

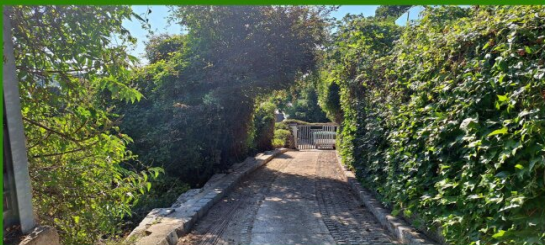
**Exklusiver Wohnsitz am Fuße des Kahlenberges mit  
Donaublick. Teilrestauriert entkernt und komplette  
Ausbauplanung.**

# **VILLA teilrestauriert 1190 Wien**

**Exklusiver Wohnsitz an der Donau mit eigener Zufahrt**



Wohnfläche auf 3 Etagen ca. 422 m<sup>2</sup>  
Grundfläche ca. 4.468 m<sup>2</sup>  
Davon Bauland 2.110 m<sup>2</sup>  
Terrassenfläche ca. 60 m<sup>2</sup>  
Garagenfläche ca. 50 m<sup>2</sup>



**Objektnummer: 2012/560**

**Eine Immobilie von PRO Immobilien KS GmbH & CoKG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1950
<b>Zustand:</b>	Baufaellig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	416,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	422,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



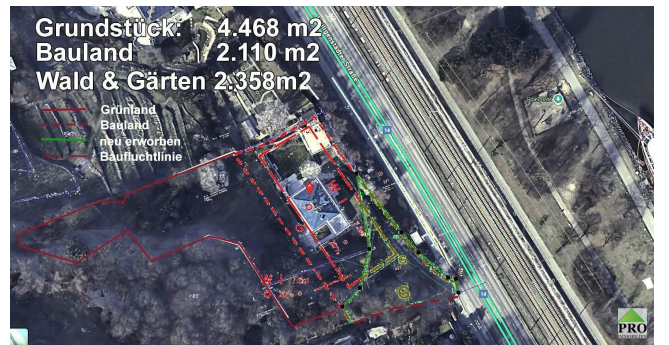
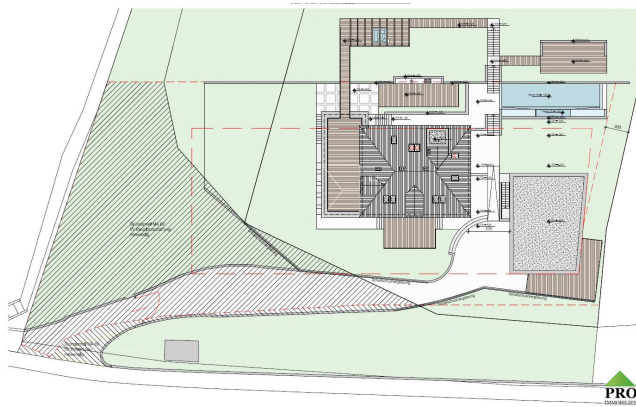
### Ing. Mag. Kurt Zöchling

PRO Immobilien KS GmbH & CoKG  
Sommerau 15  
3400 Klosterneuburg

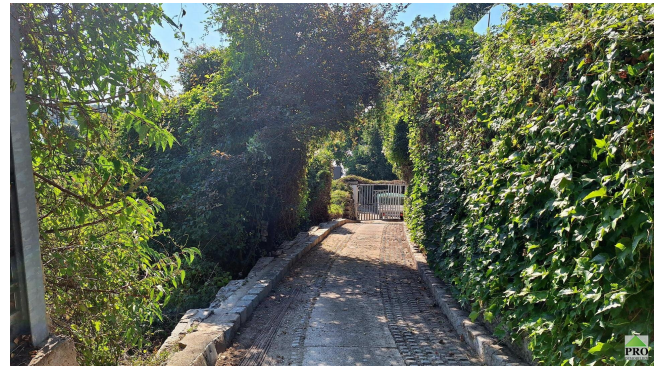
T +43 (0)676/4320777

H +43 (0)676/4320777











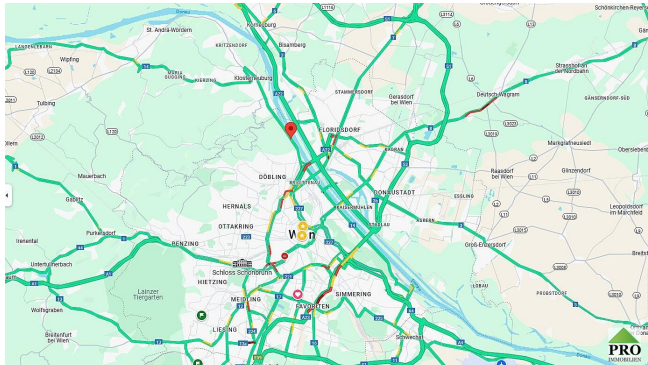
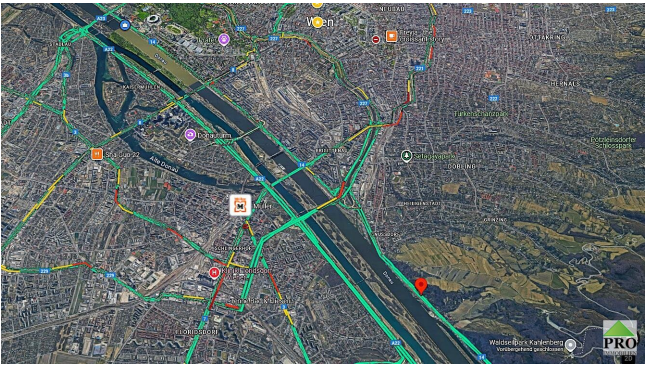












## Objektbeschreibung

Exklusiver Wohnsitz am Fuße des Kahlenberges mit Donaublick. Teilrestauriert, entkernt und komplette Ausbauplanung.

Objektdaten:

Kaufpreis: Auf Anfrage

Wohnfläche ca. 422,52 m<sup>2</sup> m<sup>2</sup>

3. Etagen

Grundfläche ca. 4.468 m<sup>2</sup>

Davon Bauland 2.110 m<sup>2</sup>

Terrassenfläche ca.60 m<sup>2</sup>

Garagenfläche ca. 50 m<sup>2</sup>

### OBJEKTBE SCHREIBUNG:

Eine beeindruckende Villa auf einem der letzten Grosgrundstücke des 19. Wiener Gemeindebezirks.

Sie erreichen die Liegenschaft über eine zum Grundstück gehörende Privatstraße. Diese Villa wurde kernsaniert und für den Endausbau mit entsprechender Raumaufteilung vorbereitet. Alle Vorinstallationen für Strom, Wasser und Heizung sind vorbereitet. Die bestehende Ausbauplanung sieht auf 422 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 3 Geschossen mit integriertem Lift jede erdenkliche Möglichkeit für Luxus und Entspannung, vor. Ein, im Haus integriertes Swimmingpool, offener Kamin, ein Partykeller und eine atemberaubende Dachterrasse mit Fernblick auf die Donau, dem Bisamberg und die Burg Kreuzenstein sind Teil dieser besonderen Immobilie.

### ENERGIE:

Das Gebäude wurde vorgerichtet zum Anschluss einer Fußbodenheizung (Estrich ist noch nicht gelegt), und allen erforderlichen E- Installationen inklusive abgehängter Decken für indirekte Beleuchtung oder Klimaanlage.

#### LAGE:

Die Villa liegt auf einer Anhöhe über der Heiligenstädterstraße am Stadtrand von Wien im 19. Bezirk, nahe dem Kahlenberger - Dorf. Sie erreichen das Stadtzentrum von Wien in nur 15 Min. mit dem Auto.

Eine Busstation befindet sich direkt bei der Grundstückseinfahrt.

#### AUSSTATTUNG:

Dachausbau mit Dachisolierung, alle Installationen für Strom, Wasser und Kanal und Heizung/Sanitär sind vorbereitet. Kamin, Aufzugschacht, neue Isolierglasfenster, Dachterrasse, Böden in Rohbetonausführung, teilweise Hängedecken.

Einige Bilder wurden KI generiert, um das mögliche Aussehen nach Fertigstellung des besonderen Objektes zu zeigen.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <3.500m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.500m

##### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.000m

##### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap