# Schlossartiges Anwesen mit Baugenehmigung & atemberaubendem Wienblick

**Objektnummer: 1819/95**

**Eine Immobilie von finallyHOMEreal GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Landhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1190 Wien |
| **Baujahr:** | 1908 |
| **Wohnfläche:** | 928,00 m² |
| **Garten:** | 5.935,00 m² |
| **Kaufpreis:** | 10.900.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

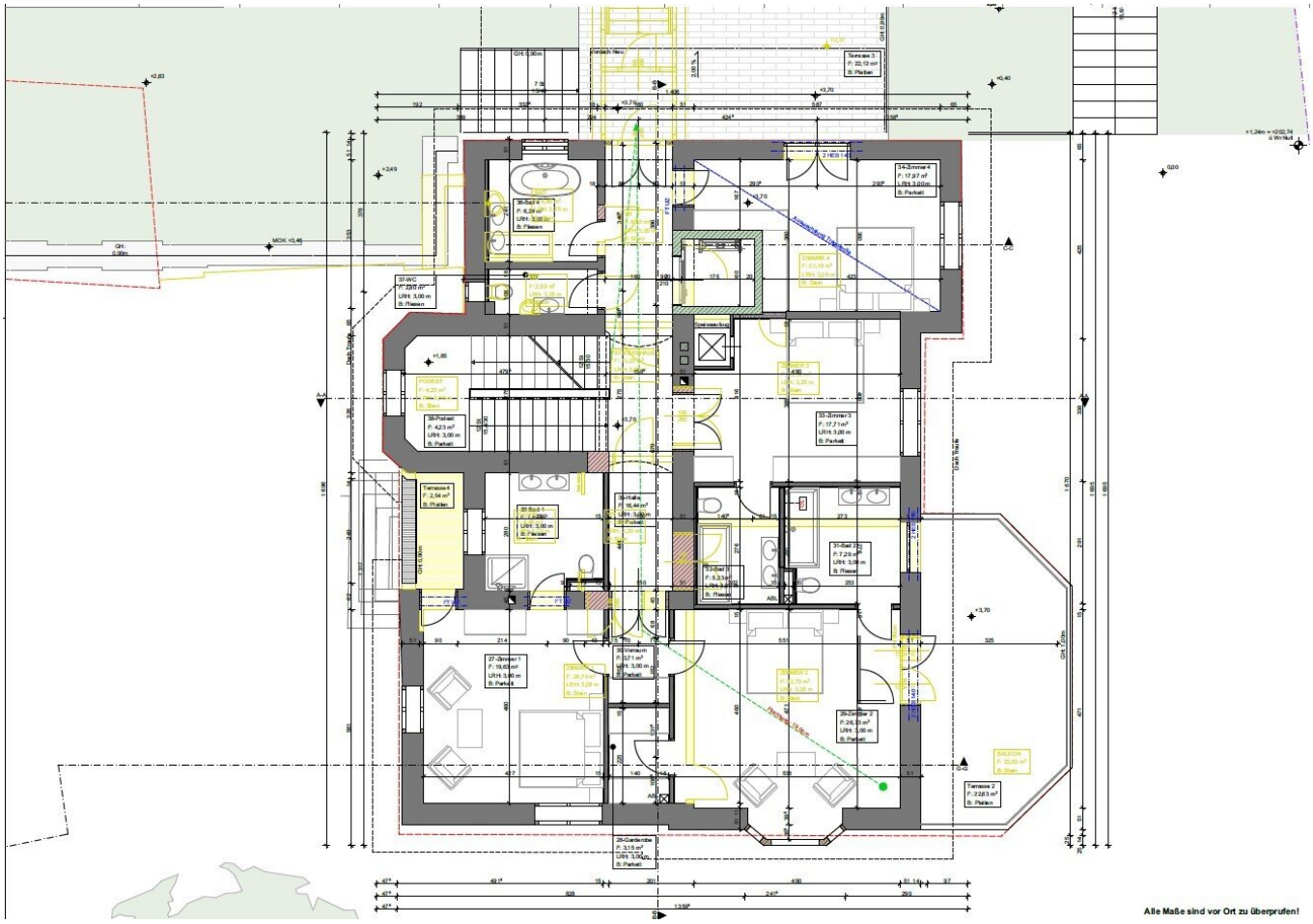
## Ihr Ansprechpartner

**Bernhard Friedrich**

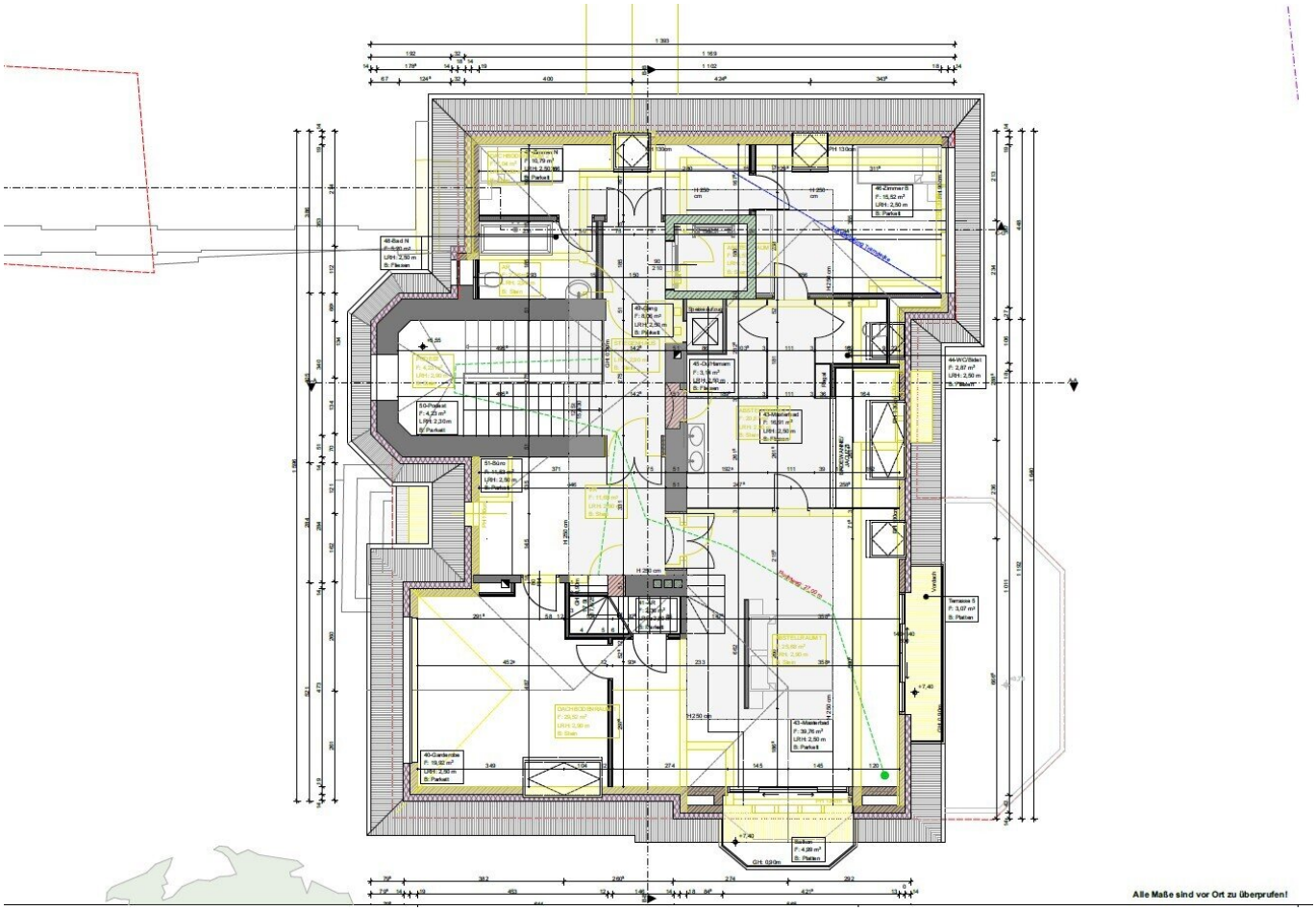
finallyHOMEreal GmbH
Wipplingerstraße 24-26 / 1a
1010 Wien

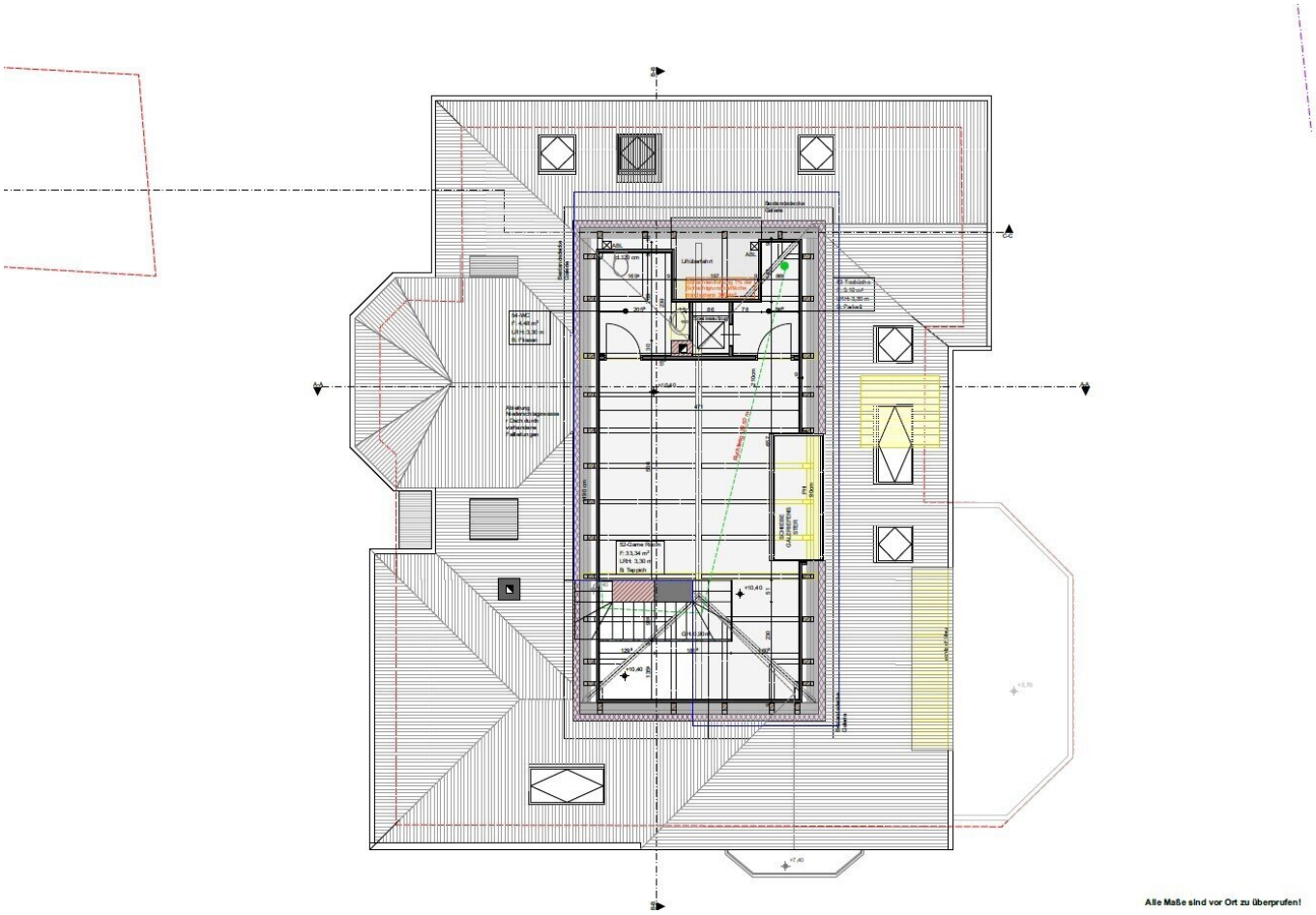
T +43 660 117 9020

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

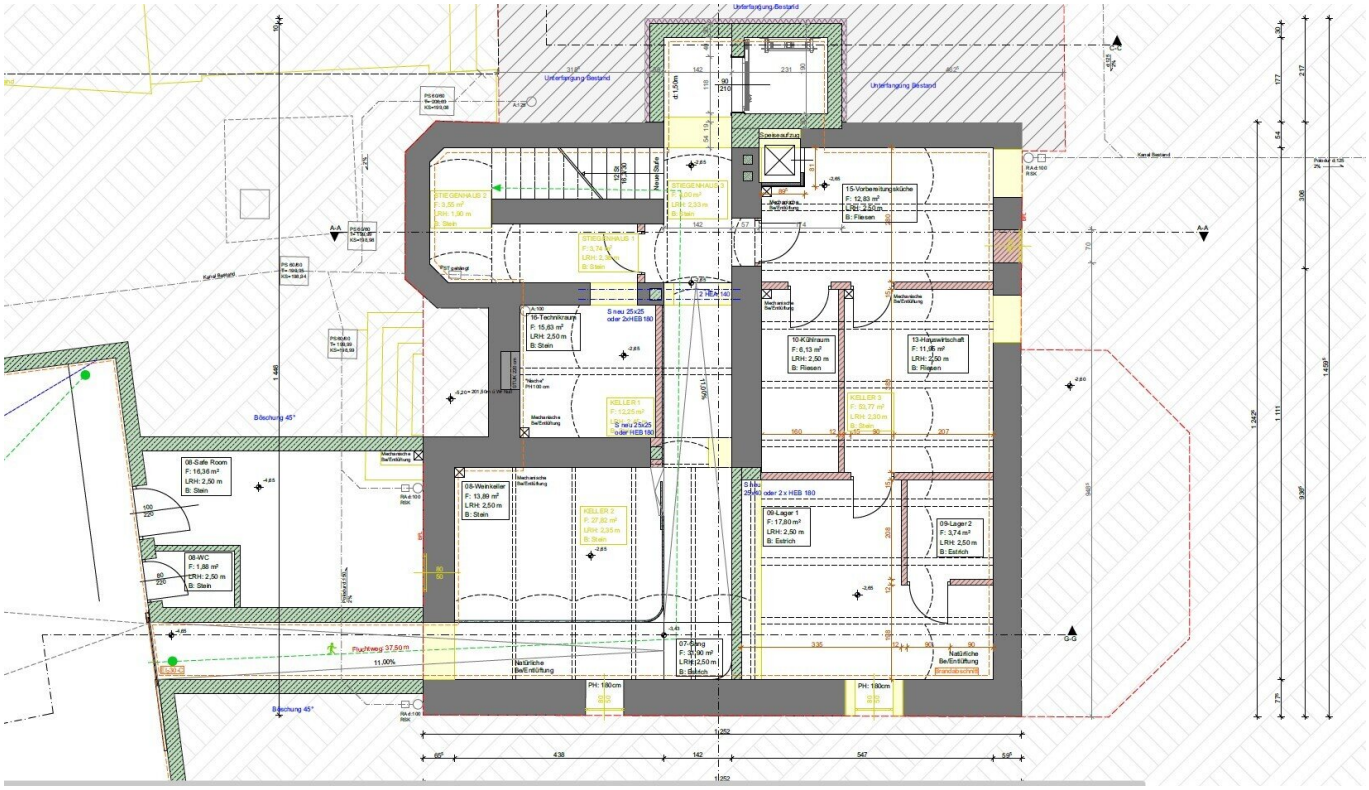


Alle Maße sind vor Ort zu überprüfen!

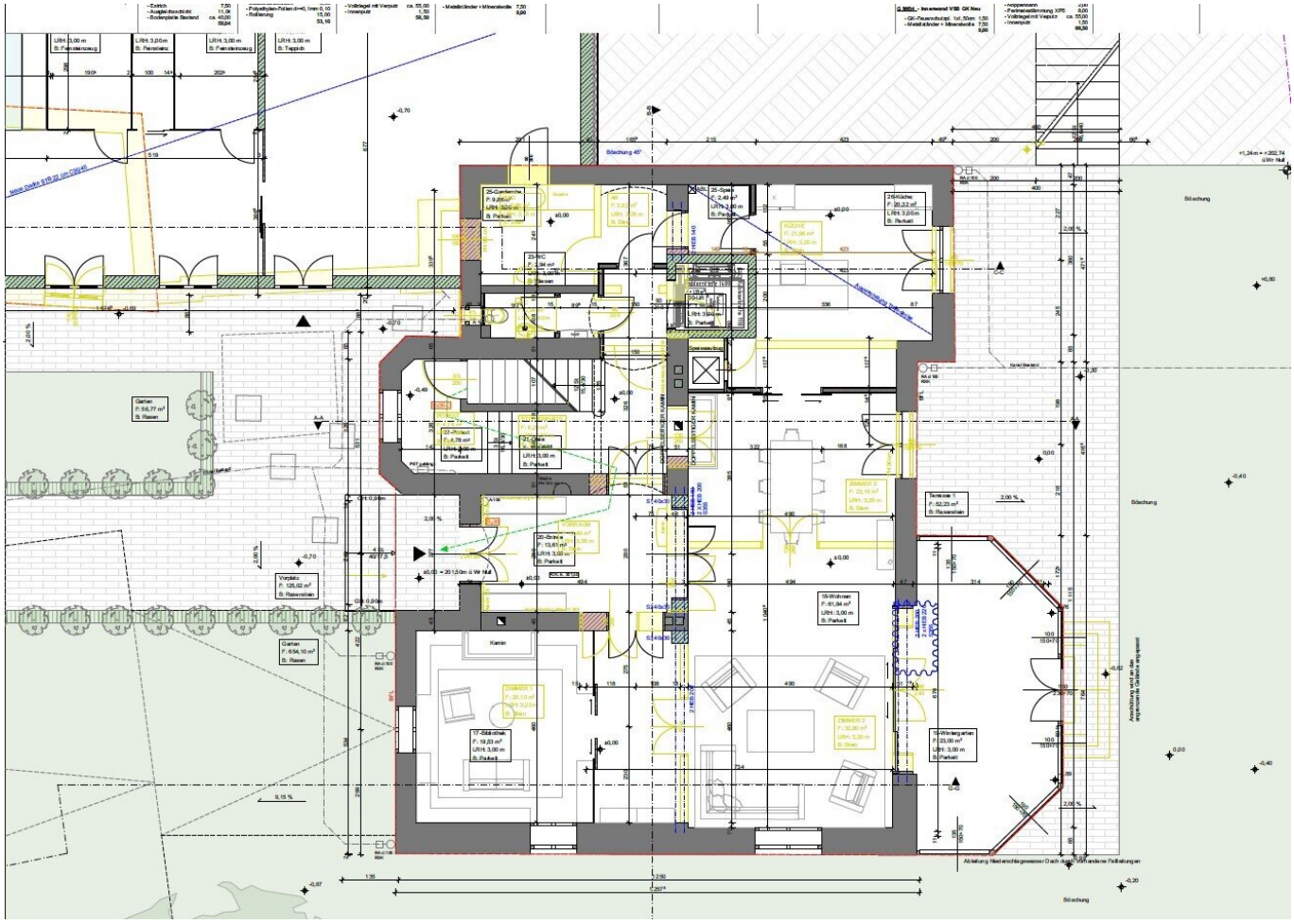

Alle Maße sind vor Ort zu überprüfen!



Alle Maße sind vor Ort zu überprüfen!



Unterfangung Bestand
Unterfangung Bestand
Unterfangung Bestand
Kanal Bestand
Kanal Bestand
STIEGENHAUS 2
F: 3,55 m²
LRH: 1,90 m
B: Stein
STIEGENHAUS 3
F: 3,00 m²
LRH: 2,33 m
B: Stein
STIEGENHAUS 1
F: 3,74 m²
LRH: 2,30 m
B: Stein
15-Vorbereitungsküche
F: 12,83 m²
LRH: 2,50 m
B: Fliesen
15-Technikraum
F: 15,63 m²
LRH: 2,50 m
B: Stein
S neu 25x25
oder 2xHEB 180
10-Kühlraum
F: 6,13 m²
LRH: 2,50 m
B: Fliesen
13-Hauswirtschaft
F: 11,95 m²
LRH: 2,50 m
B: Fliesen
KELLER 1
F: 12,25 m²
LRH: 2,35 m
S neu 25x25
oder HEB 180
KELLER 3
F: 53,77 m²
LRH: 2,30 m
B: Stein
08-Safe Room
F: 16,36 m²
LRH: 2,50 m
B: Stein
08-Weinkeller
F: 13,89 m²
LRH: 2,50 m
B: Stein
KELLER 2
F: 27,82 m²
LRH: 2,35 m
B: Stein
S neu
25x50 oder 2 x HEB 180
09-Lager 1
F: 17,80 m²
LRH: 2,50 m
B: Estrich
09-Lager 2
F: 3,74 m²
LRH: 2,50 m
B: Estrich
08-WC
F: 1,88 m²
LRH: 2,50 m
B: Stein
07-Gang
F: 37,90 m²
LRH: 2,50 m
B: Estrich
Natürliche
Be/Entlüftung
Natürliche
Be/Entlüftung
Brandabschnitt
PH: 180cm
PH: 180cm
Böschung 45°
Böschung 45°
Fluchtweg 37,50 m
11,00%
A-A
G-G
1.252
1.252



# Objektbeschreibung

Auf einem rund **7.000 m² großen, uneinsehbaren Grundstück** beeindruckt dieses **schlossartige Anwesen**, großzügigen Flächen und einem unvergleichlichen Blick über Wien. Der eigene Teich und die weitläufige, private Gartenanlage schaffen ein außergewöhnliches Refugium in unmittelbarer Nähe zur Stadt.

Besonders hervorzuheben ist die bereits **vorliegende Baugenehmigung für die Generalsanierung** des Haupthauses, Gästehauses, der Orangerie und des Ateliers sowie Erweiterung durch Pool, Poolhaus und Tiefgarage.

## Flächen laut Einreichplanung

**Haupthaus – ca. 858 m²**

4 Obergeschosse und 1 Untergeschoss | 12 Zimmer | 8 Schlafzimmer | 7 Badezimmer | 3 Gäste-WCs

**Gästehaus – ca. 158 m²**

2 Obergeschosse und 1 Untergeschoss | 5 Zimmer | 3 Schlafzimmer | 2 Badezimmer | 2 Gäste-WCs

**Orangerie – ca. 116 m² | Atelier – ca. 40 m² | Poolhaus – ca. 30 m²**

Eine außergewöhnliche Kombination aus **historischer Eleganz, Großzügigkeit, Natur und absoluter Privatsphäre** – eine Immobilie, wie sie nur äußerst selten auf den Markt kommt.

Für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins steht Ihnen das Team von **finallyHOME** gerne zur Verfügung.

**Bernhard Friedrich, MSc**

**+43 660 117 9020**

**bf@finallyhome.at**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <2.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <3.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <4.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**
Geldautomat <3.000m
Bank <3.000m
Post <1.500m
Polizei <3.500m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <4.500m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap