Eine seltene Gelegenheit in Neustift am Walde – historische Villa mit außergewöhnlichem Potenzial



Haus

Objektnummer: 1684/295

Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien,Döbling
Baujahr:	1974
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	275,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	3
Kaufpreis:	2.500.000,00 €
Kaufpreis / m²:	9.090,91 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dr. Alexander Predein

RKM Immobilien
Charasgasse 6
1030 Wien

T +43 660 740 60 24

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



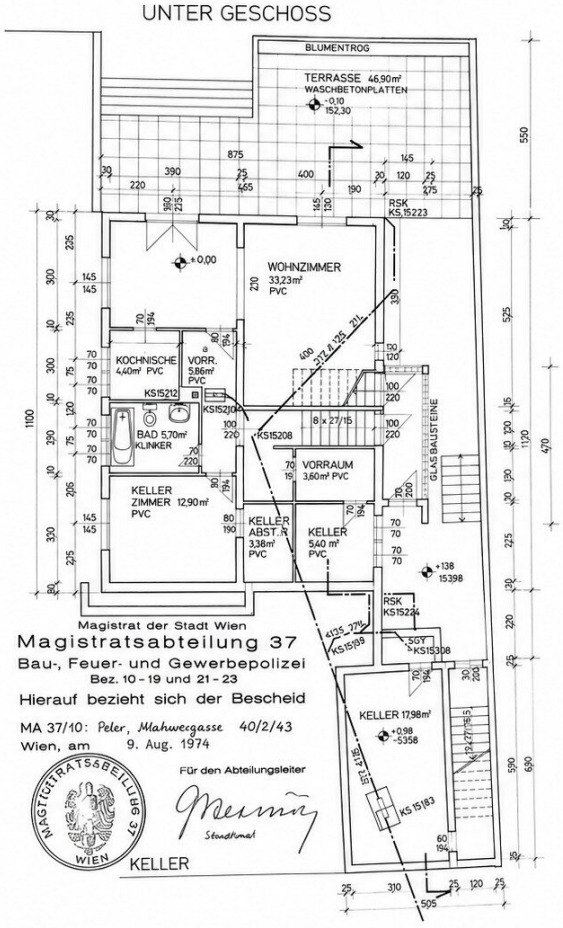


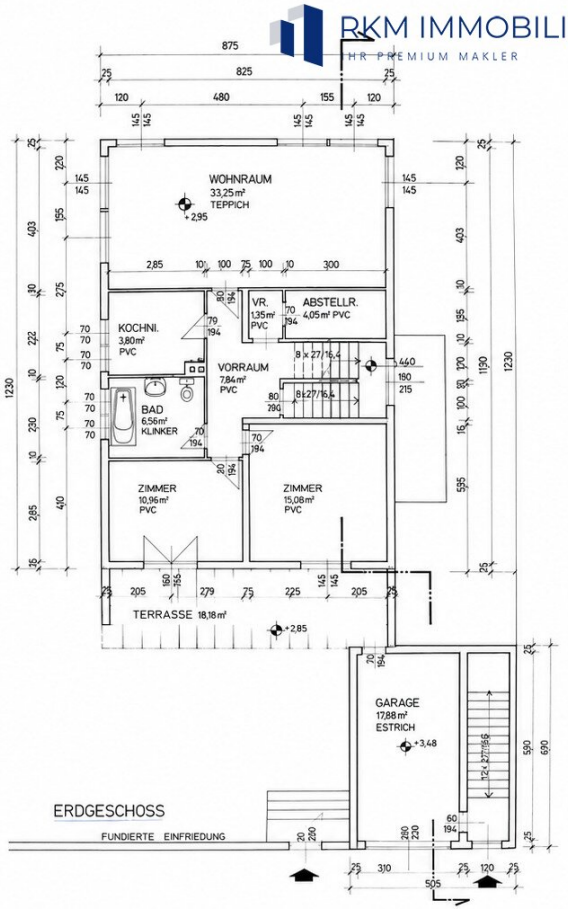



RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER



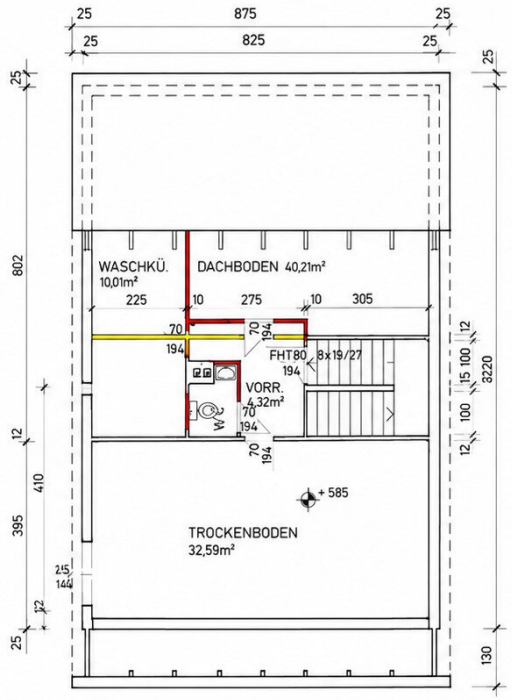




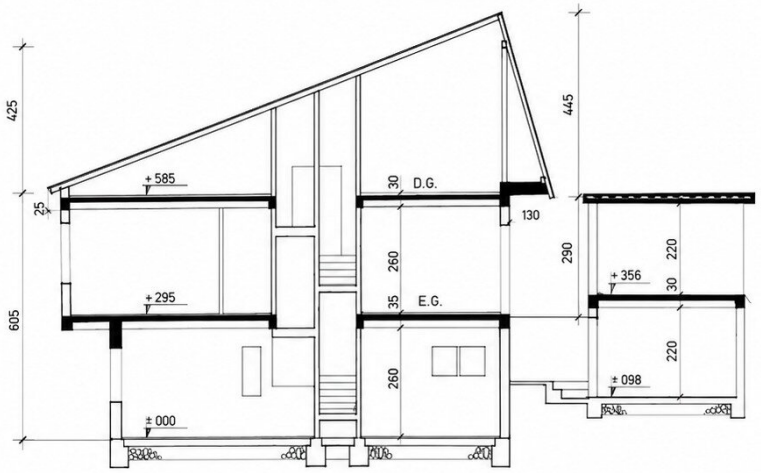


RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER

RKM IMMOBILIEN
IHR PREMIUM MAKLER



DACHGESCHOSS



SCHNITT

Objektbeschreibung

Eine absolute Rarität auf dem Wiener Immobilienmarkt: In einer der exklusivsten und **prestigeträchtigste**n Wohngegenden der Hauptstadt gelangt **ein großzügiges Haus mit außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial** zum Verkauf. Die Liegenschaft befindet sich in Neustift am Walde, am oberen Rand des 19. Wiener Gemeindebezirks – einer Gegend, die für ihre Ruhe, Sicherheit, Villenarchitektur und unmittelbare Nähe zum Wienerwald bekannt ist.

Das im Jahr 1974 errichtete Haus wurde im seltenen Stil des „österreichischen Jugendstils im Grünen“ gebaut – einer architektonischen Richtung, die in den 1960er- und 1970er-Jahren Eleganz, Naturverbundenheit und großzügiges Wohnen vereinte.

Die Villa erstreckt sich über **drei Ebenen** und verfügt über fünf Zimmer, zwei Küchen, zwei Badezimmer sowie drei Toiletten. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei großzügige **Terrassen**, eine **Garage** sowie zahlreiche Abstell- und Lagerräume. Große Fensterflächen sorgen für helle Räume und eröffnen **beeindruckende Ausblicke** auf die **umliegende Natur.**

Das Haus befindet sich auf einem ca. 870 m² großen Grundstück in sonniger Hanglage. Die Kombination aus ganztägiger **Sonneneinstrahlung**, absoluter **Ruhe**, kristallklarer **Luft** und spektakulären **Ausblicken** macht diese Immobilie zu einer außergewöhnlichen Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer.

Die **Lage** zählt zu den besten Wohnadressen Wiens. Direkt vor der Haustüre beginnen die **Wanderwege des Wienerwaldes** mit seinen Weinbergen und traditionellen Heurigen. Gleichzeitig ist das **Wiener Stadtzentrum** in nur etwa 20 Minuten mit dem Auto (bzw. in ca. 40 Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln) erreichbar. Die Amerikanische Internationale Schule, gehobene Infrastruktur sowie zahlreiche diplomatische Residenzen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Das Haus bietet ideale Voraussetzungen für eine hochwertige Modernisierung oder Erweiterung nach individuellen Vorstellungen. Besonders hervorzuheben ist die Möglichkeit, ein **angrenzendes Grundstück zusätzlich zu erwerben** und die Gesamtfläche dadurch nahezu zu verdoppeln. Dadurch könnte eine in Wien nahezu **einzigartige Privat- oder Unternehmensresidenz** geschaffen werden.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie das außergewöhnliche Potenzial dieser einzigartigen Liegenschaft.

Hinweis: Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben wurden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben übernehmen wir keine Gewähr. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Bei den dargestellten Bildern handelt es sich teilweise um KI-generierte Visualisierungen.

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 <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Geldautomat <2.500m
Bank <2.500m
Post <1.500m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap