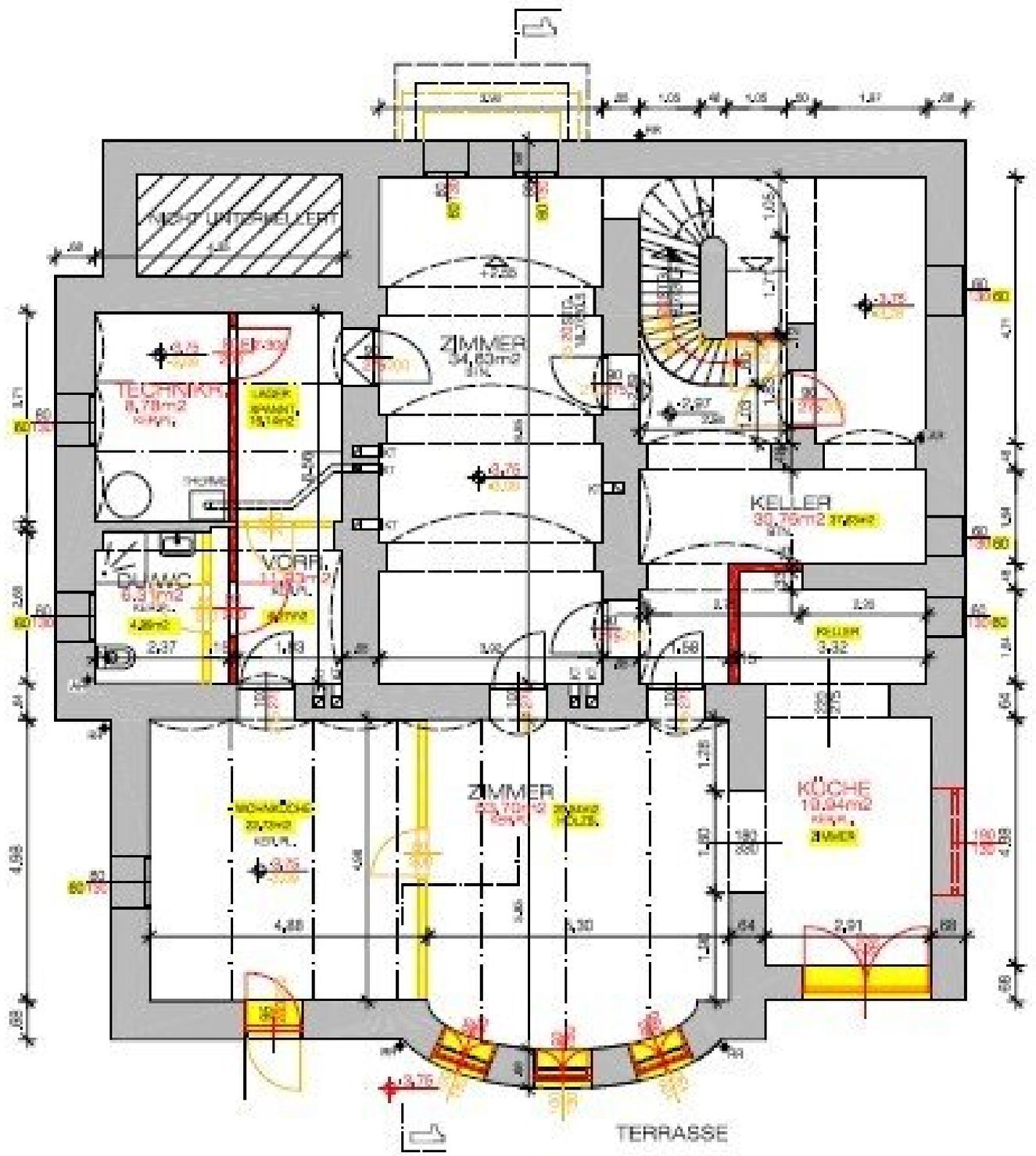
T +43 660 117 9020

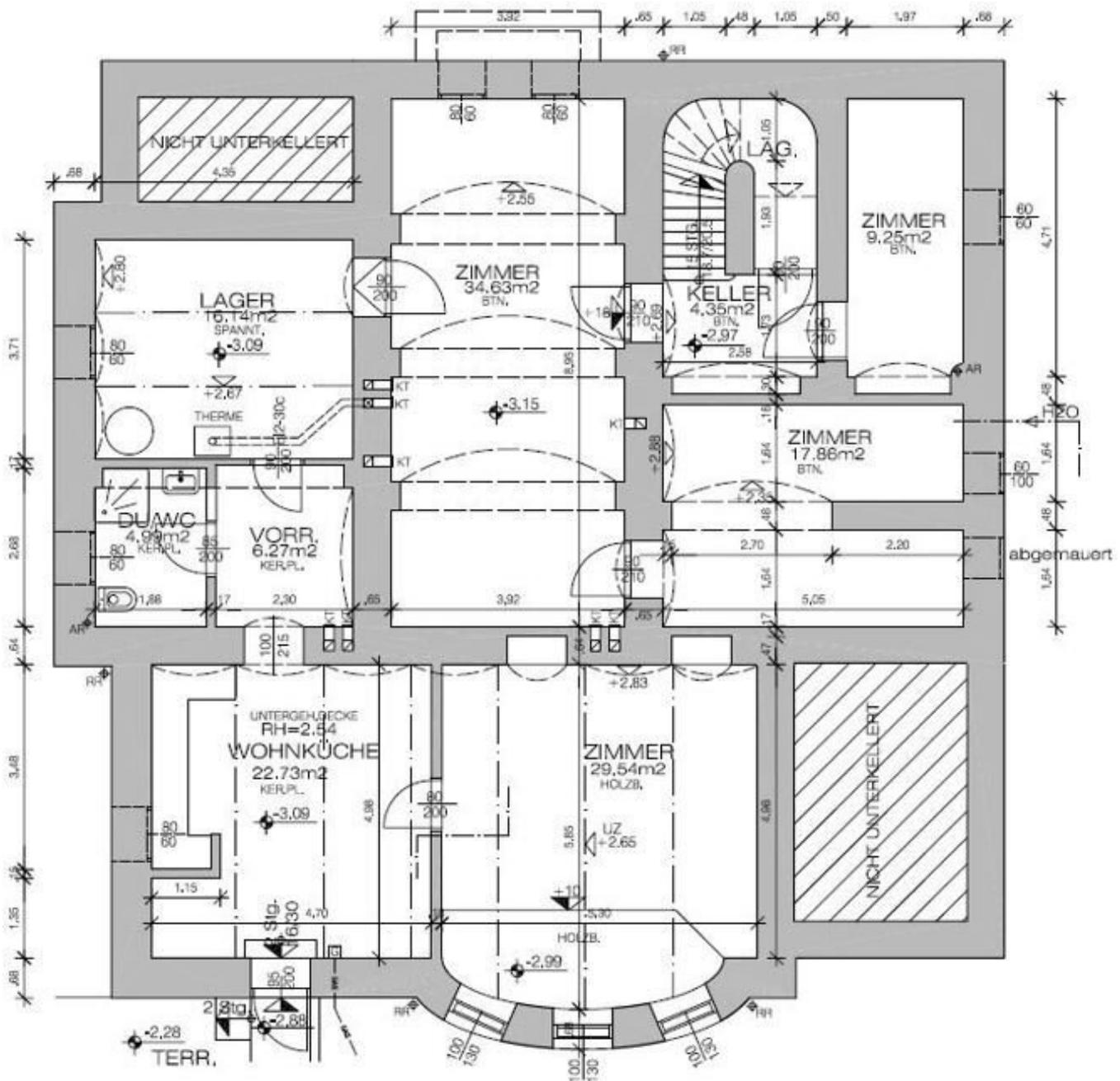
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

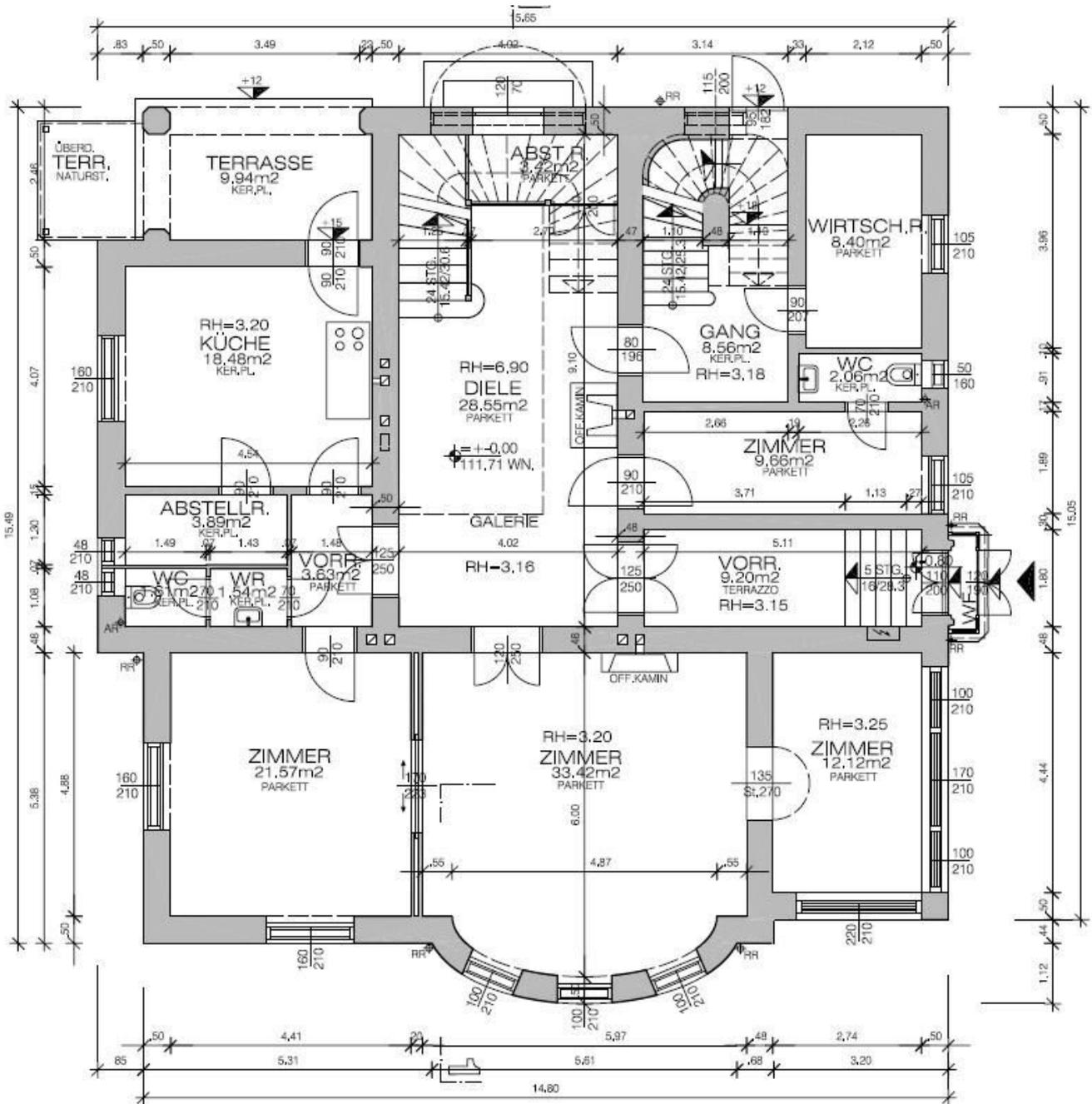


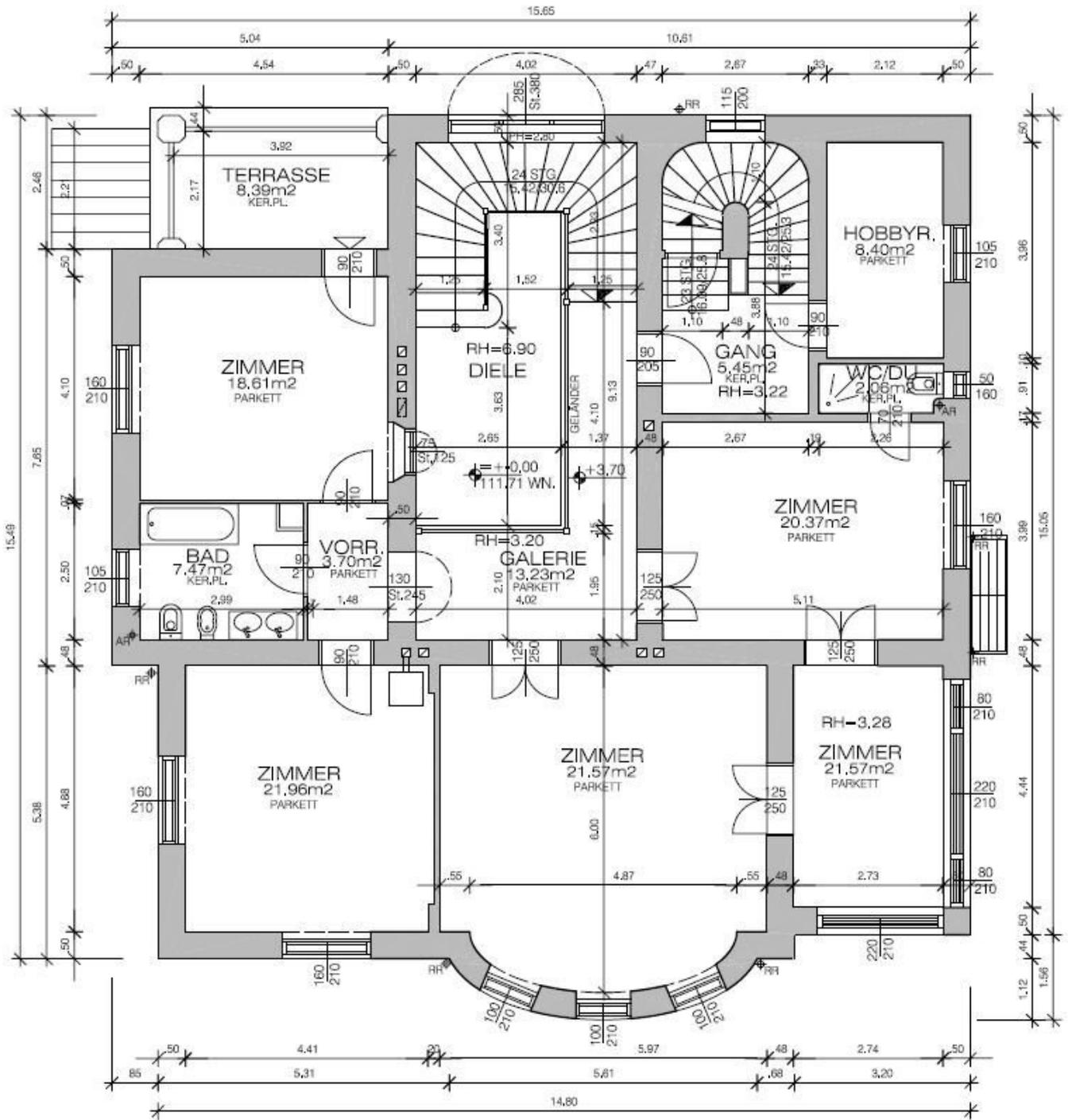


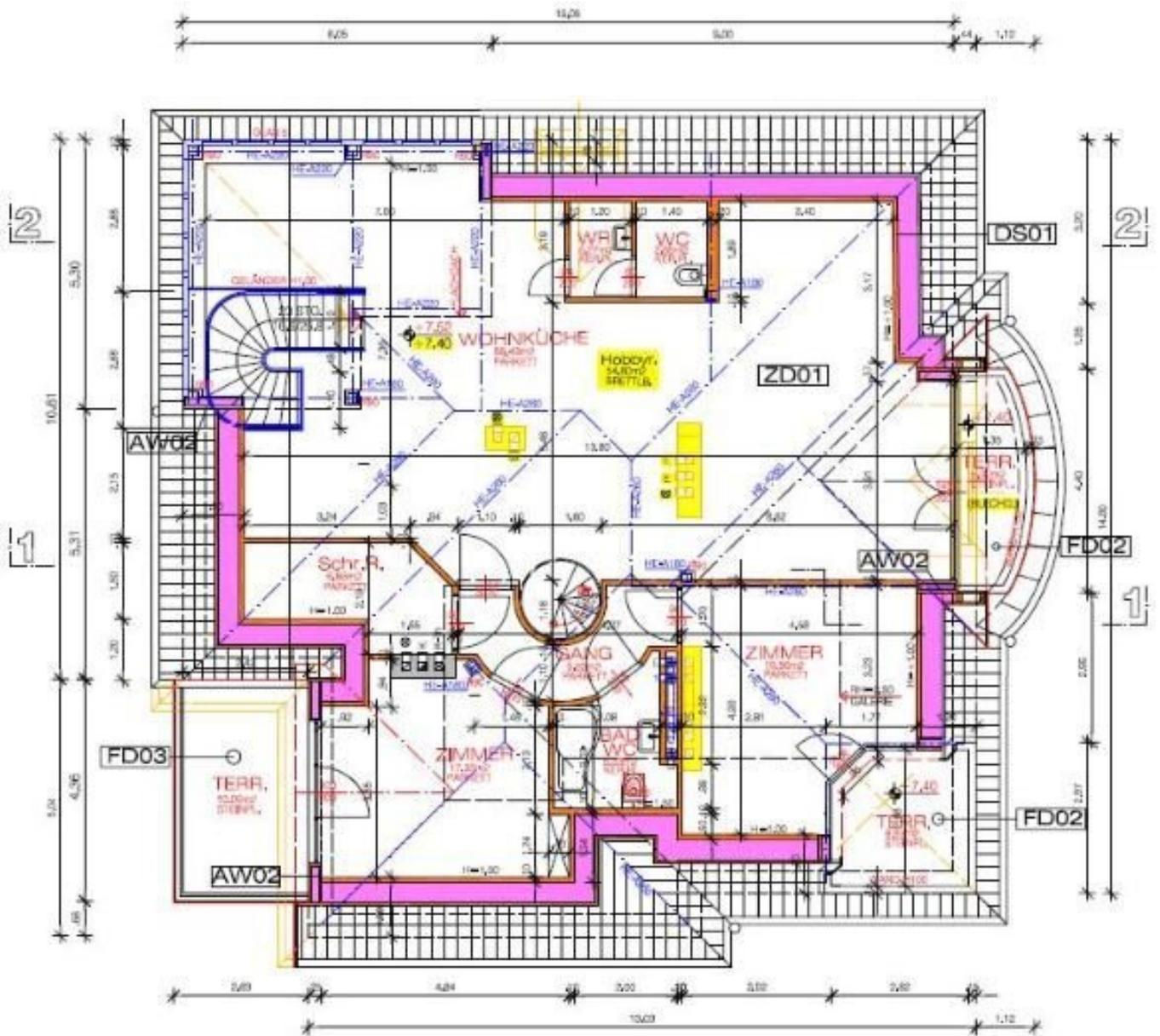








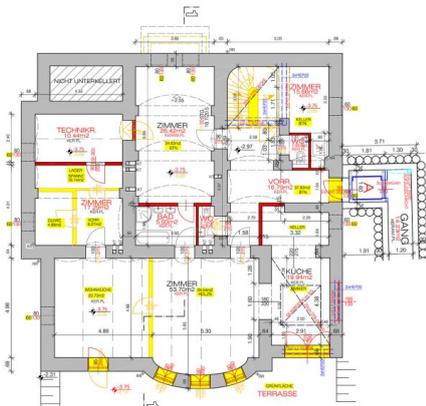




GRUNDRISS / DG



SCHNITT 1-1



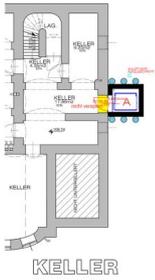
KELLER M 1:100



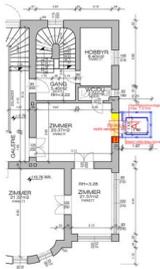
ANSICHT N-0



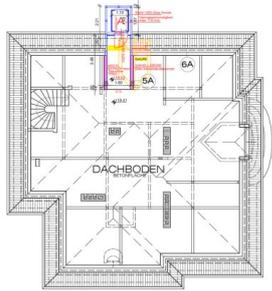
SCHNITT 1-1



KELLER



1. STOCK



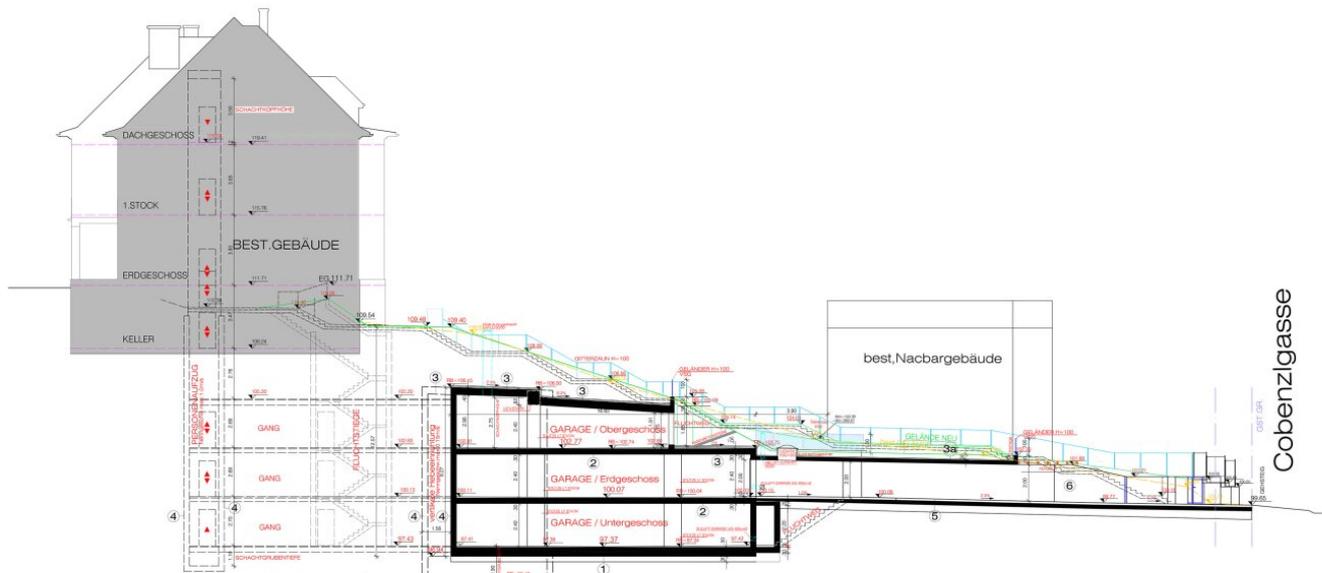
VILLA-DACHGESCHOSS  
Wp.Nr. 118-61 M 1100



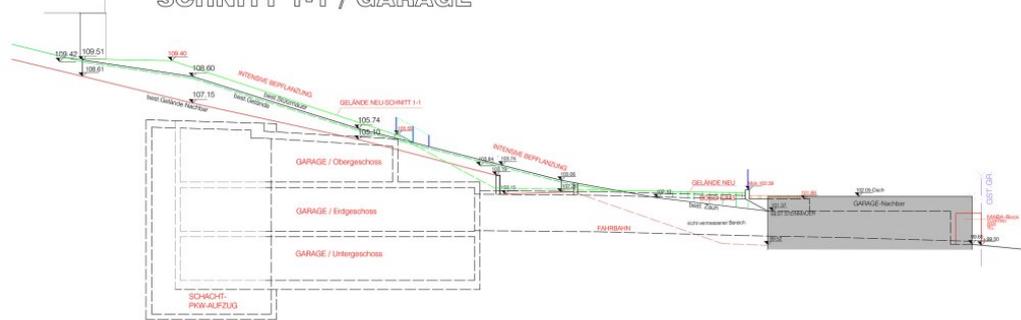
ANSICHT N-O

ANSICHT N-W

- LEGENDE
- 0A BRÜCKENDECKE  
1,00cm BRÜCKENDECKE  
1,00cm MURBELSCHÜTTUNG  
20,00cm WU-STAUBSTÖCKIGESISOL.
  - 1A 1,50cm KERAMIKPLATTEN-DÜNNBETT  
8,00cm ERDBODEN  
30,00cm STB-PLATTE (SU)  
30,00cm ROLLERLAG
  - 2A 1,50cm KERAMIKPLATTEN-DÜNNBETT  
4,00cm ERDBODEN  
20,00cm STB-PLATTE
  - 3A STAHLKONSTRUKTION  
VERBÜRGENDE VERG.
  - 4A 2,00cm BEHEIZUNG  
1,00cm DACHANSTRICHLAGESCHICHT  
15,00cm DACHPENGELBREMSE  
8,00cm TRAGKONSTRUKTION  
UNDERSICHT-PANEELE
  - 5A 2x 125cm GUF  
2x 125cm METALLKLEBERPROFIL 60x60  
2x 125cm GUF  
2x 125cm GUF
  - 6A DACHSCHWELGE-BESTAND  
ULTRALICHTWEISER  
SATZUNG  
5,00cm SPANNLEISTE



SCHNITT 1-1 / GARAGE



SCHNITT 2-2 an GST.GR.

Cobenzigasse

## Objektbeschreibung

In absoluter **Top-Lage** und komplett uneinsehbar präsentiert sich diese beeindruckende Villa, in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens. Das **Grundstück umfasst ca. 2.000m<sup>2</sup>** und bietet viel Raum für Privatsphäre und Erholung. Die renovierungsbedürftige Immobilie bietet ein beträchtliches Entwicklungspotenzial von insgesamt ca. 680m<sup>2</sup> geplanter Wohnfläche mit ca. 519m<sup>2</sup> Garagenfläche. **Sämtliche Umbauten wurden bereits genehmigt!** Die Villa erstreckt sich über vier großzügige Geschosse mit einer Raumhöhe von jeweils ca. 3,25m, die ein luftiges und repräsentatives Wohnambiente schaffen. Der Dachbodenausbau mit ca. 210m<sup>2</sup> eröffnet weitere Gestaltungsmöglichkeiten mit Blick über Wien.

Besonders hervorzuheben ist die eingereichte und bewilligte Tiefgarage auf drei Ebenen. Ein geplanter Lift ermöglicht einen bequemen Zugang von der Tiefgarage in alle vier Wohngeschoße. Die Villa besticht nicht nur durch ihre einzigartige, exponierte Lage und Größe, sondern auch durch ihre Verkehrsanbindung: Die Innenstadt ist in etwa 17 Autominuten erreichbar. **Dieses Anwesen bietet ein außergewöhnliches Entwicklungspotenzial für Liebhaber von Privatsphäre und Stil in erstklassiger Lage.**

Für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehe ich jederzeit zur Verfügung!

Bernhard FRIEDRICH, MSc

+43 660 117 9020

bf@finallyhome.at

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.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap