GRINZING. WIEN, WO DIE STADT IN LANDSCHAFT ÜBERGEHT



Objektnummer: 4356/579

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Wohnfläche:	174,00 m²
Garten:	4.490,00 m²

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.

Objektbeschreibung

Mit dem **PRIVATE PARK ESTATE GRINZING** präsentiert **Dipl.-Ing. Ljupka Zanoni** im Rahmen der **RealGoodLiving Urban Estate Edition** ein außergewöhnliches Anwesen mit weitläufigem Grün, Tennisplatz, Teich und interessantem architektonischem Entwicklungspotenzial.

Eine seltene Gelegenheit für Käufer, die innerhalb Wiens **Privatsphäre, Natur und Gestaltungsfreiheit** miteinander verbinden möchten.

EIN PRIVATE ESTATE INNERHALB WIENS

Hier können Wohnen, Rückzug, Sport, Gäste, Arbeiten und Landschaft als Gesamtkonzept gedacht werden.

Der besondere Wert liegt nicht allein in möglicher zusätzlicher Wohnfläche, sondern in der Freiheit, ein Anwesen mit **großzügigen Freiräumen, hoher Privatsphäre und eigener architektonischer Identität** zu gestalten.

Gewachsener Grünbestand, Garten- und Waldflächen sowie die besondere Grundstücksdimension schaffen eine Wohnqualität, die bei klassischen Wiener Villenanwesen nur selten zu finden ist.

GRUNDSTÜCKSSTRUKTUR & ENTWICKLUNGSPOTENZIAL

Das rund **4.664 m² große Gesamtareal** verbindet Garten- und Grünflächen, Wald, bestehende Bauflächen, Tennisplatz und Teich zu einem außergewöhnlichen privaten Anwesen.

GRUNDSTÜCKSAUFTEILUNG

- ca. **3.714 m² Garten- und Grünflächen**
- ca. **776 m² Wald**
- ca. **174 m² katastermäßig ausgewiesene Bauflächen**
- **Gesamtfläche: ca. 4.664 m²**

Darüber hinaus sind Teilbereiche von insgesamt rund **1.327 m² in den vorliegenden Grundbuchunterlagen als Bauplatz bezeichnet**.

Unter der derzeitigen Arbeitshypothese **Wohngebiet, Bauklasse I sowie offene bzw. offene oder gekuppelte Bauweise** ergibt sich nach den allgemeinen Bestimmungen der Wiener Bauordnung rechnerisch eine mögliche bebaute Grundfläche von insgesamt bis zu ca. **442 m²**.

Bei einer ersten konzeptionellen Betrachtung mit zwei oberirdischen Ebenen entspricht dies einer Größenordnung von rund **885 m² oberirdischer Bruttogeschossfläche (BGF)**.

Gerade die Hanglage kann zusätzlich interessante architektonische Möglichkeiten eröffnen. Abhängig von den tatsächlich geltenden Bebauungsbestimmungen könnten beispielsweise **Keller- und Hanggeschosse, Garage oder Tiefgarage, Wellness-, Fitness-, Technik-, Lager- und Nebenflächen** in ein zukünftiges Gesamtkonzept integriert werden. Auch zusätzliches Dachraumpotenzial kann im Rahmen einer konkreten Planung geprüft werden.

Damit bietet die Liegenschaft eine außergewöhnliche Grundlage für unterschiedliche Konzepte – von einer großzügigen **Private Grand Residence** über ein Familien- oder Mehrgenerationenanwesen bis hin zu einer Verbindung von Hauptwohnen, Gäste- und Personalbereichen, Wellness, Pool und großzügigen Garagenflächen.

Der besondere Reiz liegt dabei in der Verbindung möglicher neuer Architektur mit dem bereits vorhandenen **Tennisplatz, Teich sowie den weitläufigen Garten-, Grün- und Waldflächen**.

Bei einem Anwesen dieser Dimension muss maximale Bebauung nicht das Ziel sein.

Auch bewusst freigehaltener Raum, Landschaft und Privatsphäre sind Teil des Luxus.

Hinweis: Die genannten ca. **442 m² bebaute Grundfläche und ca. 885 m² oberirdische BGF stellen eine unverbindliche rechnerische Arbeitshypothese dar und keine zugesicherte Bebaubarkeit.** Die tatsächliche bauliche Ausnutzbarkeit ist anhand des aktuell geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes, der Baufluchtlinien, Gebäudehöhen, Dachbestimmungen, besonderen Bebauungsbestimmungen, Geländeverhältnisse sowie bestehender öffentlich-rechtlicher und privatrechtlicher Beschränkungen gesondert und parzellenscharf zu prüfen.

TENNIS. WASSER. GARTEN. PRIVATSPHÄRE.

Ein eigener **Tennisplatz** und ein **Teich** verleihen dem Anwesen bereits heute den Charakter eines privaten Parkareals.

Diese Elemente können erhalten, modernisiert oder in ein neues Garten- und Landschaftskonzept integriert werden.

Denkbar sind unter anderem die Weiterentwicklung des Tennisbereichs, die landschaftsarchitektonische Einbindung des Teiches sowie zusätzliche Terrassen-, Pool-, Wellness- und Outdoorbereiche – jeweils im rechtlich zulässigen Umfang.

ARCHITEKTONISCHES POTENZIAL

Die Größe und Konfiguration der Liegenschaft eröffnen unterschiedliche Möglichkeiten für eine zukünftige Weiterentwicklung.

Abhängig von einer detaillierten baurechtlichen Prüfung können beispielsweise folgende Konzepte untersucht werden:

- großzügige private Residenz
- repräsentatives Familienanwesen
- Mehrgenerationenkonzept
- separate Gäste- oder Personalbereiche
- Wohnen und Arbeiten innerhalb eines privaten Areals
- Wellness-, Pool- und Freizeitkonzept
- großzügige Garagenlösung
- Erweiterung bestehender Strukturen
- zeitgenössische Neubauarchitektur
- Neuordnung von Architektur, Garten und Landschaft als Gesamtkonzept

Bei einem Anwesen dieser Qualität muss maximale Bebauung nicht das Ziel sein.

Auch bewusst freigehaltener Raum ist Luxus.

FÜR WEN IST DIESE LIEGENSCHAFT GEDACHT?

Für Käufer, die nicht einfach ein Haus suchen, sondern einen Ort mit außergewöhnlichem Gestaltungsspielraum.

Besonders interessant für Familien, Unternehmer, internationale Käufer und Family Offices sowie für Menschen mit hohem Anspruch an **Privatsphäre, Natur, Architektur und langfristige Wohnqualität**.

Auch Gäste-, Personal-, Homeoffice- oder Mehrgenerationenbereiche können im Rahmen eines individuellen Gesamtkonzeptes gedacht werden.

SELTENHEIT ALS WERT

Gebäude können verändert werden.

Ausstattung kann erneuert werden.

Architektur kann neu entstehen.

Die Kombination aus **außergewöhnlich großzügigem privatem Grund, Tennis, Wasser und gewachsenem Grün** lässt sich jedoch kaum reproduzieren.

Nicht einfach Wohnraum.

Ein privater Lebensraum.

ARCHITECTURAL VISION SERVICE

Auf Wunsch erhalten Kaufinteressenten eine persönliche architektonische Erstberatung durch **Dipl.-Ing. Ljupka Zanoni**.

Dabei können erste Ideen zu Baukörpern, Raumkonzept, Bestand und Neubau, Zufahrt, Garagen, Garten, Tennisplatz, Teich sowie Pool- und Wellnessbereichen entwickelt werden.

Diese Beratung dient als konzeptionelle Orientierung und ersetzt keine Einreichplanung oder verbindliche baurechtliche Prüfung.

BESICHTIGUNG & PERSÖNLICHE PRÄSENTATION

Eine Liegenschaft dieser Dimension sollte vor Ort erlebt werden.

Besichtigungen und persönliche Präsentationen erfolgen ausschließlich nach individueller Terminvereinbarung.

Für weiterführende Unterlagen bitten wir um vollständige Angabe von Vor- und Nachname, E-Mail-Adresse sowie Telefonnummer.

DI Ljupka Zanoni

Immobilienberaterin | Dipl.-Ing. Architektur

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

1010 Wien, Eßlinggasse 7/5

Telefon: **+43 664 103 6005**

HINWEISE

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen auf Grundlage der vom Eigentümer, aus öffentlichen Registern sowie von Dritten zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen.

Flächenangaben sind, soweit nicht ausdrücklich anders angegeben, als **Circa-Angaben** zu verstehen.

Angaben zu Widmung, Bebaubarkeit, Erweiterung, zukünftiger Nutzung oder architektonischem Entwicklungspotenzial stellen **keine Zusicherung einer bestimmten baurechtlichen Ausnutzbarkeit, Wohn- oder Nutzfläche, Gebäudehöhe, Geschossanzahl oder Anzahl möglicher Wohneinheiten** dar.

Maßgeblich sind ausschließlich die jeweils geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen, die Wiener Bauordnung, grundbücherliche Rechte und Lasten, Dienstbarkeiten sowie behördliche Vorgaben und Genehmigungen.

Eine konkrete Bebauung oder Nutzung ist vor einer darauf basierenden Kaufentscheidung durch befugte Fachleute und die zuständigen Behörden gesondert zu prüfen.

Visualisierungen, Skizzen und Konzeptideen dienen ausschließlich der Veranschaulichung.

Irrtümer, Änderungen, behördliche Vorgaben und Zwischenverkauf vorbehalten.

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 <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <2.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap