

## Parkvilla in 1190 Wien



01 Start

**Objektnummer: 1609/41003**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1875
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	514,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	554,00 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,62
<b>Kaufpreis:</b>	5.970.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	300,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

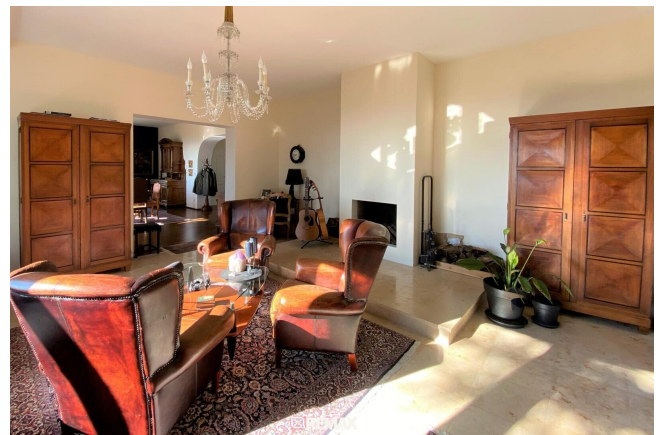
## Ihr Ansprechpartner

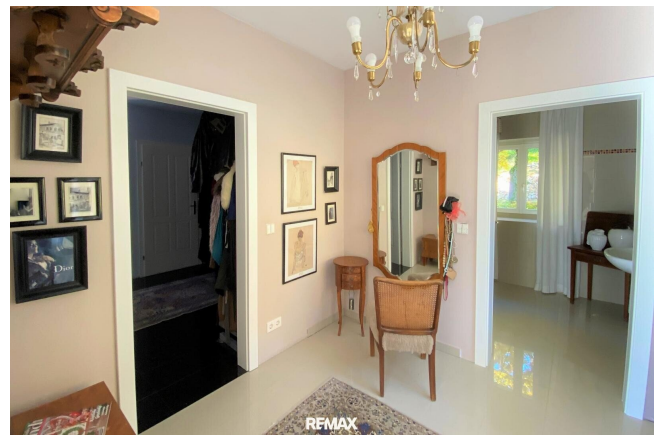


**Mag. Martin F. Kny**

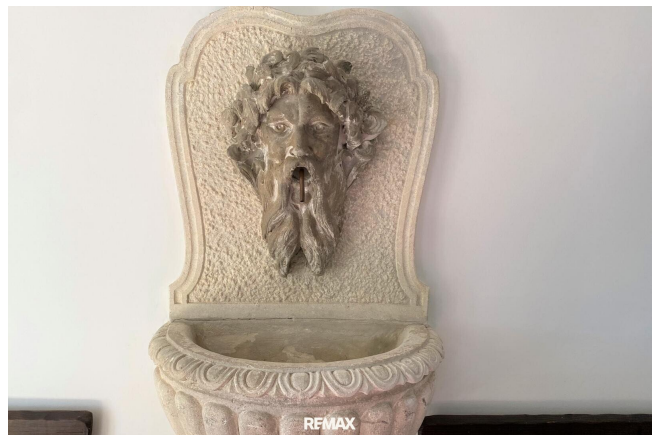
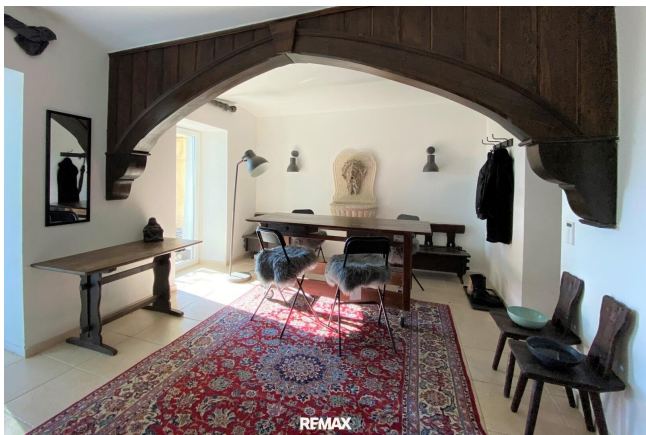
Firma Mag. Martin F. Kny  
Eduard Süßgasse 8/31  
1150 Wien

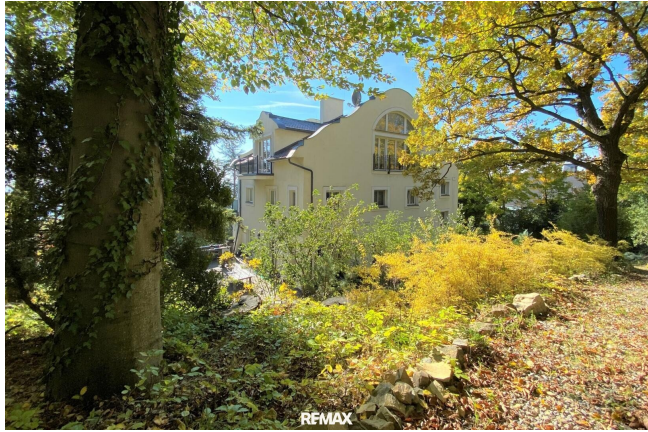














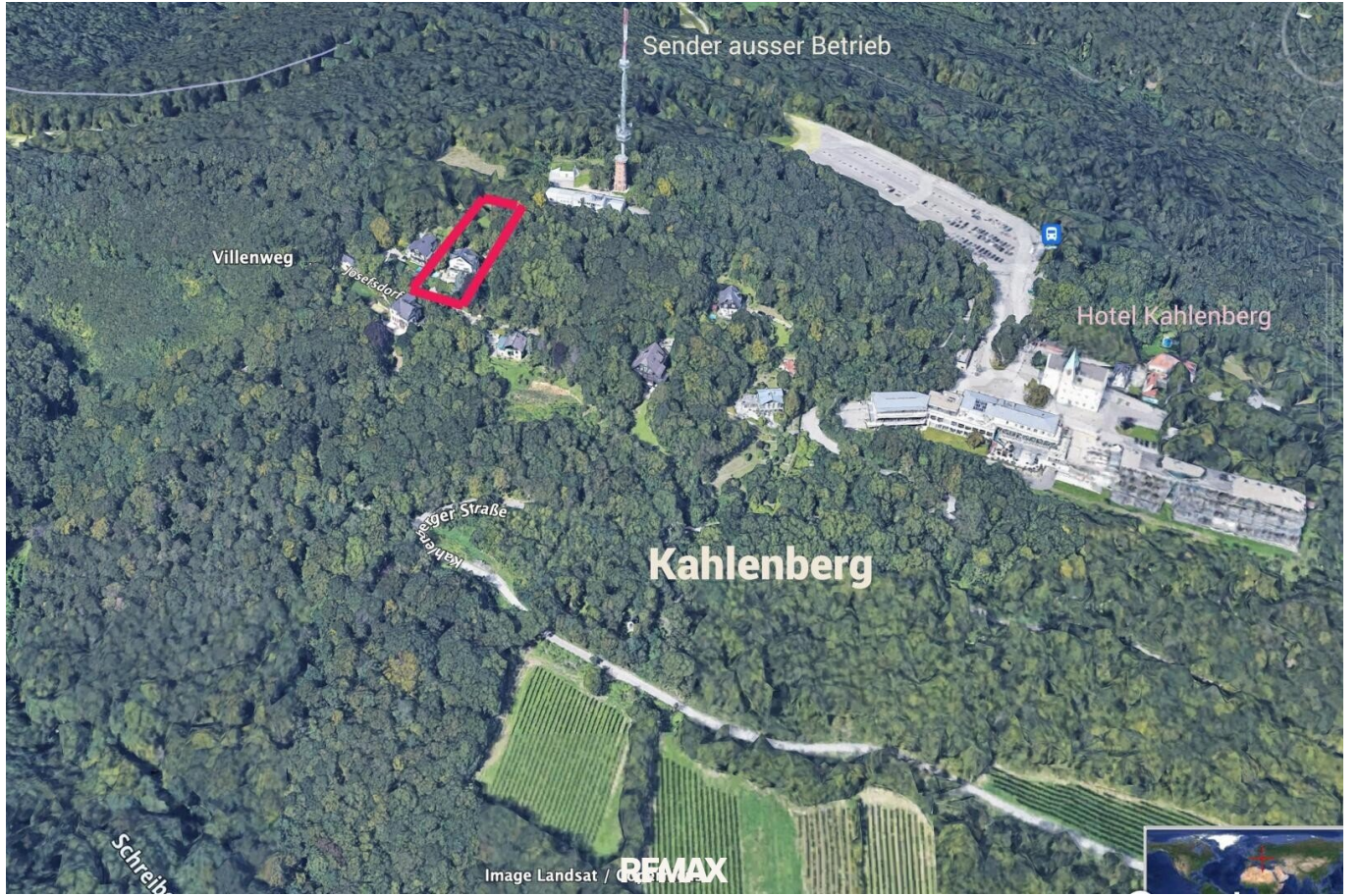
REMAX

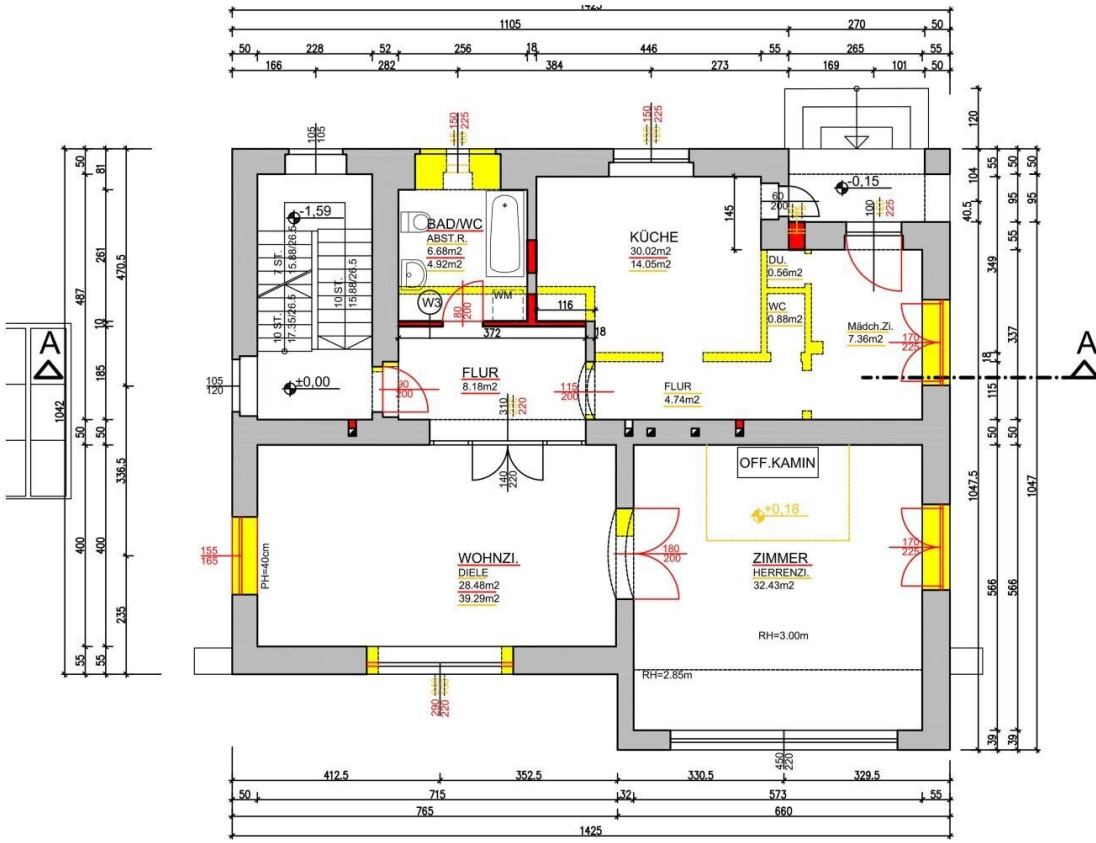


REMAX



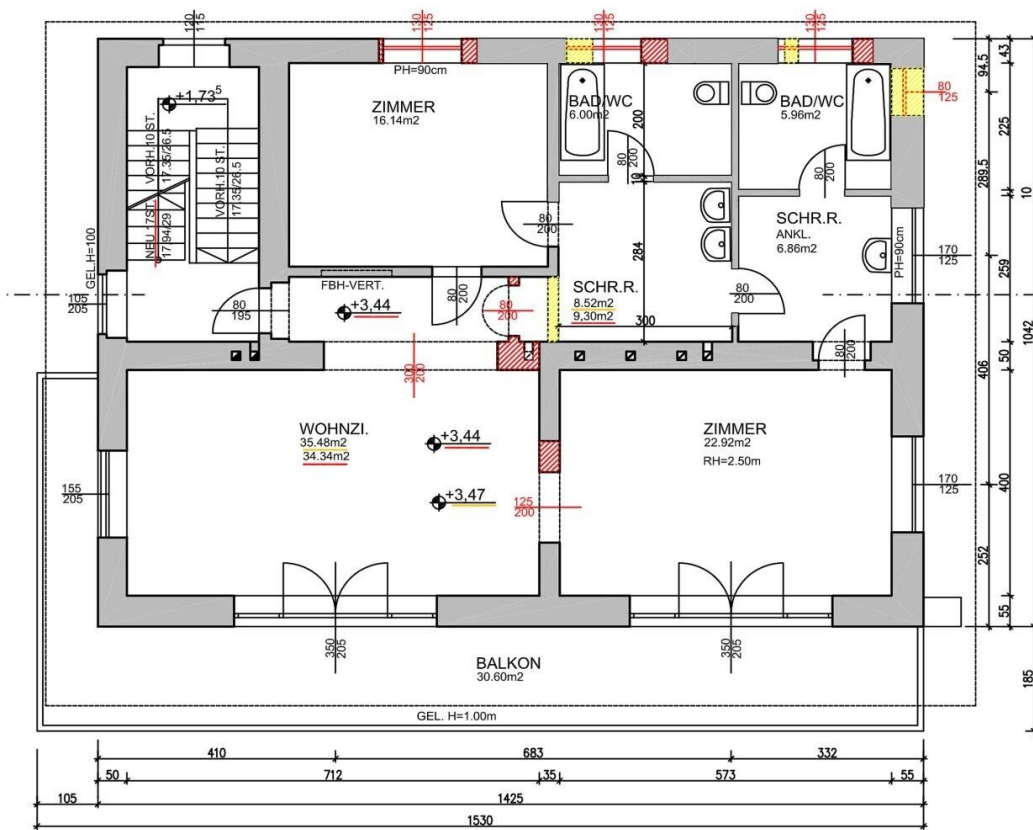
REMAX





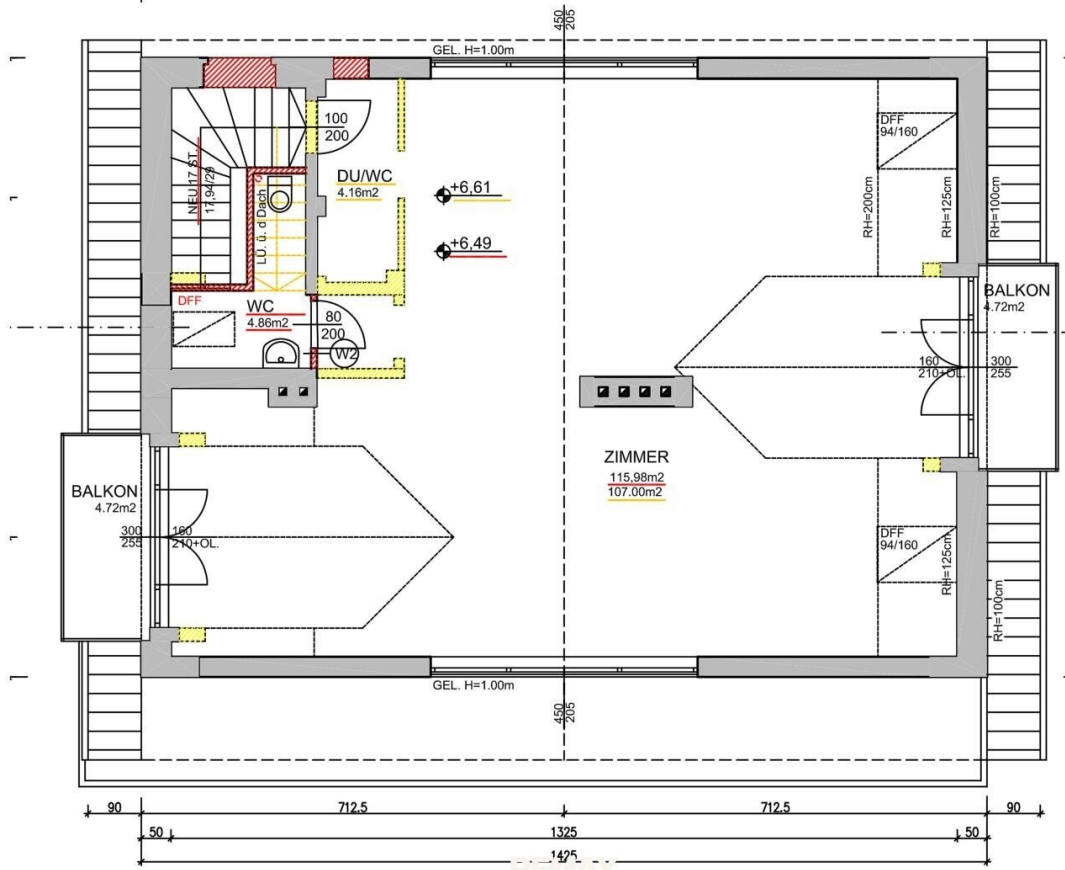
ERDGESCHOSS

REMAX



OBERGESCHOSS

REMAX



REMAX



## Objektbeschreibung

ON TOP -Villa am Kahlenberg

Wien zu Ihren Füßen, der Schneeberg in Sichtweite, einfach EINZIGARTIG

In bester Döblinger Lage befindet sich diese 2012 generalsanierte, sonnendurchflutete Villa mit freiem Blick über Wien bis hin zum Schneeberg. Dieses einzigartige Objekt besticht durch seinen grandiosen Ausblick, die luxuriösen Interiors und die historische Bausubstanz aus dem späten neunzehnten Jahrhundert. Nebst einem weitläufigen Park im Naturschutzgebiet mit mehr als 2.800m<sup>2</sup> bietet die Villa eine Garage mit ausreichend Platz für Ihre Autos und eine zweite Zufahrt auf die Liegenschaft falls Sie Gäste empfangen möchten.

Auf mehr als 480m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, aufgeteilt in 4 Stockwerken, lässt es sich großzügig leben und arbeiten. Genug Stauraum bieten Keller und Garage die auch mit einem direkten Zugang mit Lift zum Haus erweitert werden könnte. Eine entsprechende Baugenehmigung liegt vor. Es handelt sich hierbei um eine historische Villa mit den entsprechenden Attributen wie z.B. den erhabenen Raumhöhen und den klassischen Parkettböden, die ab 2012 im Sinne eines Greenbuildings saniert worden ist ganz nach dem Motto, Historie trifft High Tech.

Ausstattung:

Fußbodenheizung über Erdwärme, Solaranlage, Marmorböden, Parkettböden, hochwertige Fliesen in den Nassräumen, offener Kamin, Bus- System für die Elektrik, großflächige Panoramafenster, glasbruchsichere 3Scheibenverglasungen, Fitnessraum und eine Alarmanlage. Die Sicherheit des Anwesens ist aufgrund seiner Lage leicht zu gewährleisten. Eine 2. Zufahrt für Veranstaltungen ist über eine Privatstraße mit Wachdienst möglich ( Monatsmiete ca.€ 180,- für das Wegerecht)

Raumprogramm:

Garage

Kellergeschoss ebenerdig in den Garten

-Bad/WC

-WC

-2 Abstellräume

-2 Zimmer

-Terrasse

-Fitnessraum

Erdgeschoss

-Küche

-Speisezimmer

-Wohnzimmer verbunden

-Bad/WC

-Terrassen

Obergeschoss

-2 Zimmer

-2 Schrankräume

-Wohnzimmer

-2 Bad/WC

-Balkon

## Dachgeschoss

-Loft teilbar

-Dusche/WC

-2 Balkone

## Lage Infrastruktur

Unweit der Kahlenbergwarte auf einer Privatstraße gelegen, befindet sich dieses luxuriöse Anwesen mitten im Wald. Die Station des 38A Autobusses befindet sich in Gehweite (5 Minuten) und bringt sie direkt zur U-Bahn-Station Heiligenstadt. In die Innenstadt gelangen Sie innerhalb von 20 Minuten mit dem Auto. Alle großen Nahversorger sind ca. 8-10 Minuten per Auto entfernt. Und falls Sie sich kulinarisch verwöhnen lassen möchten dann besuchen Sie einfach das Hotel am Kahlenberg mit seiner ausgezeichneten Küche.

Für Entspannung am Wochenende bietet sich der Wienerwald an oder die Weinberge mit Ihren Buschenschanken (Heurige.) Das berühmte Krapfenwaldbad ist gerade einmal 3 km entfernt, für alle Partybesucher die den Sommer in Wien genießen möchten oder deren Kinder.

Der bestehende Sender am Kahlenberg ist seit geraumer Zeit außer Betrieb und somit ist das Auftreten von Elektrosmog auszuschließen.

## Eckdaten:

Grundstücksfläche: 2.870m<sup>2</sup>

Wohnnutzfläche: 480m<sup>2</sup>

HBW: in Vorbereitung

Besuchen Sie auch unser Video unter

<https://www.youtube.com/watch?v=KHRQgt1afAw>

Maklerhonorar 3% plus 20% Ust

Wir bitten um Verständnis, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Tel., Email) beantwortet werden können. Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Eigentümers oder Dritter (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann.

Wir informieren darüber, dass wir als Doppelmakler für Käufer und Verkäufer tätig sind.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <500m  
Höhere Schule <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <4.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <2.500m  
Post <2.000m  
Polizei <3.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.500m  
Straßenbahn <2.500m  
Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap