

**baugenehmigtes luxuriöses und exklusives  
Wohnbauprojekt in  
außergewöhnlicher Villen-Waldrandlage! Rund um - Natur  
pur!**



**Objektnummer: 14294**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 47,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	2.495.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Alexander Ringsmuth

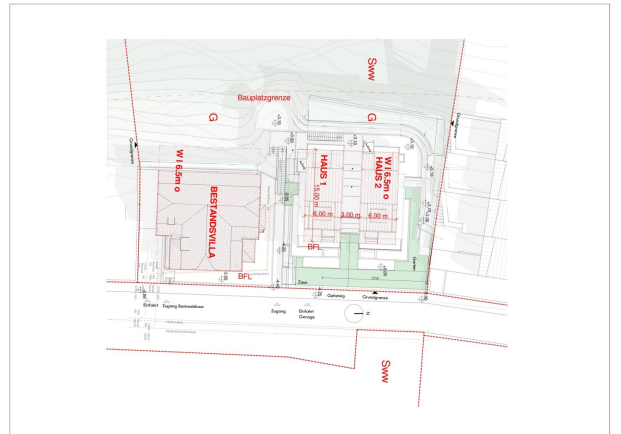
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 1 3709098  
H +43 676 842 055 100

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







## Objektbeschreibung

**Dieses Wohnbauprojekt mit Basis 6 Neubaufamilienwohnungen und der Sanierung von 3 Altbestands-Villenwohnungen ist sicherlich kein "gewöhnliches" Projekt, sondern braucht Bauträger/Entwickler mit Sinn für Lebensgefühl und den Hang zum Besonderen!**

Große Grundstücksflächen bieten großen Gestaltungsfreiraum, der auch genutzt werden möchte. Knapp 5.300m<sup>2</sup> bieten viel Gestaltungsspielraum für die Schaffung von z.B. zugeordneten Grillplätzen, Swimmingpool oder Schwimmteich, einem Wellnessbereich mit eigenem Saunahaus und Park oder gar einem eigenen Tennisplatz etc.. Es gibt hierzu zahlreiche Ideen und bei geschickter Umsetzung des Projektes werden durch die Alleinstellung und der Exklusivität auch hohe Quadratmeterpreise im Verkauf erzielbar sein. Etliche Nachfragen von Interessenten nach einzelnen Wohneinheiten liegen bei uns nachweislich bereits auf.

Dieses sehr exklusive Wohnbauprojekt umfasst die Sanierung einer Stilvilla mit sehr guter Bausubstanz und einem Neubau. In der Villa können 3 Familienwohnungen (ca. 408m<sup>2</sup> WFL) im Altbaustil und mit Eigenterrassen und Gärten geschaffen werden. Im Neubau entstehen 6 Familienwohneinheiten (ca. 514m<sup>2</sup> WFL) (4 Garten- und Terrassenwohnungen + 2 DG-Wohnungen mit Terrassen und Gartenzugängen).

**...und es gibt auch noch PROJEKTERWEITERUNGSMÖGLICHKEITEN:**

Gleich neben diesen Projekt bieten wir ein weiteres mit der Neubauerrichtung von 5 Hauseinheiten an! Durch Zusammenziehen der Projekte generiert man eine Gesamtnutzfläche von ca. 1.354m<sup>2</sup> und kann dem Käufermarkt einen idealen Mix aus Garten- und Terrassenwohnungen, Dachgeschoss-Maisonetten mit herrlichem und unverbaubarem Grünblick, entweder im Neubau oder alternativ in der sanierten Stilvilla oder als ganz andere Alternative eine Hauseinheit mit Eigengarten anbieten. Sozusagen: "Für jeden Interessenten etwas dabei", was wiederum den Verkauf der einzelnen Einheiten beschleunigt. Zudem ist dieses Gesamtprojekt bei geschickter Umsetzung mit nichts vergleichbar und auch das erleichtert einen weiteren Verkauf der später fertiggestellten Wohneinheiten.

**Nochmaliger Überblick der beiden Projekte:**

**Projekt 1** ca. 5.291m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

Stilvilla Sanierung für 3 Altbauwohnungen Terrassen und Gartenanteilen

+ Neubau 4 Familienwohnungen mit Gärten

und 2 DG-Wohnungen mit Terrassen und Gartenanteilen

11 straßenebene Garagenplätze (keine Tiefgarage notwendig!) + 1 offene Stellplatzfläche

und große Flächen für Grillplätze, Wellness, Schwimmbiotop, etc.

**Projekt 2** ca. 4.623m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

Errichtung von 2 Doppelhäusern und einem Einzelhaus mit Terrassen und Gärten

PKW-Stellplätze und eigener Park auf Eigengrund

Die beiden Grundstücke grenzen direkt aneinander an, sodass sehr gut auch ein "einheitliches" Projekt entstehen kann. Die Projekte befindet sich in einer eigens dafür gegründeten GmbH-Projektgesellschaften. Share-Deal auf Anfrage möglich!

**Qualitativ hochwertige Wohnungen in Verbindung mit den zahlreichen Möglichkeiten der großzügigen Ausgestaltung der Grünflächen schaffen besondere und unvergleichbare Wohnobjekte im Luxussegment und die direkte Waldrandlage beim Lainzer Tiergarten / Naturschutzgebiet bietet Familien ein besonders breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten.**

Sehr gerne führen wir mit Ihnen eine Begehung der Grundstücke durch. Sie werden sicherlich von der Lage beeindruckt sein!

**Auskünfte und Besichtigungen: Alexander Ringsmuth, Tel. 0676/842 055 100 oder Email [ar@ringsmuth.at](mailto:ar@ringsmuth.at)**

Die Vermittlungsprovision beträgt 3% vom Kaufpreis zuzüglich 20% Umsatzsteuer.

**[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)**

Irrtum und Änderungen 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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <5.500m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <3.500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap