Prime Hillside Estate am Reisenberg – Seltene Aussichtslage mit genehmigtem Potenzial



Objektnummer: 4356/359

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	679,00 m²
Garten:	1.290,00 m²
Kaufpreis:	6.950.000,00 €
Kaufpreis / m²:	10.235,64 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing. Ljupka Zanoni

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH
Cobenzlgasse 67/5
1190 Wien

T +43 664 103 60 05
H +43 664 103 60 05

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









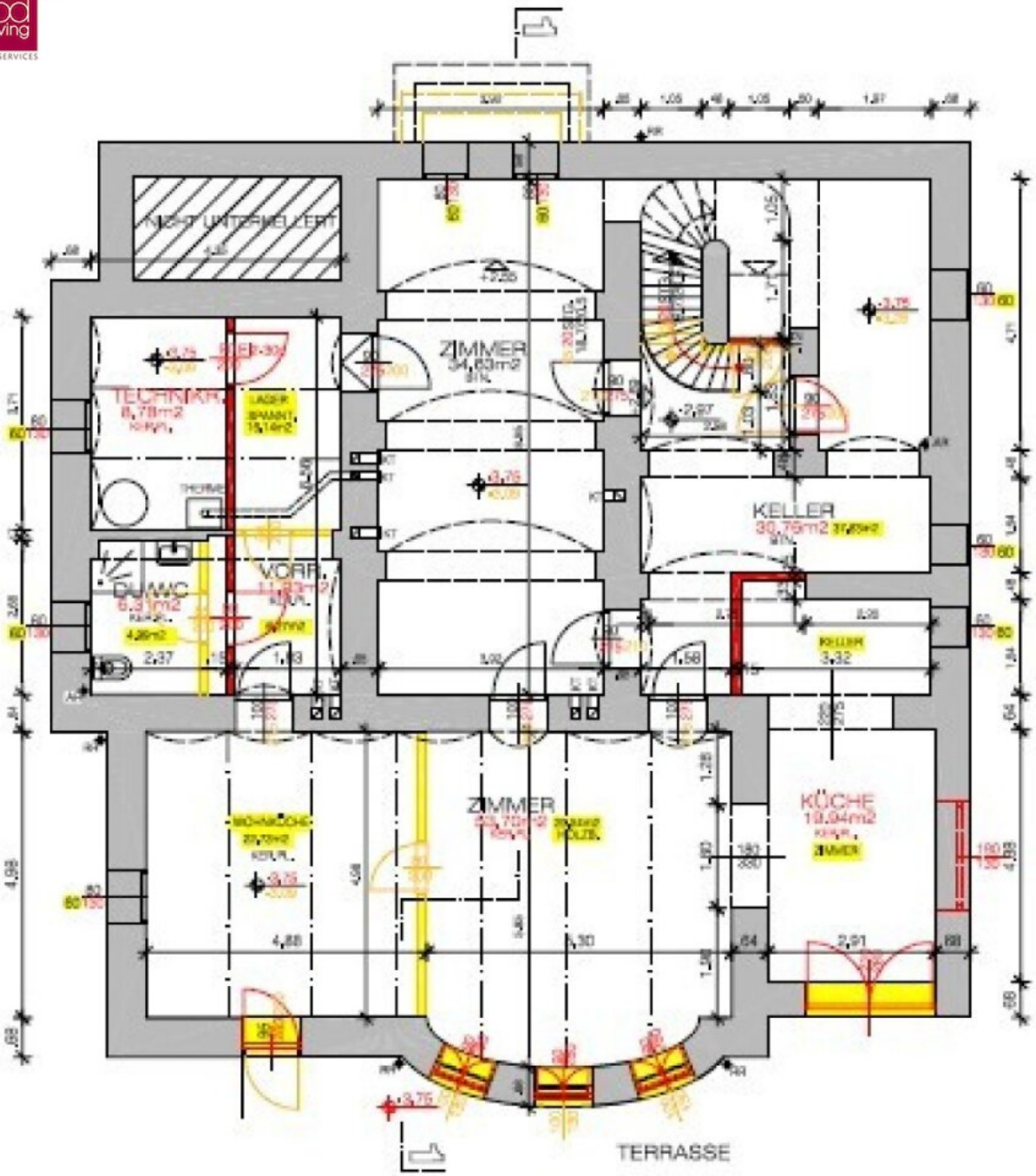


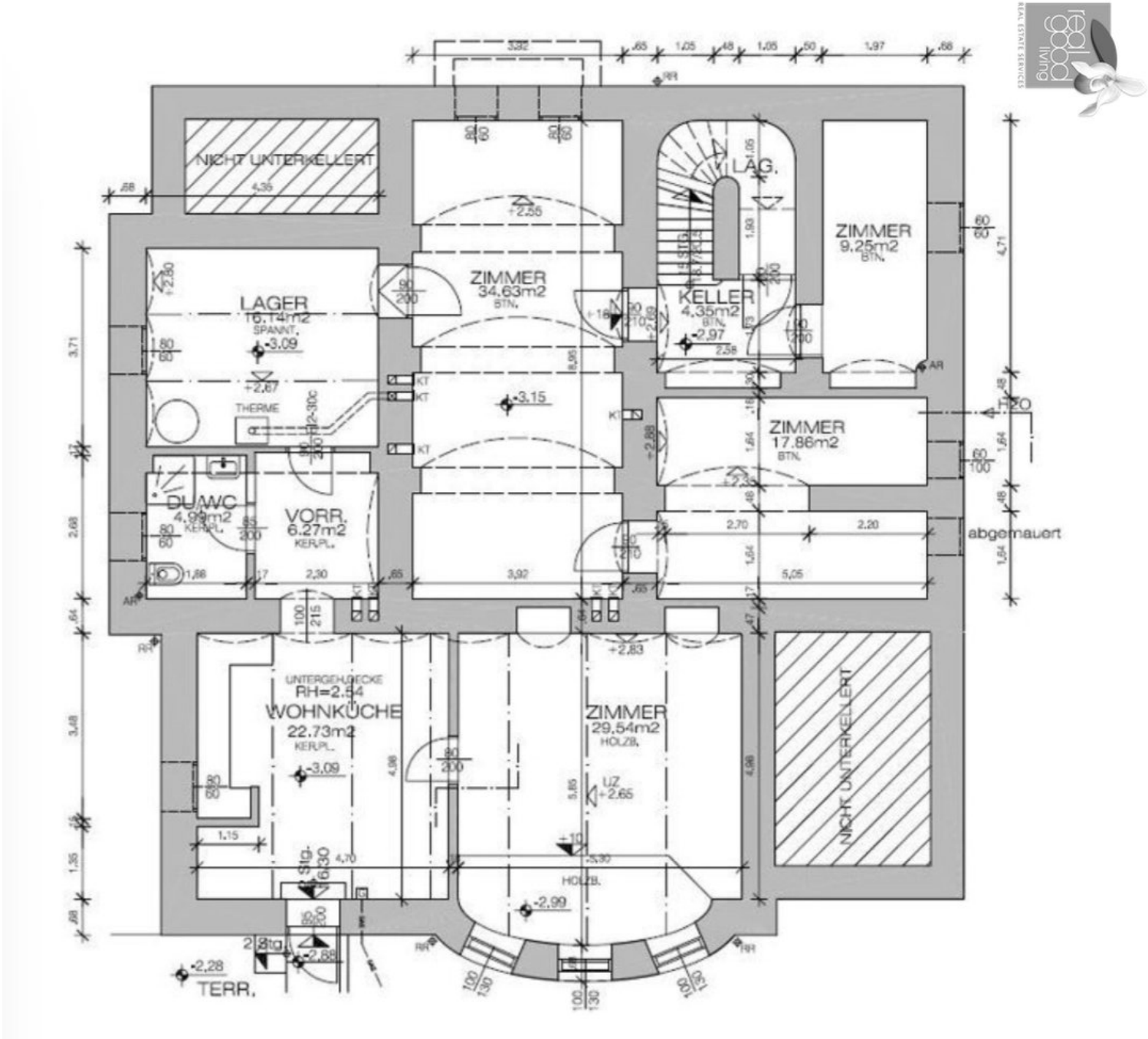


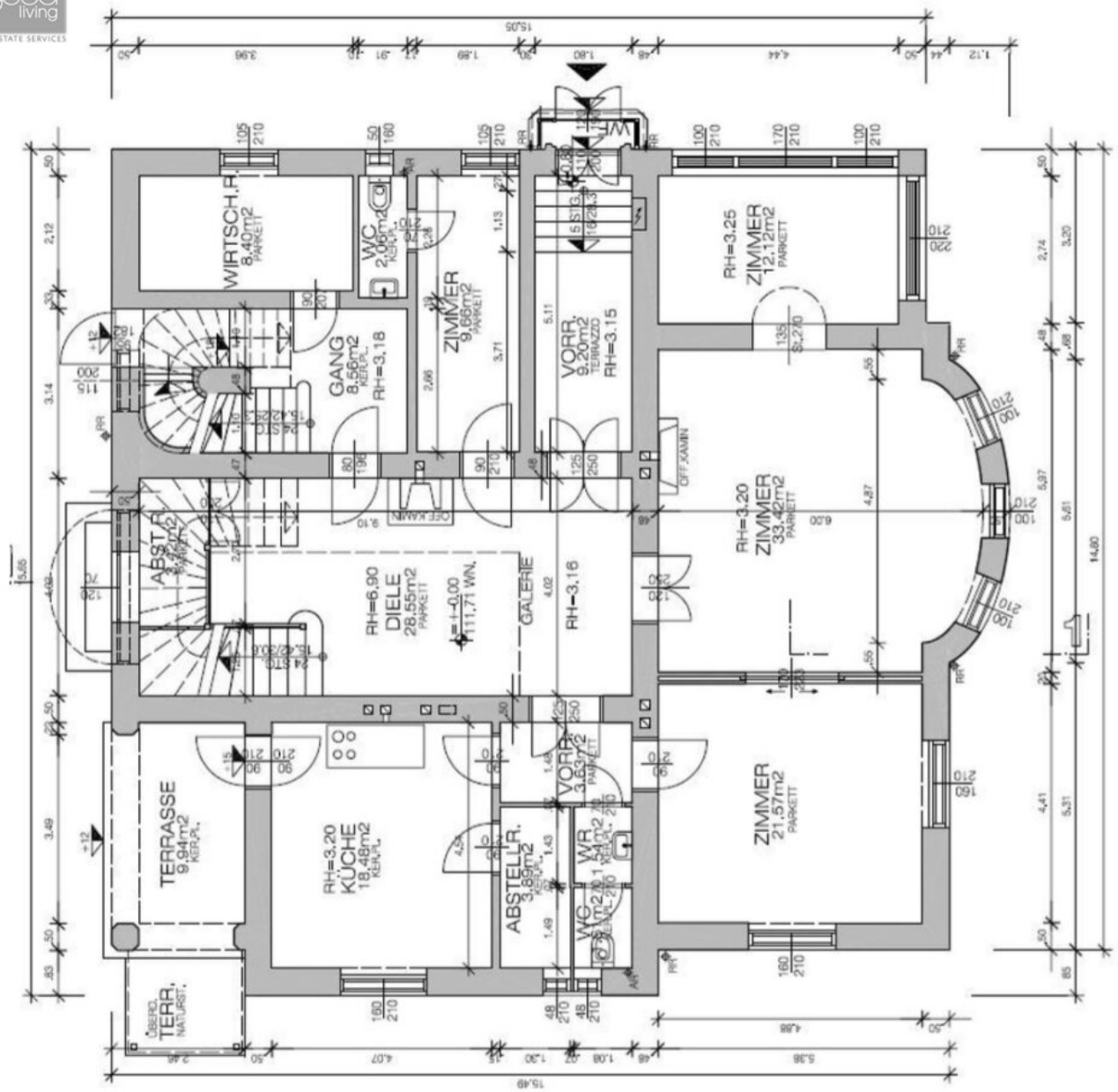

Braunhubergasse
Hugogasse
Simmeringer Hauptstraße
Linie 71
Linie 11
U3
Hasenleiten (in EI) – Wien Erdbergstraße (in EI)
Friedhof Simmering
Simmeringer Platz
Linie 71

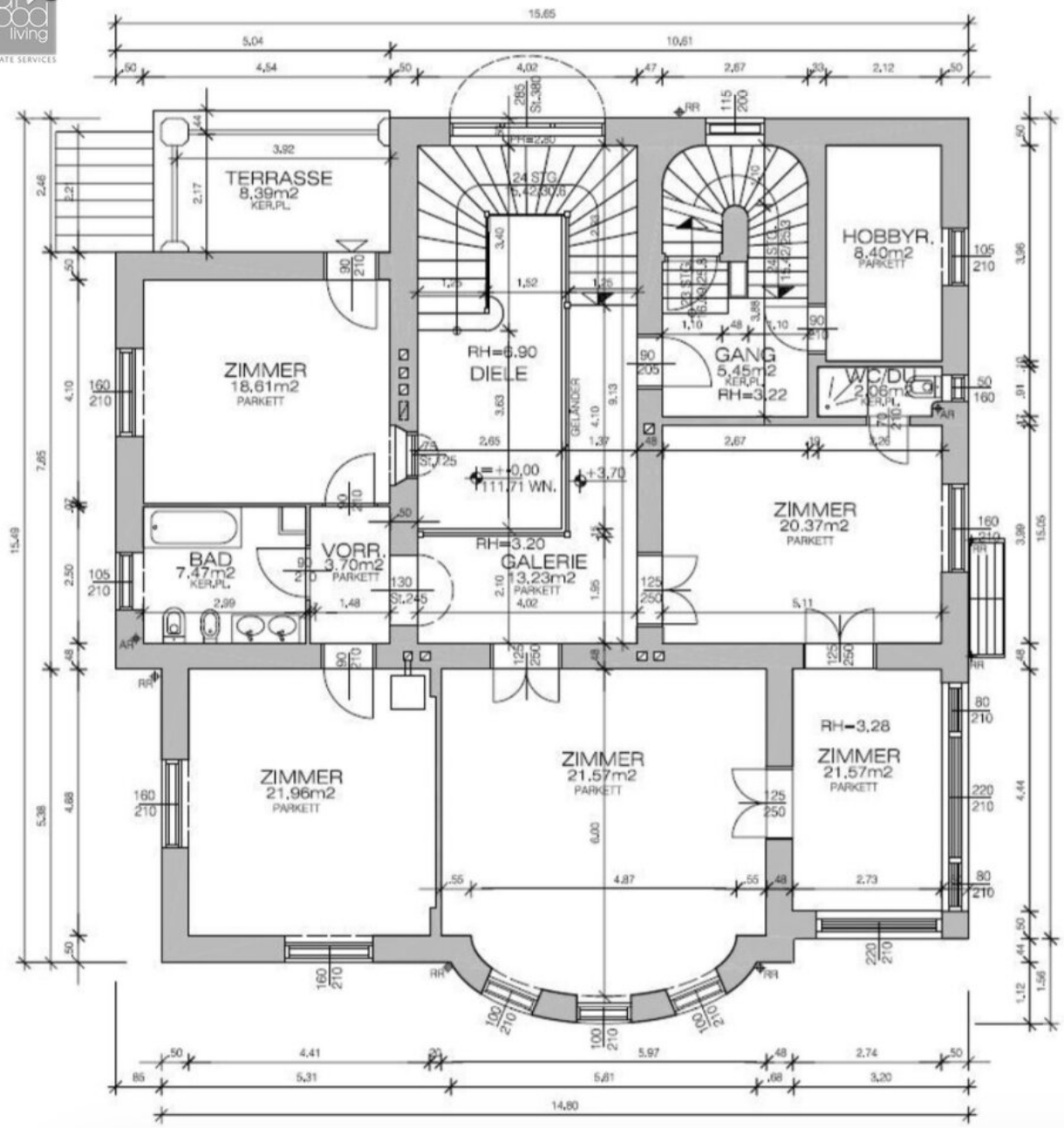


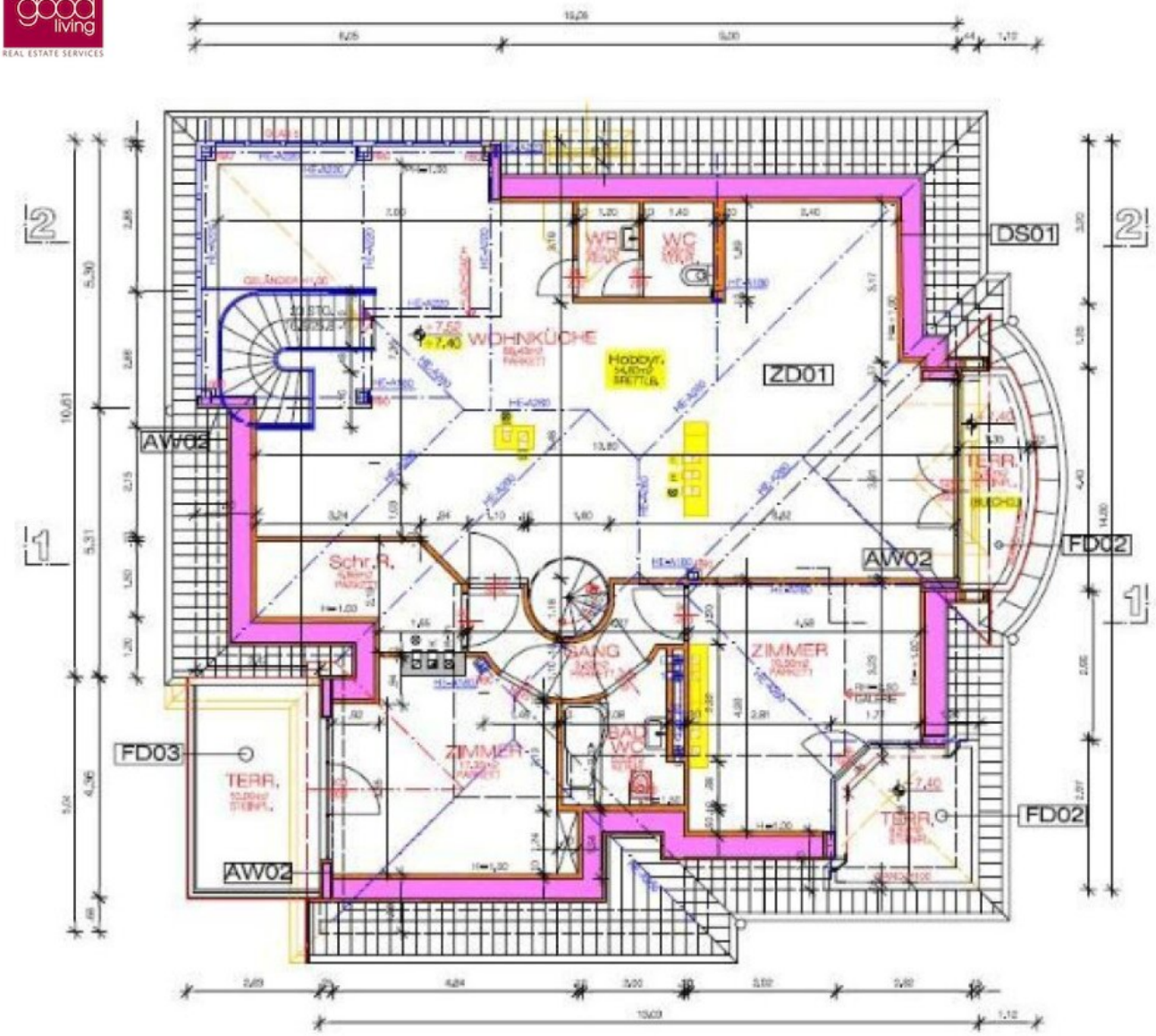



NICHT UNTERKELLERT
ZIMMER
34,63m2
TECHNIKR.
8,78m2
LAGER
BRANNT.
15,14m2
THERME
KELLER
30,76m2
VORR.
11,83m2
DUWC
6,31m2
KELLER
3,32
ZIMMER
53,70m2
KÜCHE
19,94m2
ZIMMER
TERRASSE

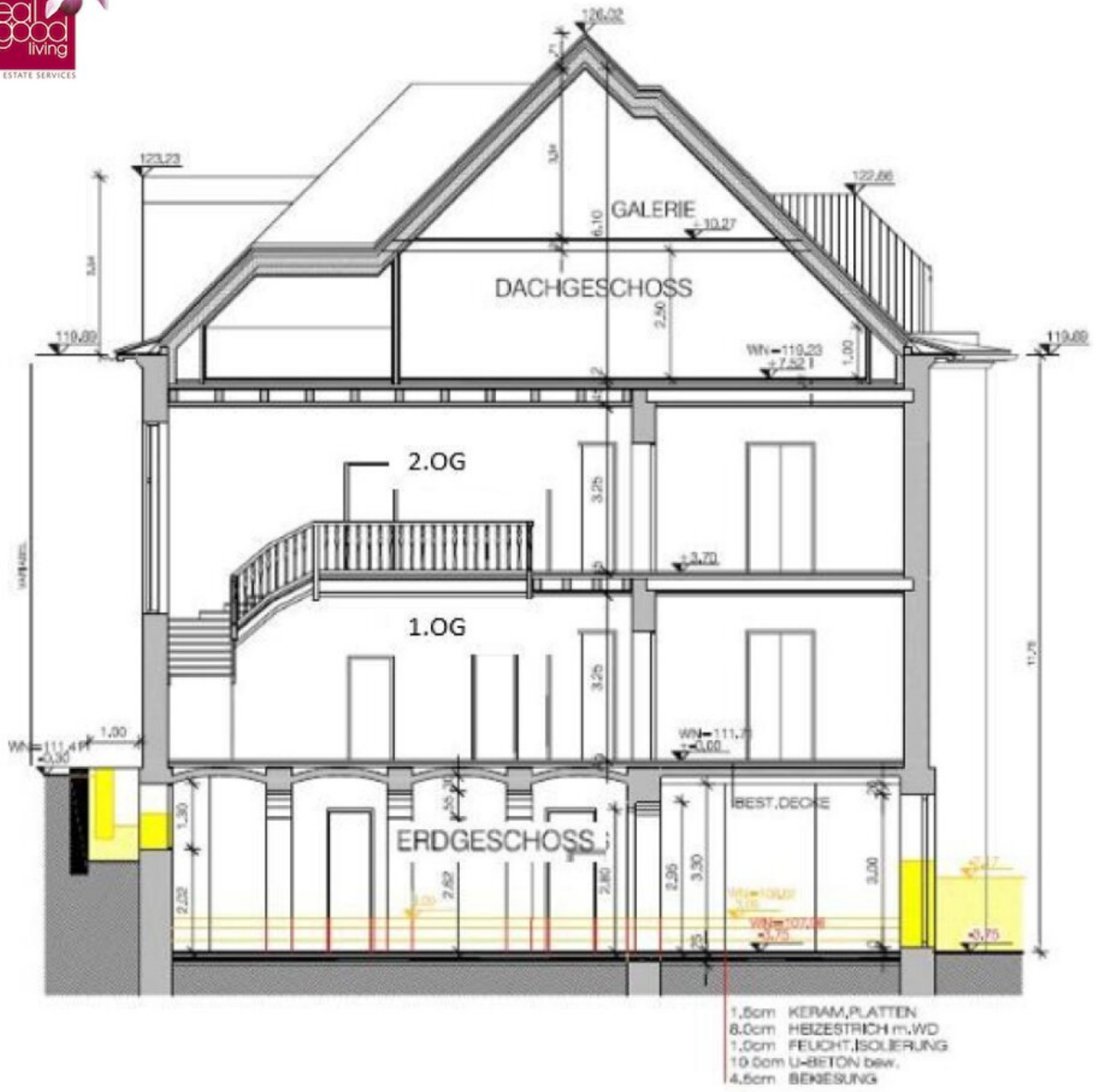

NICHT UNTERKELLERT
LAG.
ZIMMER
9,25m2
BTN.
ZIMMER
34,63m2
BTN.
KELLER
4,35m2
BTN.
LAGER
16,74m2
SPANNT.
THERME
ZIMMER
17,86m2
BTN.
DU/WC
4,99m2
KER.PL.
VORR.
6,27m2
KER.PL.
abgemauert
UNTERGEHLECKE
RH=2.54
WOHNKUCHE
22,73m2
KER.PL.
ZIMMER
29,54m2
HOLZB.
NICHT UNTERKELLERT
TERR.


WIRTSCH.R.
8.40m2
PARKETT
WC
2.06m2
KER.PL.
GANG
8.56m2
KER.PL.
RH=3.18
ZIMMER
9.66m2
PARKETT
VORR.
9.20m2
TERRAZZO
RH=3.15
RH=3.25
ZIMMER
12.12m2
PARKETT
RH=3.20
ZIMMER
33.42m2
PARKETT
ABST.R.
RH=6.90
DIELE
28.55m2
PARKETT
GALERIE
RH=3.16
OFF.KAMIN
TERRASSE
9.94m2
KER.PL.
RH=3.20
KÜCHE
18.48m2
KER.PL.
ABSTELL.R.
3.89m2
VORR.
3.63m2
PARKETT
WR
1.54m2
KER.PL.
WC
ZIMMER
21.57m2
PARKETT
ÜBERD.
TERR.
NATURST.
15.05
15.49

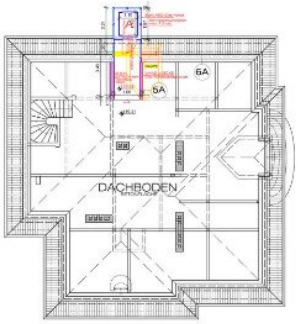

TERRASSE
8,39m2
KER.PL.
ZIMMER
18,61m2
PARKETT
BAD
7,47m2
KER.PL.
VORR.
3,70m2
PARKETT
RH=6.90
DIELE
RH=3.20
GALERIE
13,23m2
PARKETT
+-0,00
111,71 WN.
+3,70
GANG
5,45m2
KER.PL.
RH=3,22
HOBBYR.
8,40m2
PARKETT
WC/DU
2,06m2
KER.PL.
ZIMMER
20,37m2
PARKETT
ZIMMER
21,96m2
PARKETT
ZIMMER
21,57m2
PARKETT
RH=3,28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



GRUNDRISS / DG

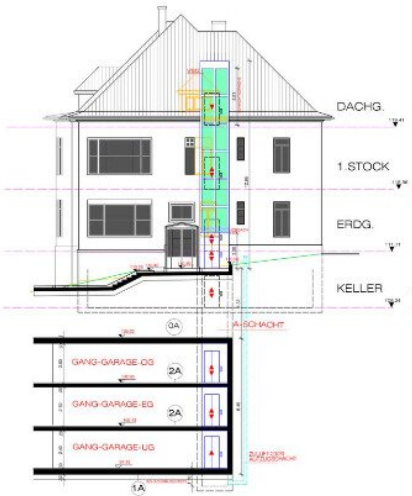

GALERIE
DACHGESCHOSS
2.OG
1.OG
ERDGESCHOSS
BEST.DECKE
1,5cm KERAM.PLATTEN
8.0cm HEIZESTRICH m.WD
1.0cm FEUCHT.ISOLIERUNG
10.0cm U-BETON bew.
4.5cm BEKIESUNG

SCHNITT 1-1



VILLA-DACHGESCHOSS

Wo.Nr.: 115.41 M 1:100



ANSICHT N-W



ANSICHT N-O

LEGENDE

0A STEINBECH-DRAINAGESCHICHTE
5.0cm HARTSCHAUMEL
1.0cm WURZELSCHUTZBAHN
30.0cm VAJ-BEDAM-BARTOPEN-Kiesel

1A 1.5cm KERAM-PLATTEN-DÜNNBETT
5.0cm ESTRICH
30.0cm STIR-PLATTE-WU
TRENNFOLIE
30.0cm ROLLERLING

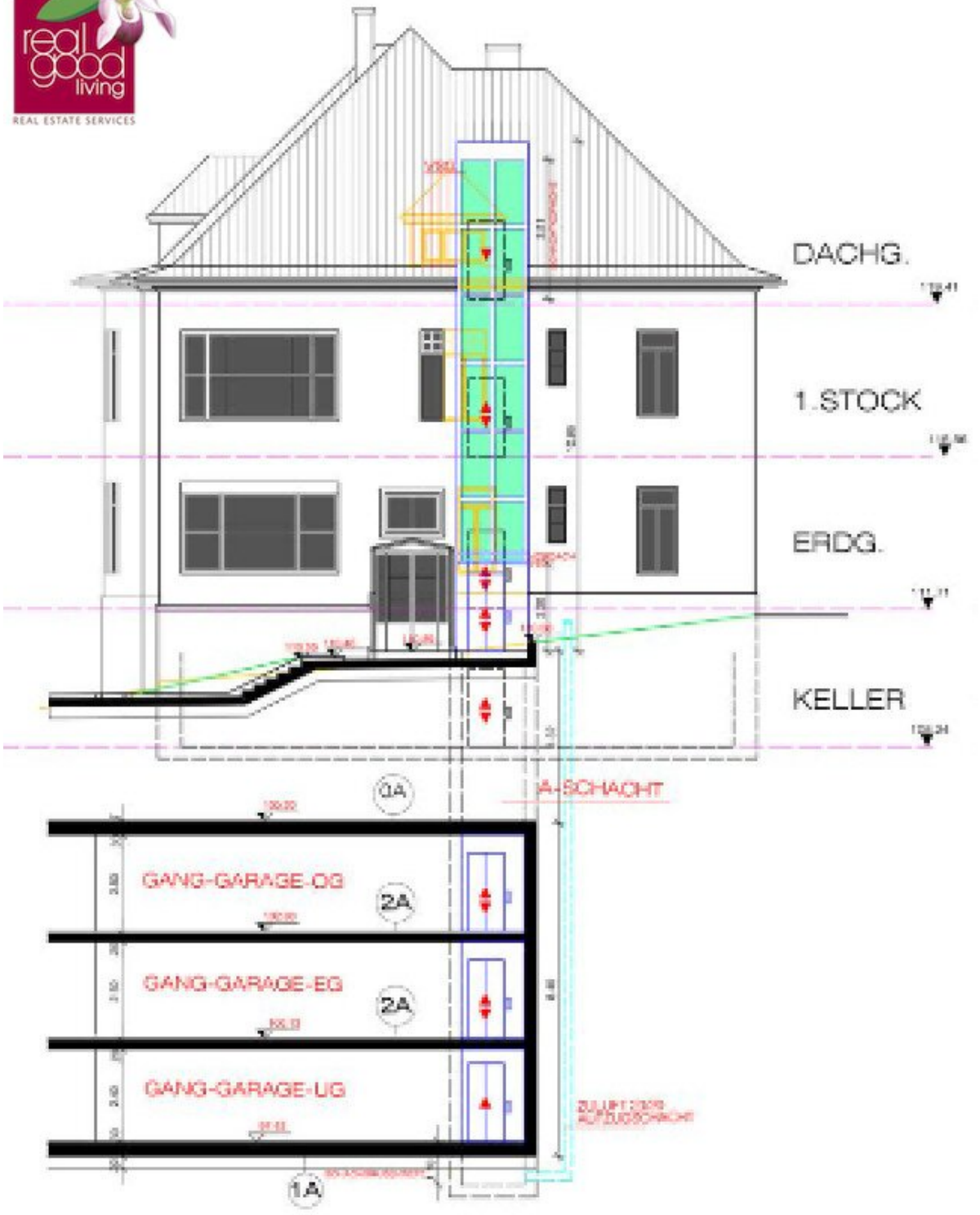
2A 1.5cm KERAM-PLATTEN-DÜNNBETT
5.5cm ESTRICH
20.0cm STIR-PLATTE

3A STAHLKONSTRUKTION
VERGLASUNG-VSG

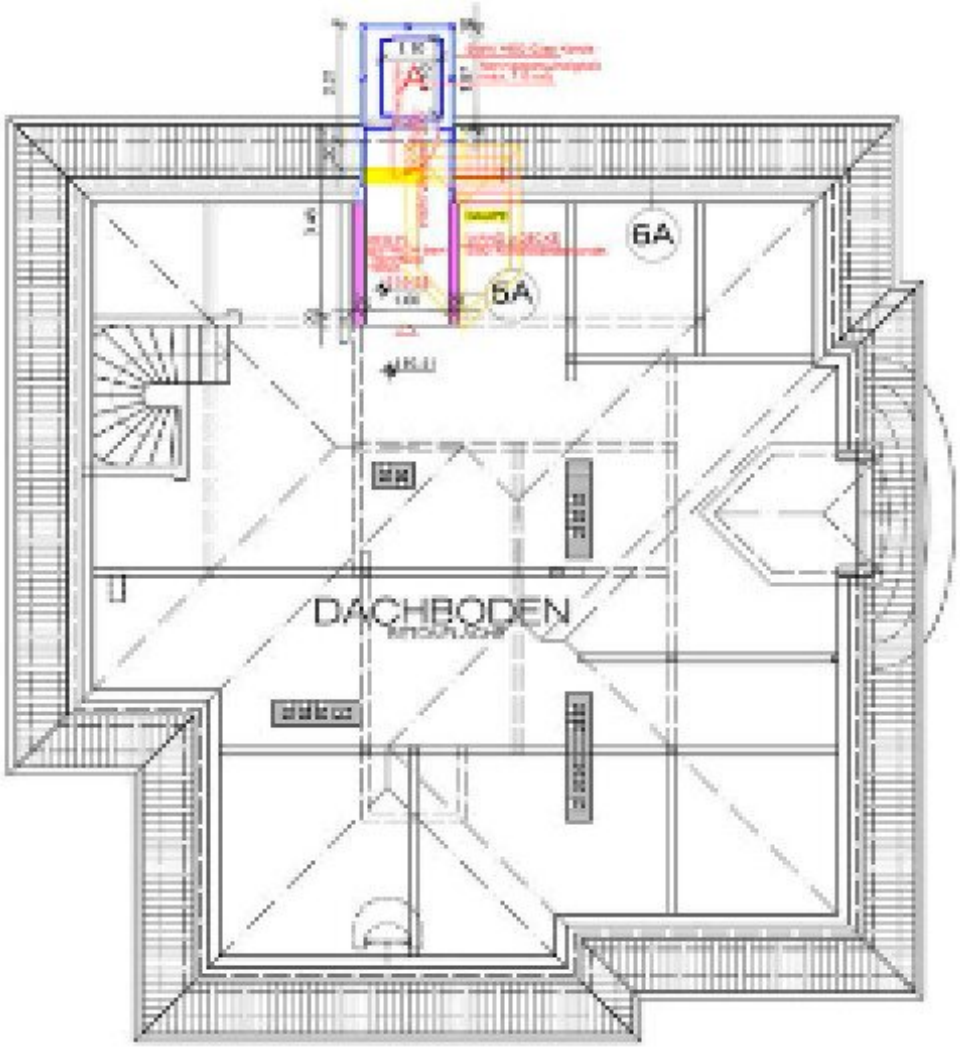
4A 3.0cm BERESUNG
1.5cm DACHGEDICHTUNGSBAHN
15.0cm WARMEDÄMMUNG
DAMPFSTERRE
5.0cm TRAPEZBLECH
6.0cm TRAGKONSTRUKTION
UNTERSICHT-PANEEL

5A 2x1.25cm GKF
2x METALLSTANDERPROFILE dazw.
15.0cm WARMED -Isover Oral Crest
2x1.25cm GKF

6A DACHSCHRÄGE BESTAND
KRAMM DACHSCHEIN
5.0cm LATTUNG
SPARREILLAGE

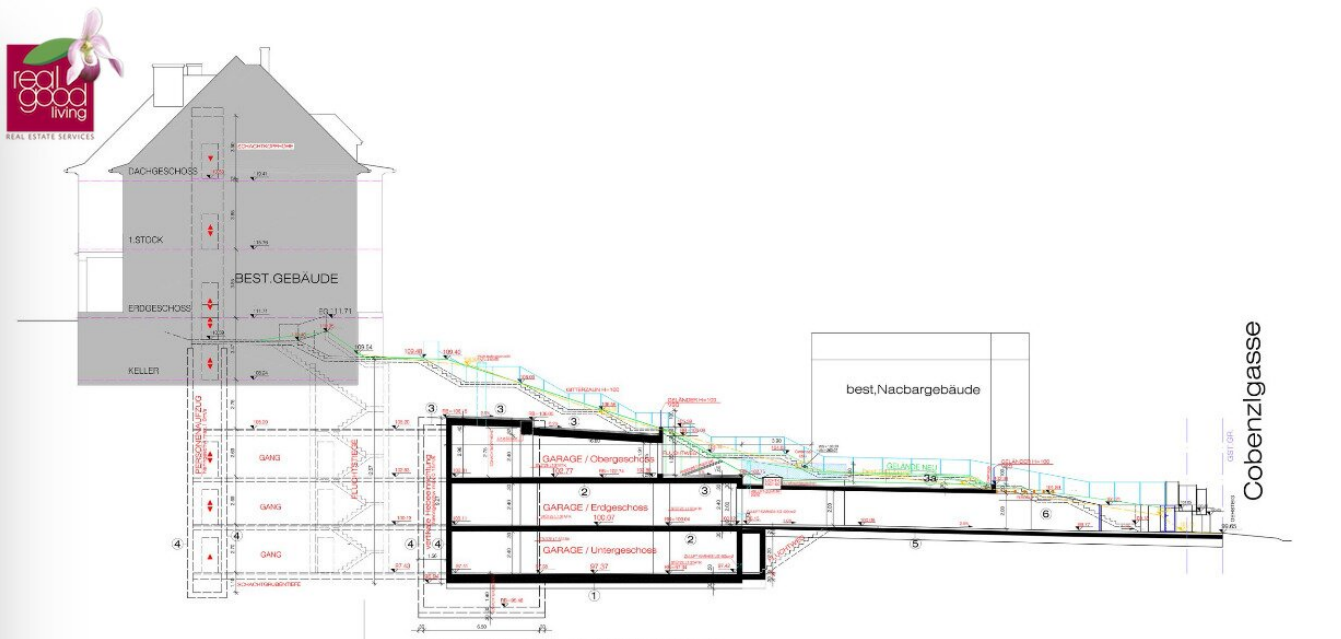

DACHG.
1.STOCK
ERDG.
KELLER
3A
A-SCHACHT
GANG-GARAGE-OG
2A
GANG-GARAGE-EG
2A
GANG-GARAGE-UG
1A

ANSICHT N-W

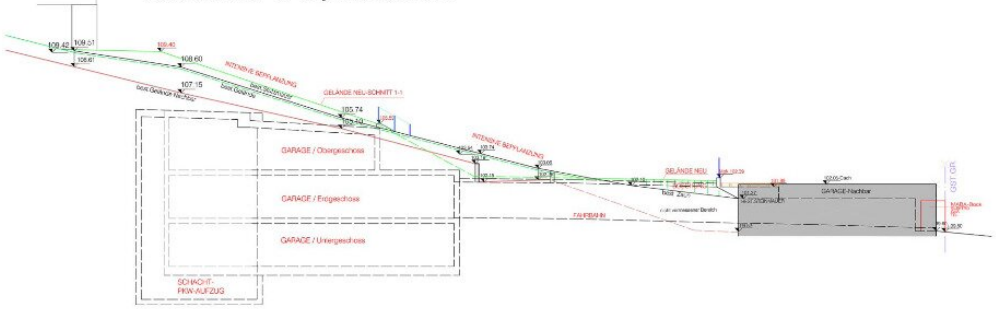


VILLA-DACHGESCHOSS

WoNutt 112.41 M 1:100



SCHNITT 1-1 / GARAGE



SCHNITT 2-2 an GST.GR.

real good living
REAL ESTATE SERVICES



ANSICHT N-O

LEGENDE

0A ESTRICH
SPANNAGESCHICHTE
5.0cm HARTSCHAUMPL.
1.0cm WURZELSCHUTZBAHN
XX.0cm WU-STAHLBETONBODENPLATTE

1A 1.5cm KERAM.PLATTEN-DÜNNBETT
5.0cm ESTRICH
30.0cm STB.PLATTE-WU
TRENNFOLIE
30.0cm ROLLIERUNG

2A 1.5cm KERAM.PLATTEN-DÜNNBETT
5.5cm ESTRICH
20.0cm STB-PLATTE

3A STAHLKONSTRUKTION
VERGLASUNG-VSG

4A 3.0cm BEKIESUNG
1.5cm DACHABDICHTUNGSBAHN
15.0cm WÄRMEDÄMMUNG
DAMPFSPERRE
3.0cm TRAPEZBLECH
6.0cm TRAGKONSTRUKTION
UNTERSICHT-PANEEL

5A 2x1.25cm GKF
2x METALLSTÄNDERPROFILE diagw.
15.0cm WÄRMED.-Isover Orsil Orsil
2x1.25cm GKF

6A DACHSCHRÄGE BESTAND
KERAM.DACHZIEGEL
5.0cm LATTUNG
SPARRENLAGE

Objektbeschreibung

STANDORTVORTEILE & LEBENSQUALITÄT

Die besondere **Höhenlage** sorgt für ein **angenehmes Mikroklima**, frische Luft und eine spürbare Abgrenzung vom urbanen Trubel – ein entscheidender Qualitätsfaktor für anspruchsvolle Eigennutzer und Investoren. Die umliegenden Grünflächen, Spazier- und Wanderwege sowie die Nähe zu Natur und Weinbergen bieten einen außergewöhnlichen **Erholungswert auf höchstem Niveau**.

Grinzing steht seit Jahrzehnten für **repräsentatives Wohnen**, eine internationale, diskrete Nachbarschaft und nachhaltigen **Substanz- und Werterhalt**. Immobilien in dieser Lage zeichnen sich durch **extreme Angebotsknappheit**, hohe Nachfrage und langfristige Wertstabilität aus – insbesondere für Investoren mit Fokus auf **Kapitalerhalt und Premiumentwicklung**.

Diese Liegenschaft vereint alle Merkmale einer **erstklassigen Investment- und Wohnadresse**:

exponierte Aussichtslage, absolute Ruhe, Nähe zur Natur, exzellente Anbindung und das Prestige einer der begehrtesten Wohnlagen Europas.

Ein Standort für Kenner – und eine seltene Gelegenheit, in **eine der exklusivsten Lagen Wiens** zu investieren.

Die dargestellten Bilder dienen der Veranschaulichung und zeigen teilweise Home Staging / Visualisierungen. Abweichungen zur tatsächlichen Ausstattung sind möglich.

Exklusives Zusatzservice für Sie:

Als besonderes Mehrwert-Angebot erhalten Sie eine **kostenfreie Interior- & Architektur-Erstberatung** – individuell auf Ihre Wünsche abgestimmt. So können Sie das

volle **Potenzial dieser Immobilie optimal ausschöpfen** und Ihre persönlichen Wohnträume professionell umsetzen.

BESICHTIGUNG & KONTAKT

Diese Immobilie wird nicht online entschieden –

sondern vor Ort erlebt.

Für eine persönliche Besichtigung und ein individuelles Beratungsgespräch stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

DI Architektur Ljupka Zanoni

RealGoodLiving – Signature Collection

? +43 664 103 6005

Besichtigungen erfolgen ausschließlich nach individueller Terminvereinbarung

HINWEISE

Energieausweis:

Ein Energieausweis gemäß EAVG liegt vor bzw. wird bei Kaufvertragsabschluss vorgelegt.

Haftung:

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen auf Basis der vom Eigentümer bereitgestellten Informationen. Für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

Bildmaterial:

Die dargestellten Bilder zeigen teilweise Home Staging oder Visualisierungen. Abweichungen zur tatsächlichen Ausstattung sind möglich.

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