Villa mit Wienblick | Bewilligtes Premium-Projekt



Objektnummer: 1819/78

Eine Immobilie von finallyHOMEreal GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	679,10 m²
Zimmer:	11
WC:	3
Terrassen:	2
Garten:	1.745,77 m²
Kaufpreis:	6.950.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bernhard Friedrich

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.


KI-bearbeitet






KI-bearbeitet




KI-bearbeitet




KI-bearbeitet




KI-bearbeitet



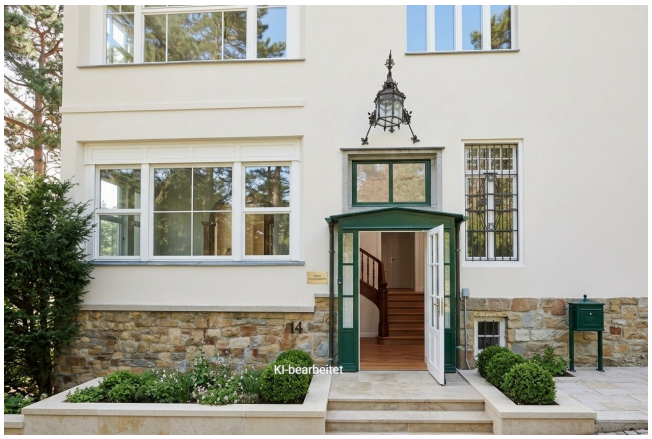

KI-bearbeitet




KI-bearbeitet



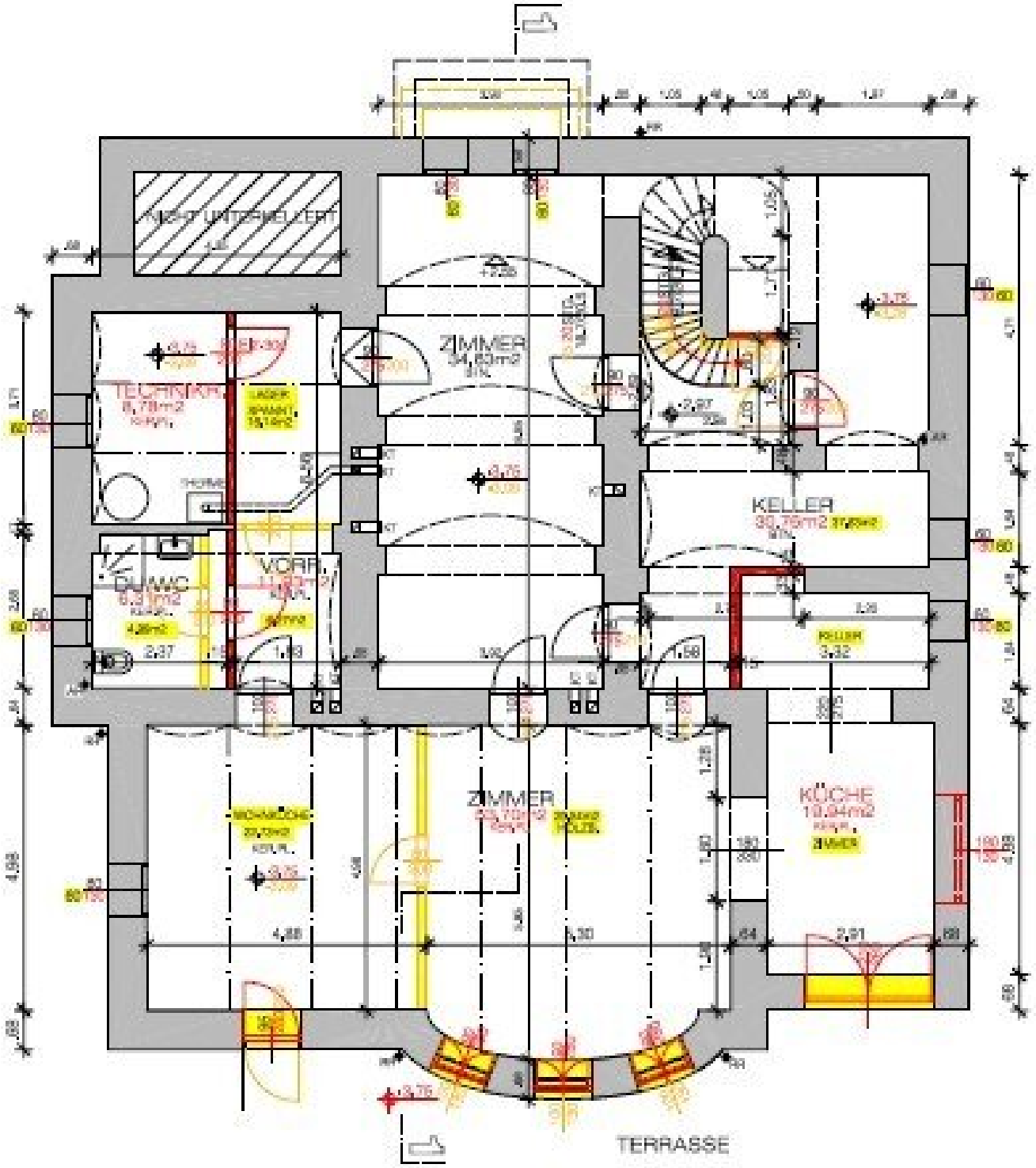

KI-bearbeitet

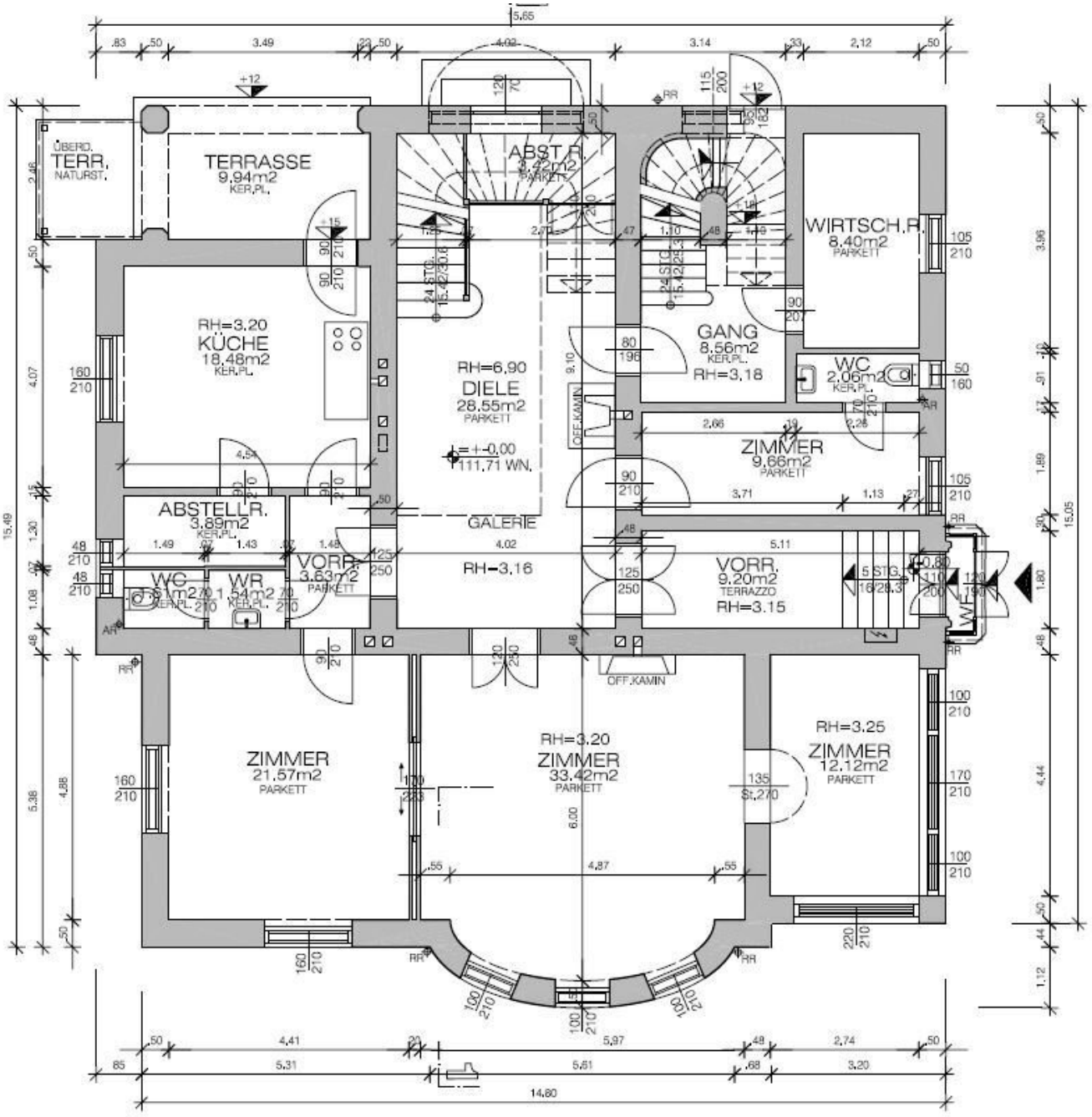

KI-bearbeitet

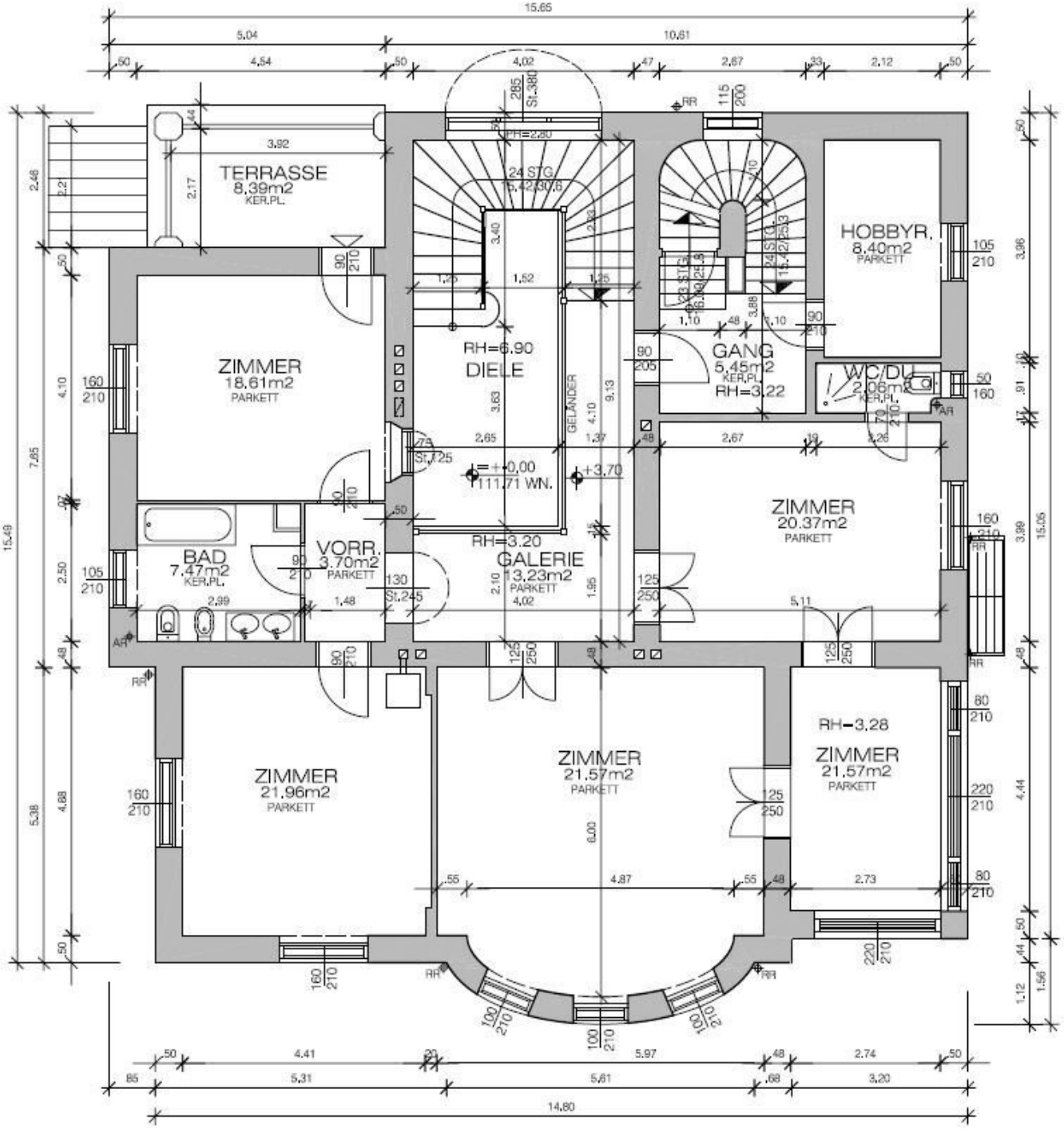

KI-bearbeitet

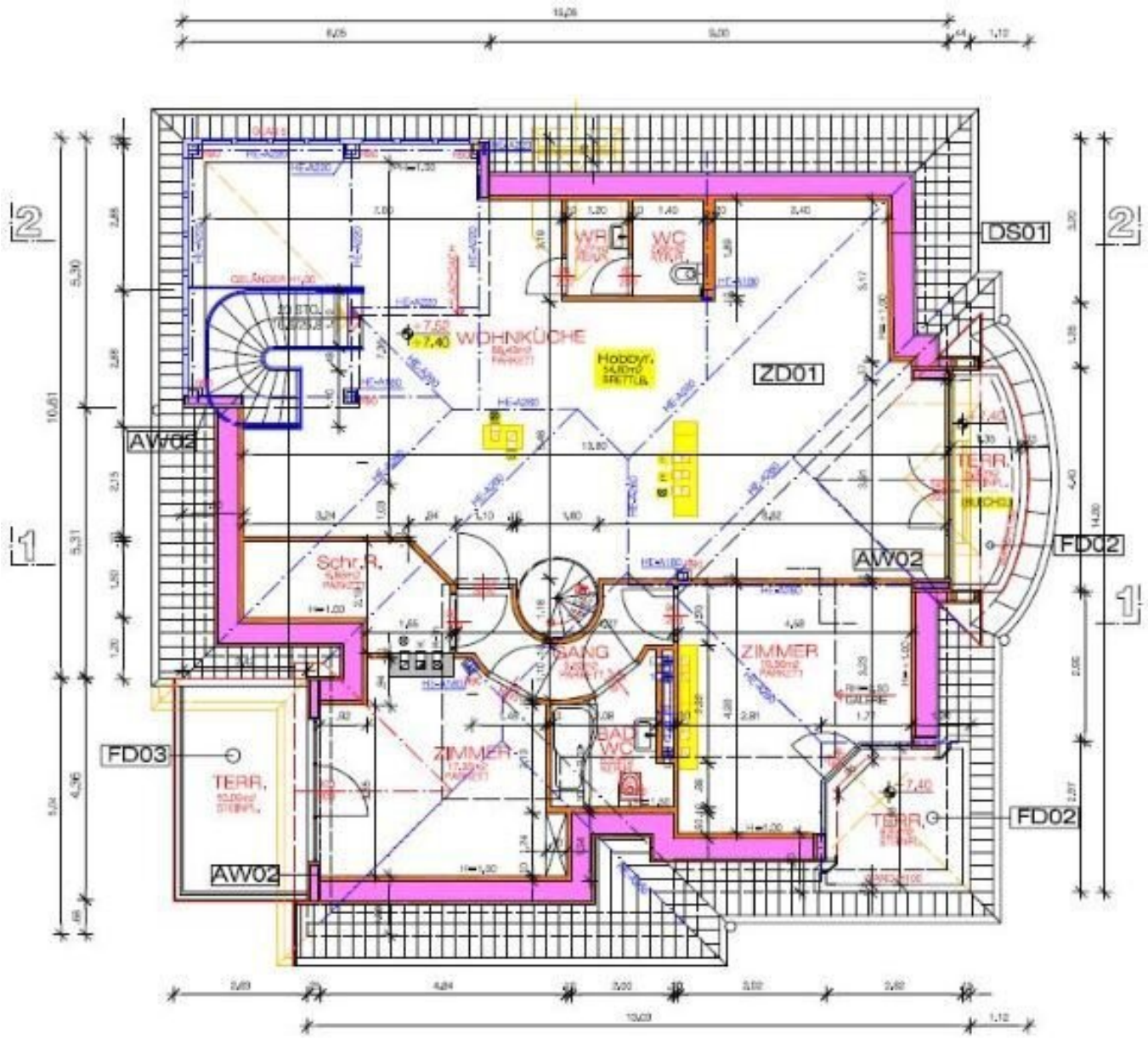





ZIMMER
34,63m2
TECHNIKR.
8,78m2
DUSCHE
VORR.
KELLER
39,25m2
KELLER
3,32
ZIMMER
KÜCHE
19,84m2
TERRASSE


ÜBERD.
TERR.
NATURST.
TERRASSE
9,94m2
KER.PL.
ABST.R.
3,22m2
PARKETT
WIRTSCH.R.
8,40m2
PARKETT
RH=3,20
KÜCHE
18,48m2
KER.PL.
RH=6,90
DIELE
28,55m2
PARKETT
+=+-0,00
111,71 WN.
GANG
8,56m2
KER.PL.
RH=3,18
WC
2,06m2
KER.PL.
OFF.KAMIN
ZIMMER
9,66m2
PARKETT
ABSTELLR.
3,89m2
KER.PL.
GALERIE
RH=3,16
VORR.
3,63m2
PARKETT
WC
1,51m2
KER.PL.
WR
1,54m2
KER.PL.
VORR.
9,20m2
TERRAZZO
RH=3,15
WF
OFF.KAMIN
ZIMMER
21,57m2
PARKETT
RH=3,20
ZIMMER
33,42m2
PARKETT
RH=3,25
ZIMMER
12,12m2
PARKETT
15,49
14,80

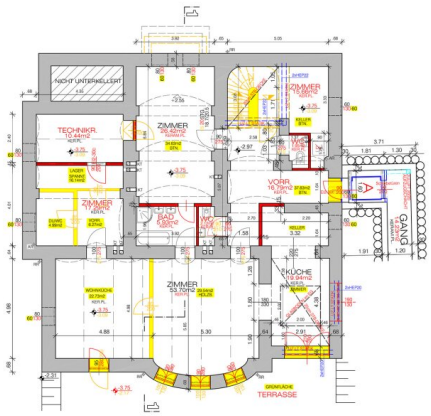

TERRASSE
8,39m2
KER.PL.
ZIMMER
18,61m2
PARKETT
BAD
7,47m2
KER.PL.
VORR.
3,70m2
PARKETT
RH=6.90
DIELE
RH=3.20
GALERIE
13,23m2
PARKETT
GANG
5,45m2
KER.PL.
RH=3,22
HOBBYR.
8,40m2
PARKETT
WC/DU
2,06m2
KER.PL.
ZIMMER
20,37m2
PARKETT
ZIMMER
21,96m2
PARKETT
ZIMMER
21,57m2
PARKETT
RH=3,28
ZIMMER
21,57m2
PARKETT
24 STG
15,42/63
GELÄNDER
+=+-0,00
111,71 WN.
+3,70
15,65
10,61
5,04
14,80



GRUNDRISS / DG


GALERIE
DACHGESCHOSS
2.OG
1.OG
ERDGESCHOSS
BEST.DECKE
1,5cm KERAM.PLATTEN
8.0cm HEIZESTRICH m.WD
1.0cm FEUCHT.ISOLIERUNG
10.0cm U-BETON bew.
4.5cm BEWEHRUNG

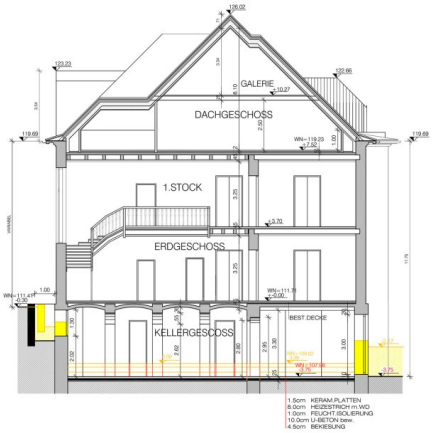
SCHNITT 1-1



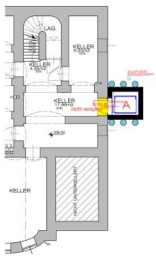
KELLER M 1:100



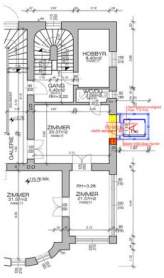
ANSICHT N-O

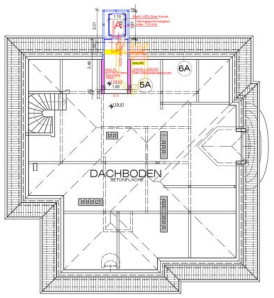


SCHNITT 1-1



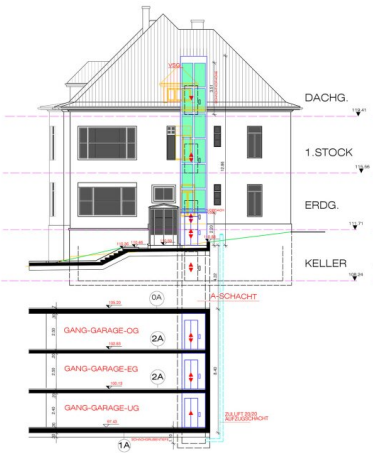
KELLER





VILLA-DACHGESCHOSS

Wfl.NUll 119.41 M 1:100



ANSICHT N-W



ANSICHT N-O

LEGENDE

0A ERDREICH
DRAINAGESCHICHTE
5.0cm HARTSCHAUMP.
WU-ASPHALTBETONBAHN
30.0cm WU-STAHLBETON/2.n.Statik

1A 1.5cm KERAM.PLATTEN-DÜNNBETT
5.5cm ESTRICH
30.0cm STB-PLATTE-WU
TRENNFOLIE
30.0cm ROLLIERUNG

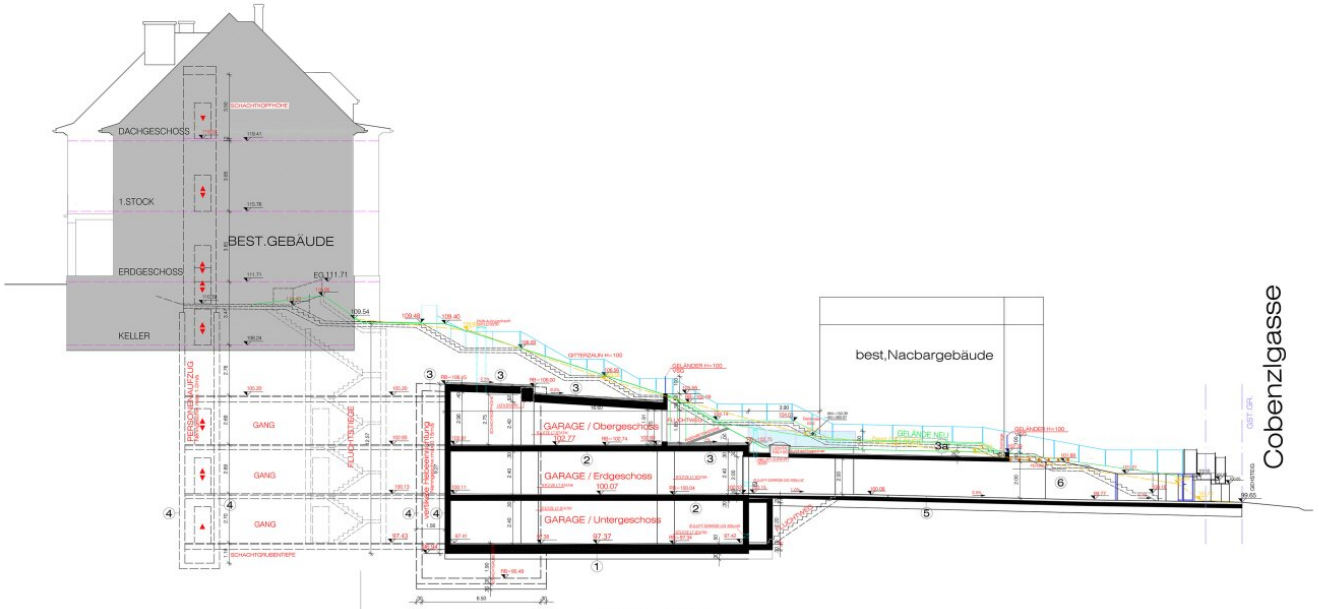
2A 1.5cm KERAM.PLATTEN-DÜNNBETT
8.5cm ESTRICH
20.0cm STB-PLATTE

3A STAHLKONSTRUKTION
VERKLEIDUNG-VSG

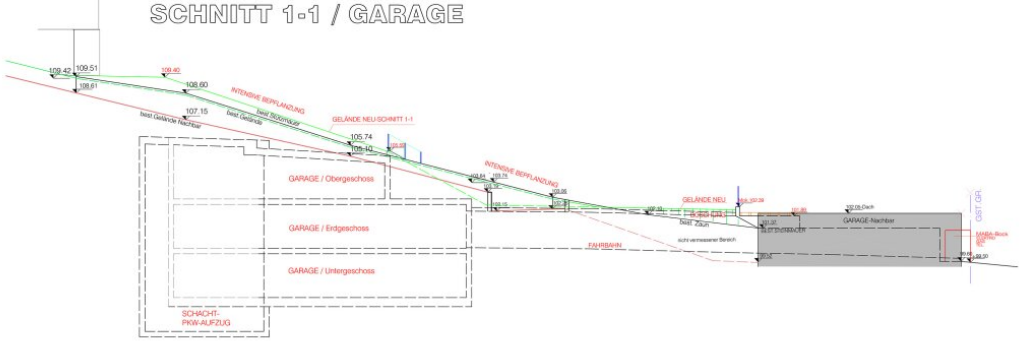
4A 3.0cm BEKIESUNG
1.5cm DACHABDICHTUNGSBAHN
10.0cm WÄRMEDÄMMUNG
DAMPFSPERRE
5.0cm TRAPEZBLECH
6.0cm TRAGKONSTRUKTION
UNTERSICHT-PANEEL

5A 2x1.25cm GKF
2x METALLSTÄNDERPROFILE dazw.
15.0cm WÄRMED.-dazwer Orsil Orset
2x1.25cm GKF

6A DACHSCHRÄGE (BESTAND)
KERAM.DACHZIEGEL
5.0cm LATTUNG
SPARRENLAGE



SCHNITT 1-1 / GARAGE



SCHNITT 2-2 an GST.GR.

Objektbeschreibung

*Eine außergewöhnliche Gelegenheit in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens: Uneinsehbare Villa auf rund **2.000 m² Grundstück** mit **bereits genehmigtem Ausbaukonzept** für eine exklusive Residenz mit ca. **680 m² Wohnfläche**, Dachausbau und **dreigeschossiger Tiefgarage**. Privatsphäre, Großzügigkeit und Entwicklungspotenzial vereinen sich hier zu einer seltenen Premium-Immobilie.*

In absoluter Bestlage Wiens, auf einem rund 2.000 m² großen und uneinsehbaren Grundstück, befindet sich diese beeindruckende Villa mit außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial.

Die sanierungsbedürftige Bestandsvilla bietet die seltene Möglichkeit, ein exklusives Wohnprojekt ohne langwierige Bewilligungsverfahren zu realisieren – **sämtliche Umbauten wurden bereits eingereicht und genehmigt**. Geplant ist eine repräsentative Wohnfläche von rund 680 m², verteilt auf vier großzügige Wohngeschosse mit beeindruckenden Raumhöhen von ca. 3,2 m, die ein besonders großzügiges und lichtdurchflutetes Wohnambiente schaffen. Ein besonderes Highlight bildet der Dachausbau mit rund 210 m², der zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet und teilweise Blick über Wien bietet. Ebenso hervorzuheben ist die bereits bewilligte Tiefgarage auf drei Ebenen mit insgesamt rund 519 m². Ein geplanter Lift verbindet die Garage komfortabel mit allen Wohngeschossen.

Neben Privatsphäre und Größe überzeugt die Liegenschaft auch durch ihre gute Erreichbarkeit:

Die Wiener Innenstadt ist in etwa 17 Autominuten erreichbar.

Eine seltene Kombination aus **Toplage, diskreter Privatsphäre und genehmigtem Entwicklungspotenzial** – ideal für anspruchsvolle Käufer oder Investoren.

Geplante Wohnnutzflächen

EG: ca. 161 m²

1. OG: ca. 163 m²

2. OG: ca. 144 m²

DG: ca. 187 m² & Galerie: ca. 23 m²

Geplante Garage (3 Ebenen)

OG: ca. 174 m²

EG: ca. 184 m²

UG: ca. 160 m²

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich jederzeit gerne 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