# BAUTRÄGER I TOPLAGE baugenehmigtes Wohnbauprojekt für 5 Familienhäuser in außergewöhnlicher Villen-Waldrandlage I Rundum Natur pur!

**Objektnummer: 14834**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Grundstück |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1230 Wien |
| **Heizwärmebedarf:** | B 47,00 kWh / m² * a |
| **Kaufpreis:** | 1.098.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

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.

G
C
B
A
BFLL
BFLL
W I 4,5m gk
BFLL
BFLL
BL

Google
Aufgenommen: Mai 2022 © 2024 Google

# Objektbeschreibung

## Dieses baugenehmigte Wohnbauprojekt mit Basis 5 Neubaufamilienhäuser befindet sich in wunderschöner Waldrandlage am Rande des Naturschutzgebietes Lainzer Tiergarten. Leben in der Natur und doch in Wien!

**Große Grundstücksflächen bieten großen Gestaltungsfreiraum, der auch genutzt werden möchte. Auf ca. 4.623m² Grundstücksfläche ist die Errichtung von 5 Familienhäusern (2 Doppelhäuser + 1 Einzelhaus) mit Terrassen und Gärten, sowie PKW-Stellplätzen und ein eigener Park auf Eigengrund geplant.**

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

Das Erweiterungsprojekt mit einer zusätzlichen Grundstücksfläche von 5.291m² besteht aus einem sehr exklusiven Wohnbauprojekt und dieses umfasst die Sanierung einer Stilvilla mit sehr guter Bausubstanz und einem Neubau. In der Villa können 3 Familienwohnungen (ca. 408m² WFL) im Altbaustil und mit Eigenterrassen und Gärten geschaffen werden. Im Neubau entstehen 6 Familienwohneinheiten (ca. 514m² WFL) (4 Garten- und Terrassenwohnungen + 2 DG-Wohnungen mit Terrassen und Gartenzugängen).

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

Die beiden Grundstücke grenzen direkt aneinander an, sodass sehr gut auch ein "einheitliches" Projekt entstehen kann und dieses bietet 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.

Durch Zusammenziehen der Projekte generiert man eine Gesamtnutzfläche von ca. 1.354m² 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.

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

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

**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 <500m

**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