#SQ - EXKLUSIVE BAUBEWILLIGTE MODERNE VILLA AM KAHLENBERG

Objektnummer: 22389

Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	540,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	5
Terrassen:	6
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

BBA Ines Guelmami

STADTQUARTIER Home GmbH
Hohenstaufengasse 8/3/6
1010 Wien

T +43 676 406 03 10
H +43 676 406 03 10

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

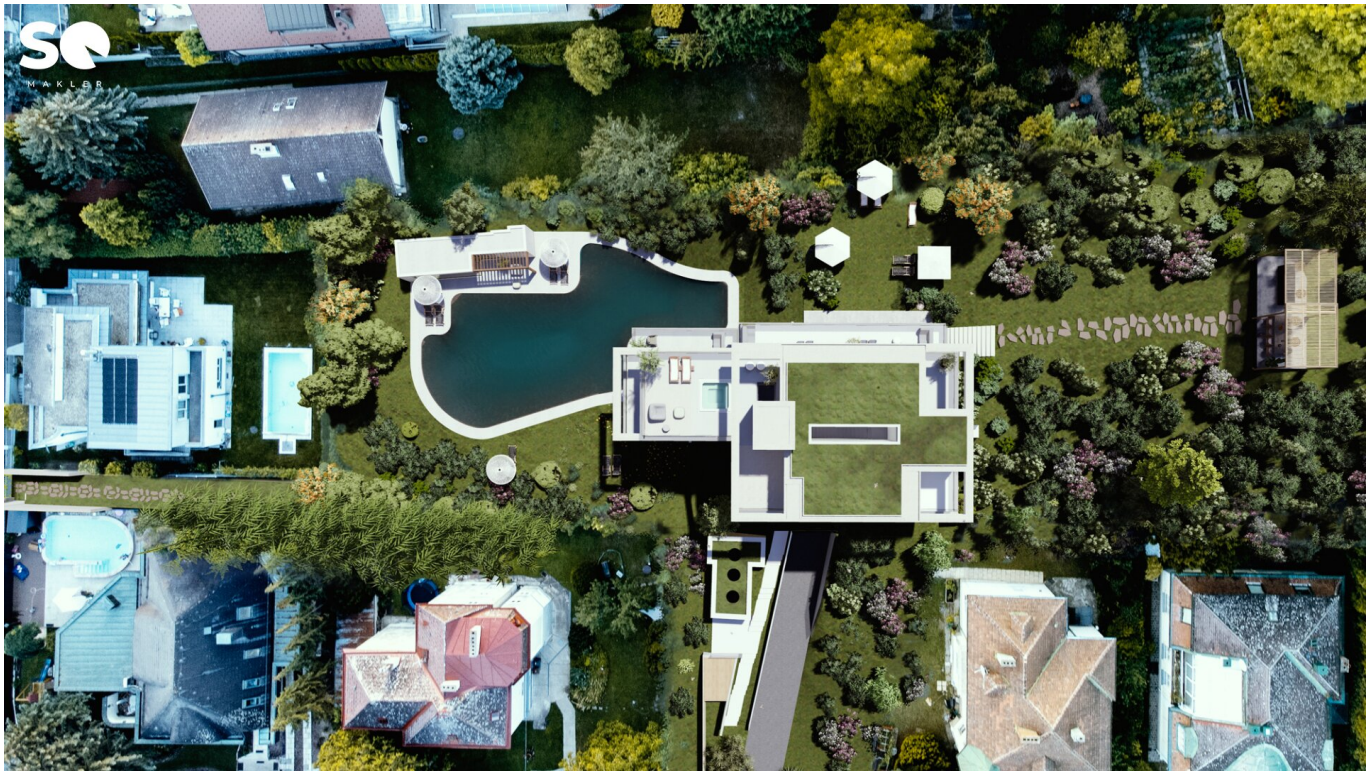
MAKLER

MAKLER

MAKLER

MAKLER

MAKLER



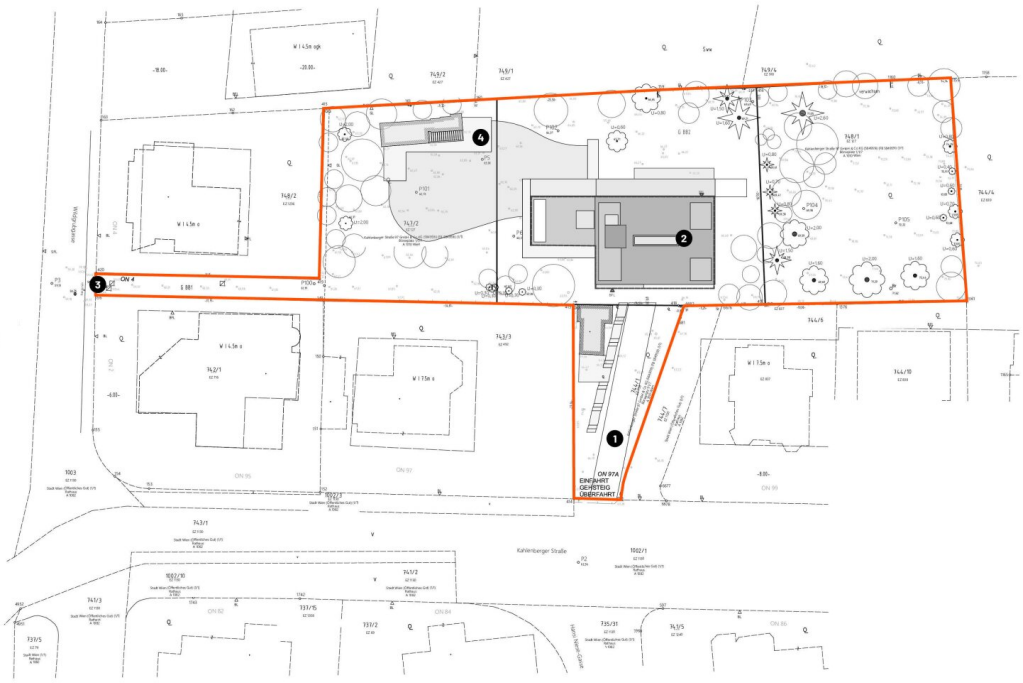
MAKLER

KAHLENBERG 97*A

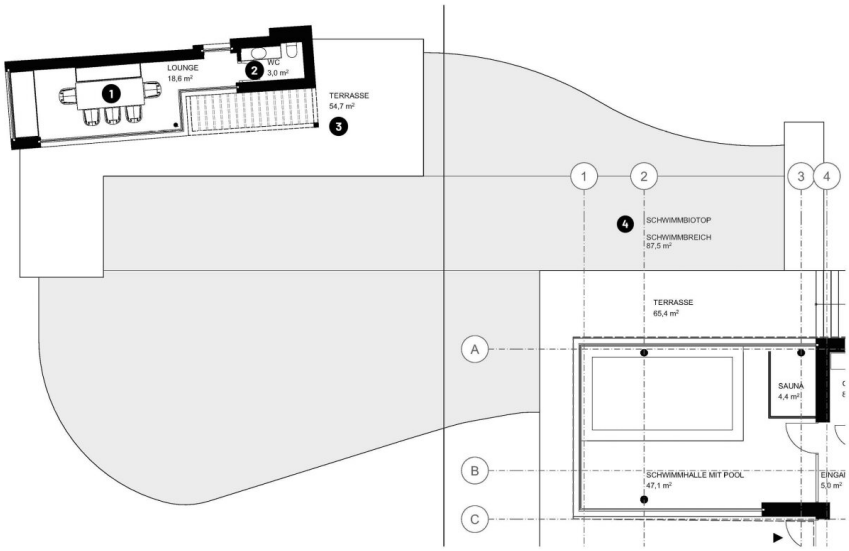
3.000 m²
ZU ERWERBENDES GRUNDSTÜCK

1. HAUPTZUFAHRT VILLA
2. PROJEKTIERTE VILLA
3. ZUFAHRT WILDGRUBERGASSE
4. POOLHAUS + POOL

KAUFPREIS AUF ANFRAGE



POOL

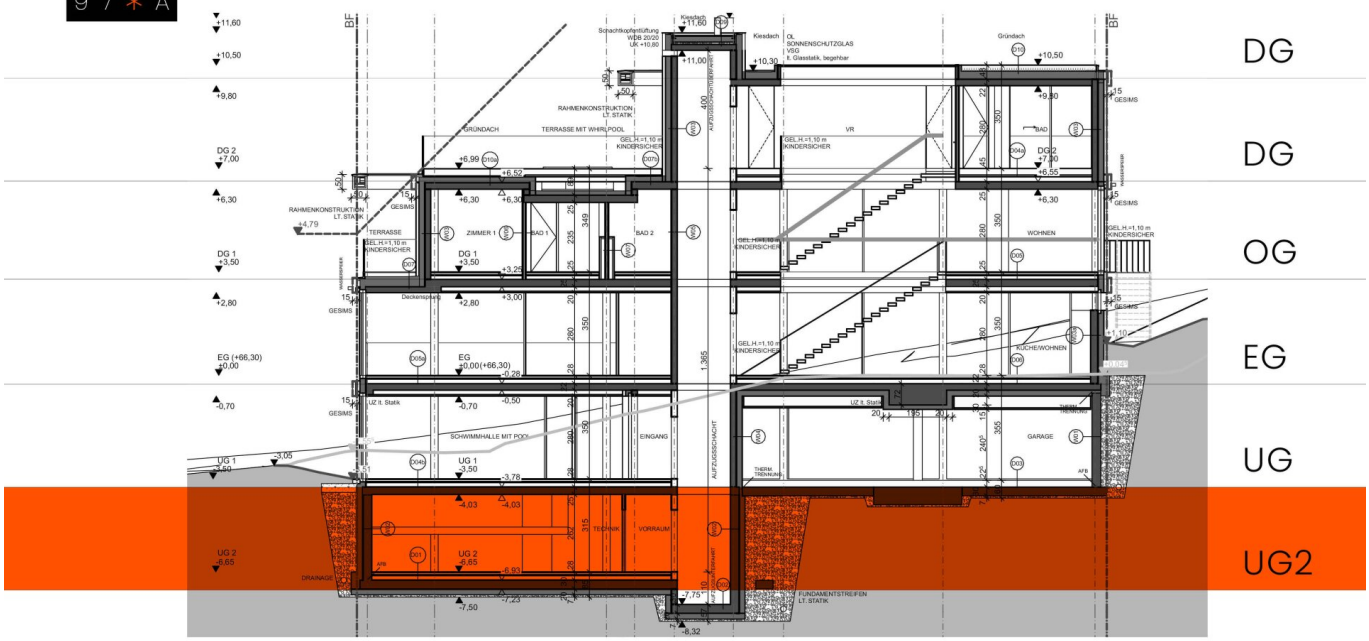


GARTEN & POOLBEREICH
3.000 m²

1	LOUNGE	18,6 m²
2	WC	3,0 m²
3	TERRASSE	54,7 m²
4	SCHWIMMBIOTOP	87,5 m²

KAUFPREIS AUF ANFRAGE

SCHNITT gesamt

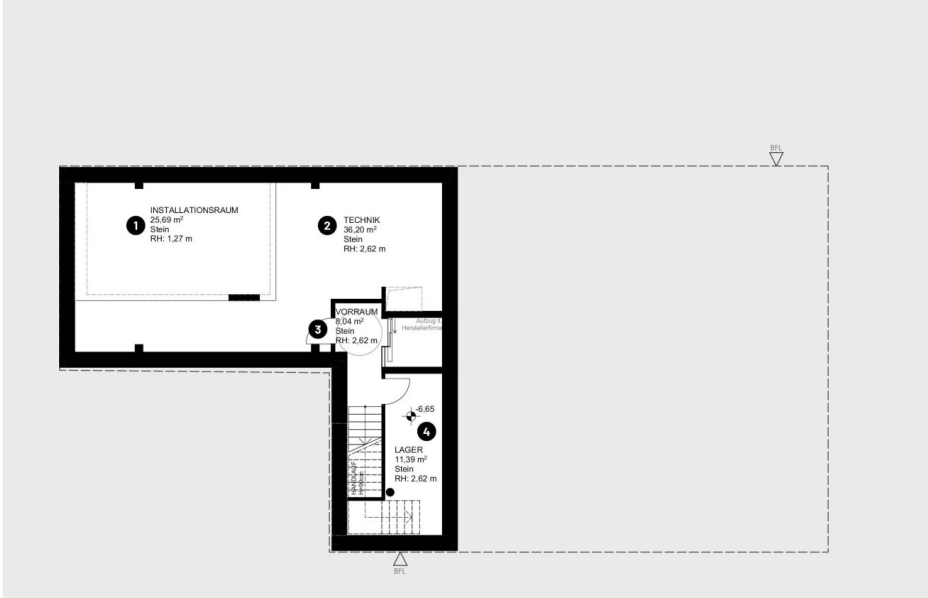


UG2

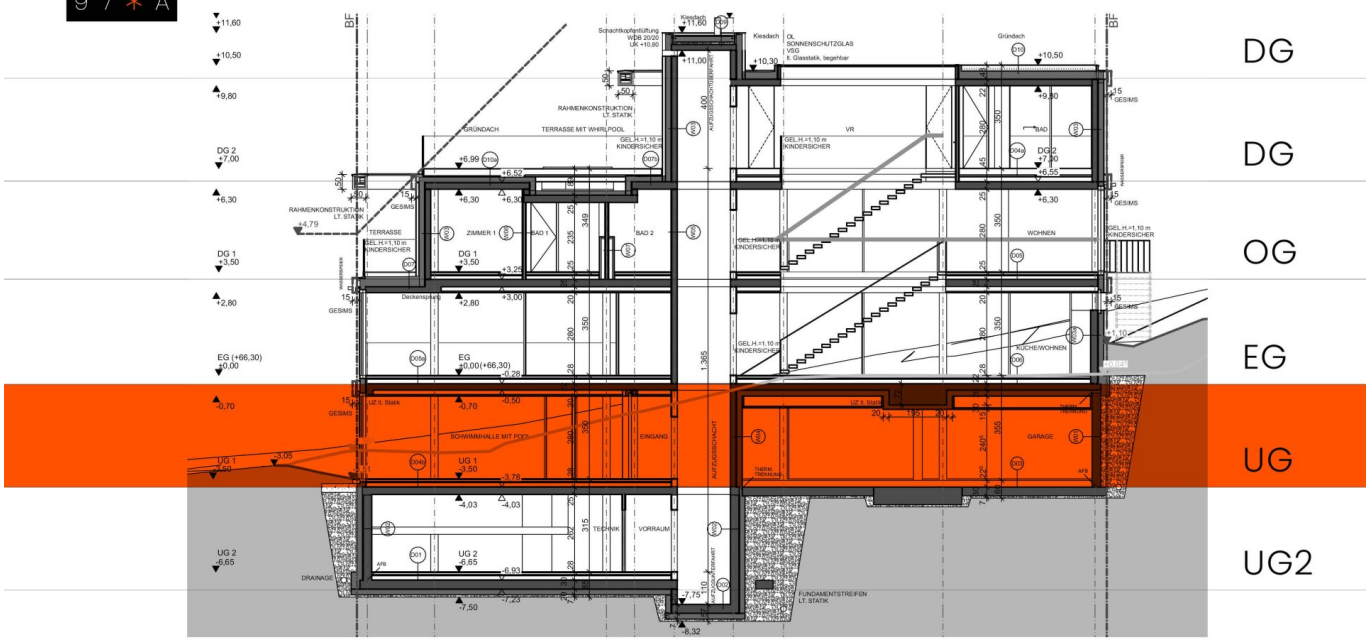
OBERGESCHOSS
81,32 m²

1	INSTALLATION	25,69 m²
2	TECHNIK	36,20 m²
3	VR	8,04 m²
4	LAGER	11,39 m²

KAUFPREIS AUF ANFRAGE



SCHNITT gesamt

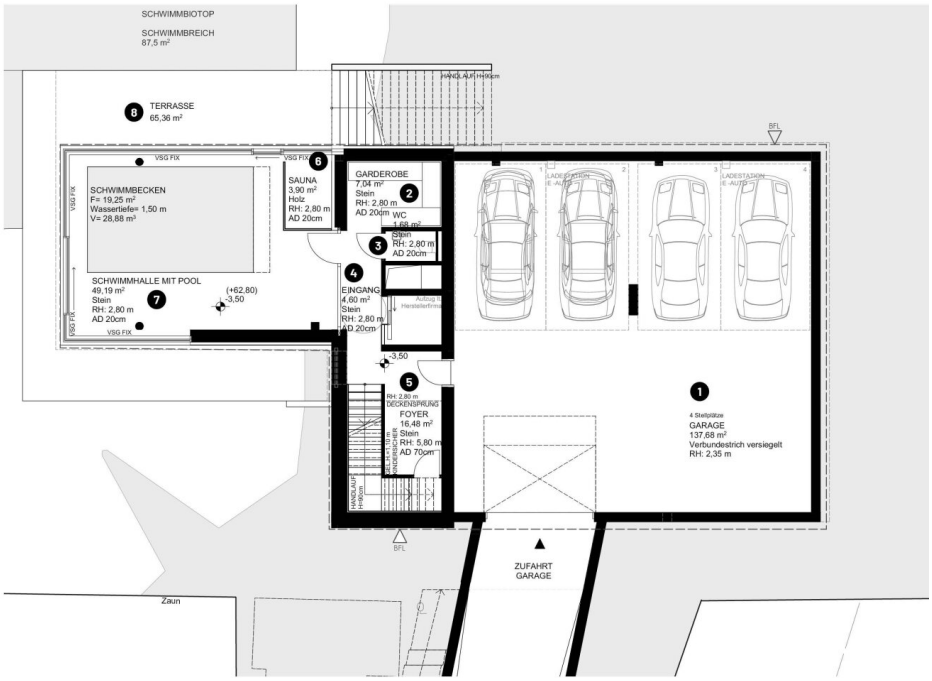


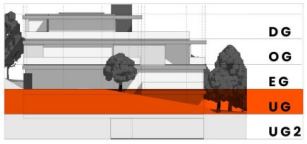
UG

UNTERGESCHOSS
221,89 m²

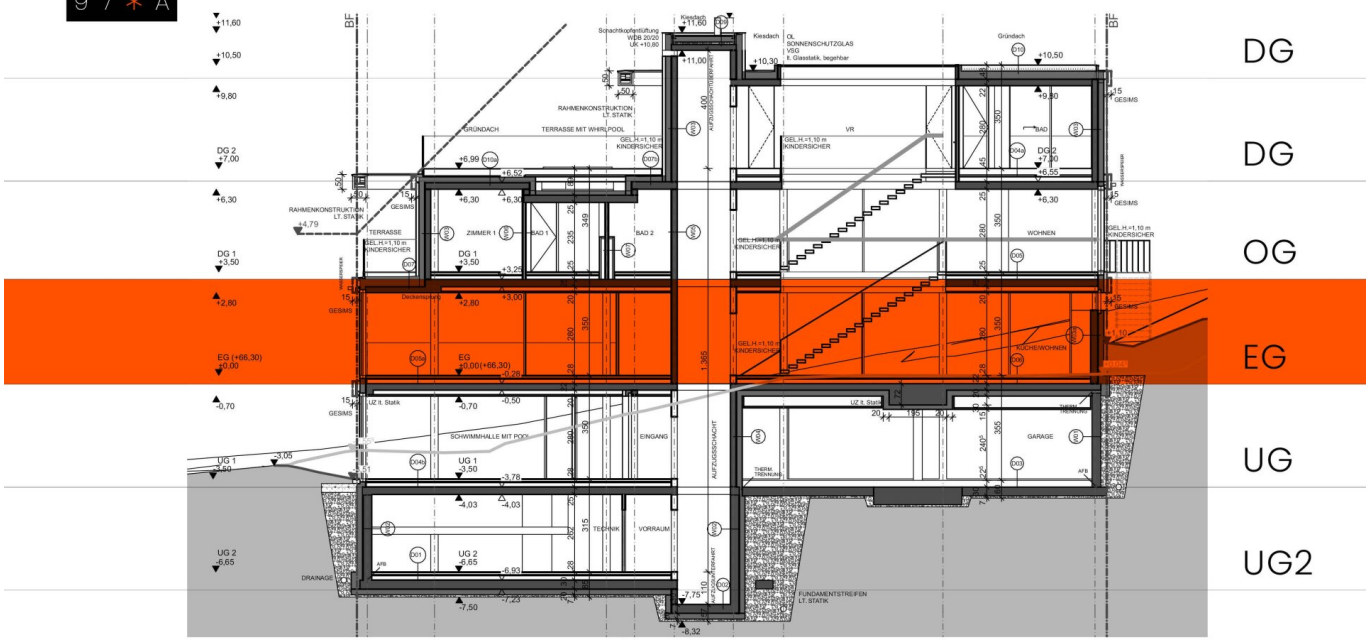
1	GARAGE	137,88 m²
2	GARDEROBE	7,04 m²
3	WC	2,80 m²
4	EINGANG	4,60 m²
5	FOYER	16,48 m²
6	SAUNA	3,90 m²
7	SPABEREICH	49,19 m²
8	TERRASSE	65,36 m²

KAUFPREIS AUF ANFRAGE





SCHNITT gesamt

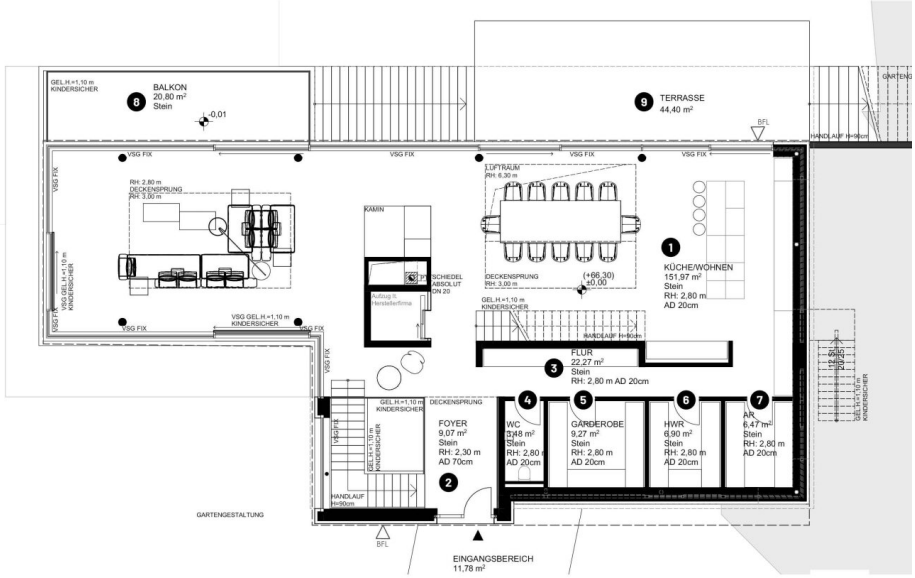


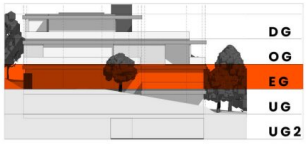
EG

ERDGESCHOSS
209,43 m²

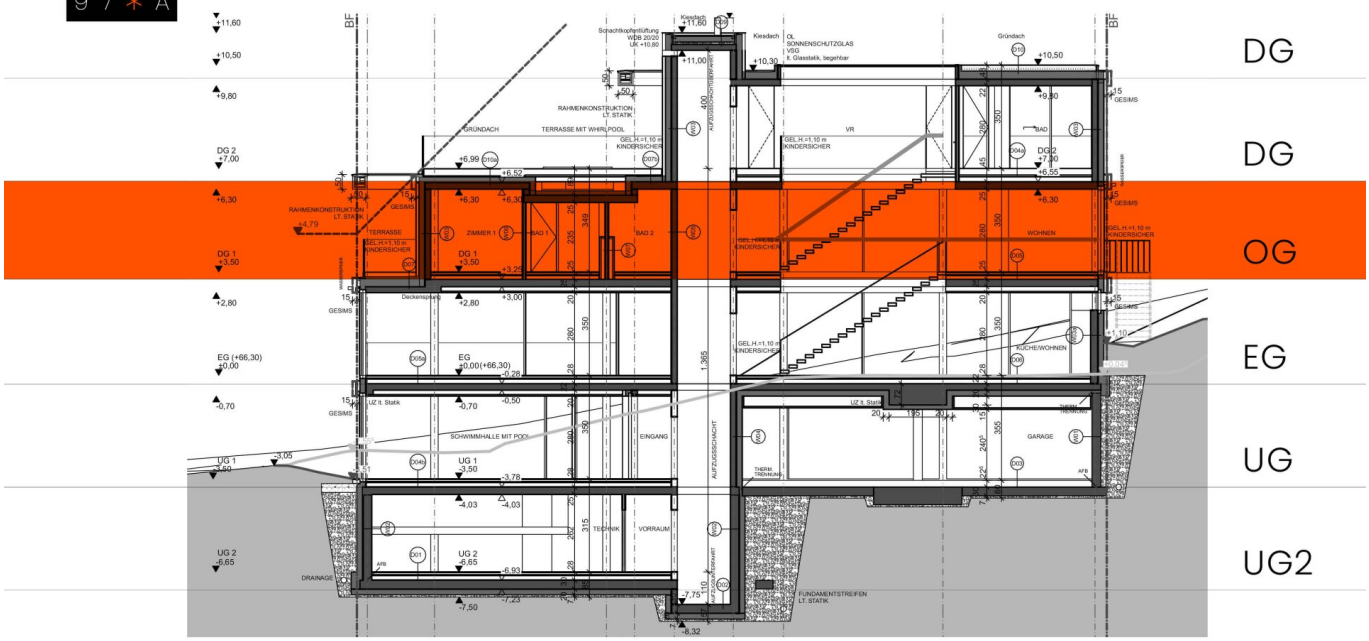
1	KÜCHE/WOHNEN	151,97 m²
2	FOYER	9,07 m²
3	FLUR	22,27 m²
4	WC	3,48 m²
5	GARDEROBE	9,27 m²
6	HWR	6,90 m²
7	AR	6,47 m²
8	BALKON	20,80 m²
9	TERRASSE	44,40 m²

KAUFPREIS AUF ANFRAGE





SCHNITT gesamt

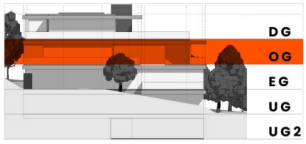


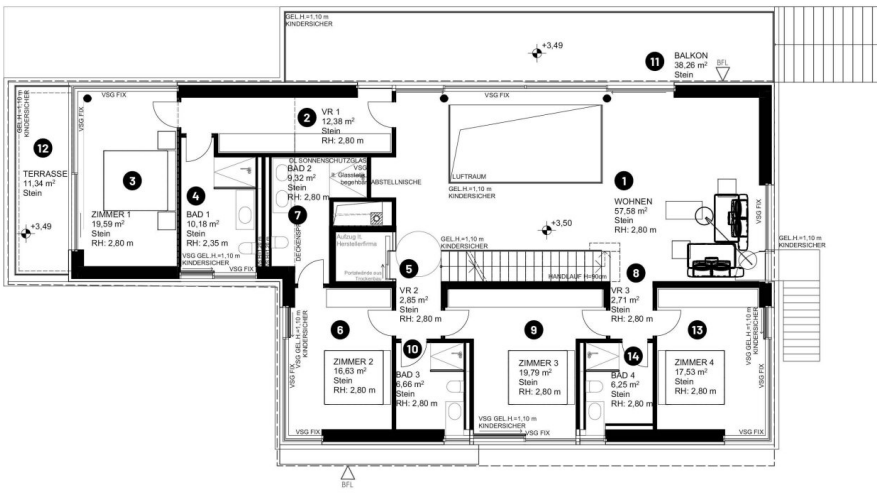
OG

OBERGESCHOSS
181,47 m²

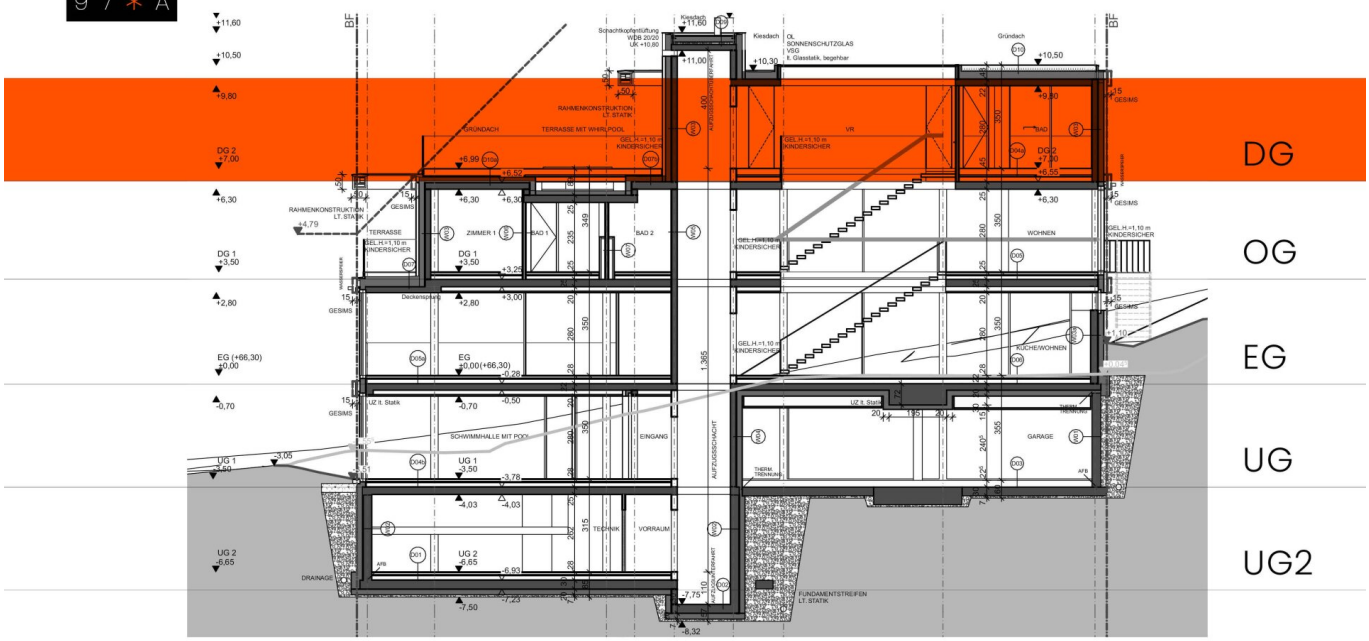
1	WOHNEN	57,58 m²
2	VR 1	12,38 m²
3	ZIMMER 1	19,59 m²
4	BAD 1	10,18 m²
5	VR 2	2,85 m²
6	ZIMMER 2	16,63 m²
7	BAD 2	9,32 m²
8	VR 3	2,71 m²
9	ZIMMER 3	19,79 m²
10	BAD 3	6,66 m²
11	BALKON	36,26 m²
12	TERRASSE	11,34 m²
13	ZIMMER 4	17,53 m²
14	BAD 4	6,25 m²

KAUFPREIS AUF ANFRAGE





SCHNITT gesamt

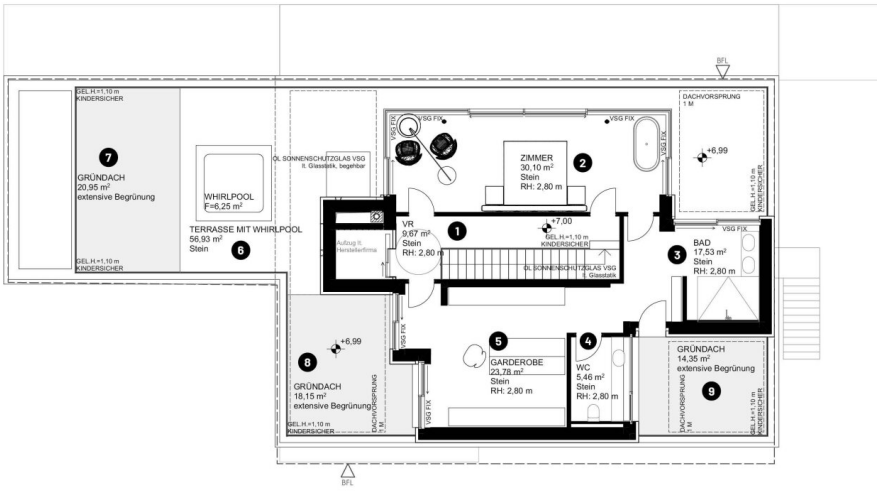


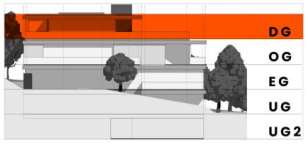
DG

DACHGESCHOSS
86,54 m²

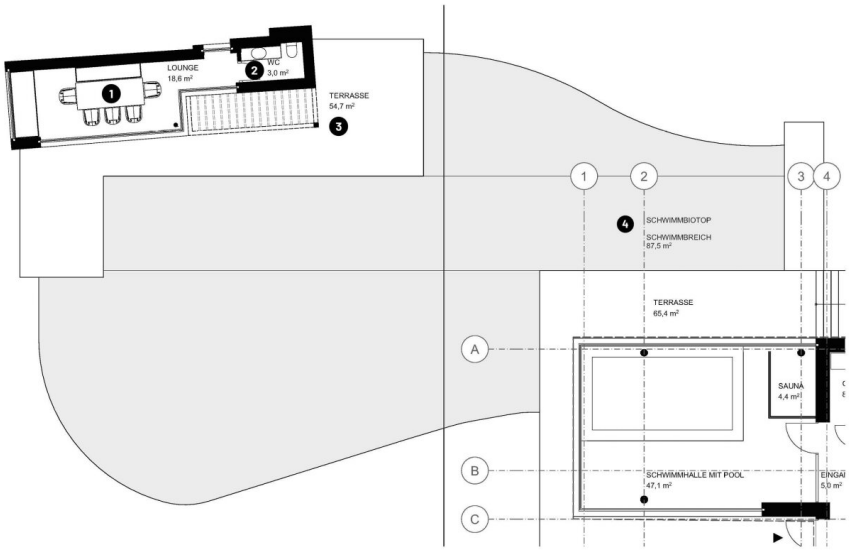
1	VR	9,67 m²
2	ZIMMER	30,10 m²
3	BAD	17,53 m²
4	WC	5,46 m²
5	GARDEROBE	23,78 m²
6	TERRASSE	56,93 m²
7	GRÜNDACH 1	20,95 m²
8	GRÜNDACH 2	18,15 m²
9	GRÜNDACH 3	14,35 m²

KAUFPREIS AUF ANFRAGE





POOL



GARTEN & POOLBEREICH
3.000 m²

1	LOUNGE	18,6 m²
2	WC	3,0 m²
3	TERRASSE	54,7 m²
4	SCHWIMMBIOTOP	87,5 m²

KAUFPREIS AUF ANFRAGE

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine beeindruckende und moderne, baubewilligte Villa samt 3000m² Grundstück in Top Lage des 19ten Bezirks. Umgeben von Villen und den Wiener Weinbergen, fügt sich die Liegenschaft in ein schönes Ensemble von Altvillen und exklusiven Neubauten ein. Westseitig grenzt das Objekt direkt an das unverbaubare Schutzgebiet.

Stararchitekt Zoran Bodrozic war federführend für die moderne Planung verantwortlich, die dem einzigartigen Projekt zugrunde liegt: Seiner Vision verdanken wir die klaren Linien und die formvollendete Verbindung der großen Glasflächen mit Sichtbeton, Holzelementen und der durchdachten Raumfolge.

Eckdaten im Überblick:

Grundstück: ca. 3.000m²

geplante Wohnfläche: ca. 540m²

Schlafzimmer: 4

Bäder: 5

Pools: 2

Terrassen: 6

Garagenplätze: 4

Beschreibung:

Aufgrund der leichten Hanglage schmiegt sich das Grundstück terrassenförmig in die Landschaft und besticht durch den wunderschönen Fernblick aus den oberen Geschossen oder der Pergola mit Outdoor Küche.? Sowohl die absolute Ruhelage als auch die Verarbeitung natürlicher zeitloser Elemente vermitteln Wärme und Naturverbundenheit, die der Villa eine neue Dimension räumlicher Freiheit und Offenheit übertragen. Sie werden die Ruhe, zeitlose Eleganz und Naturverbundenheit des Projektes zu schätzen wissen.

Das Grundstück ist terrassenförmig erschlossen und bietet vom oberen Geschoss aus einen Fernblick über ganz Wien.

Sowohl die absolute Ruhelage als auch der Einsatz von natürlichen, zeitlosen Elementen in der Konstruktion der Villa, stellen ein Gefühl der Wärme, der Verbundenheit mit der Natur und eine neue Dimension der räumlichen Freiheit und Offenheit für Ihr neues Zuhause dar. In einer lauten, schnell lebigen und konsumorientierten Welt, bietet unser Projekt ein ruhiges, elegantes, zeitloses, modernes als auch mit der Natur verschmolzenes Zuhause und Refugium.

Wohnen:

Die südseitig ausgerichtete Glasfront lässt sich nach Belieben öffnen und verpasst dem großzügigen Wohnbereich seinen speziellen Charme. Von dort aus ist die freie Sicht über die Liegenschaft, bis hin zu den Hügeln des Umlandes, besonders eindrucksvoll.

Küche und Essen:

Das Konzept stellt die hochwertige, offene Küche – mit angrenzendem Essbereich – in den Mittelpunkt. Sie dient als Kernelement, das den geräumigen Bereich in einen Wohlfühlort verwandelt, der sich für Empfänge und gesellige Dinner eignet. Der helle Raum ist zur Galerie hin offen und – dank verglaster Südseite und Fenster nach Westen – den ganzen Tag lang mit Licht durchflutet.

Schlafen:

Die projektierte Villa sieht mehrere Schlafbereiche und Gästezimmer vor. Während das große Schlafzimmer (mit Bad und Ankleide) als On-Suite geplant ist, wurden auch die weiteren Schlafräume großzügig, modern und luxuriös gestaltet.

Garten & Pool:

Das 3,000 m² große Grundstück grenzt unmittelbar an ein Naturschutzgebiet. Während die leichte Hanglage vielseitige Möglichkeiten in der Landschaftsgestaltung bietet, schafft der Naturpool im Garten ein ausgewogenes Mikroklima. Für die vielseitige Nutzung ist das Außenbecken mit dem Indoor-Pool verbunden. Zum Schutz der Privatsphäre ist das Anwesen weiters durch große Pflanzen der weitläufigen – nach Süd/Südwest ausgerichtet Gartenanlage – geschützt.

Pergola:

Ein besonderes Highlight bietet die höher gelegene Pergola mit Outdoor-Küche und Ess- bzw. Partybereich. Von hier aus genießt man einen fantastischen Ausblick – weit über die Villa und das Anwesen hinaus, über die umliegenden Grundstücke hinweg, bis weit über die Dächer

Wiens.

Garage:

Die großzügige Garage im Untergeschoss der Villa bietet Platz für 4 PKW und ist direkt von der Kahlenberger Straße per Zufahrt zugänglich. Ebenso der einladend gestaltete Haupteingang.

Kosten:

KP: auf Anfrage

Provision: 3% vom KP zzgl. gesetzl. Mwst.

Kontaktdaten:

Für Fragen und Besichtigungen, kontaktieren Sie bitte Frau Ines Guelmami unter 0676 40 60 310 oder unter ines.guelmami@stadquartier.at

Weitere Objekte auf:

www.stadtquartier.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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

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

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap