

Einzigartiges Anwesen mit Blick über Wien | Seltene Gelegenheit



Objektnummer: 1819/39

Eine Immobilie von finallyHOMEreal GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	679,10 m²
Kaufpreis:	6.950.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

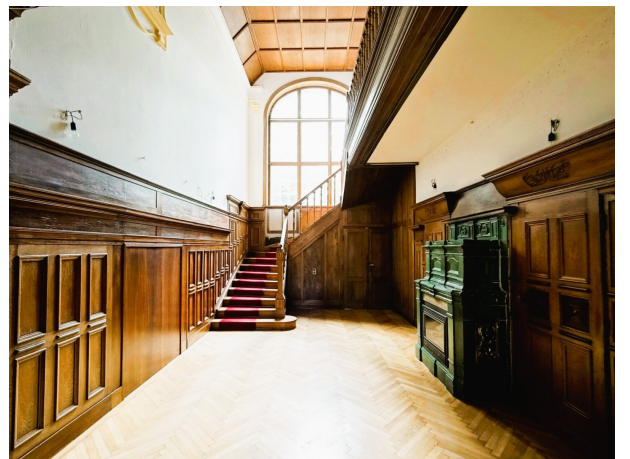
Ihr Ansprechpartner

Bernhard Friedrich

finallyHOMEReal GmbH
Wipplingerstraße 24-26 / 1a
1010 Wien

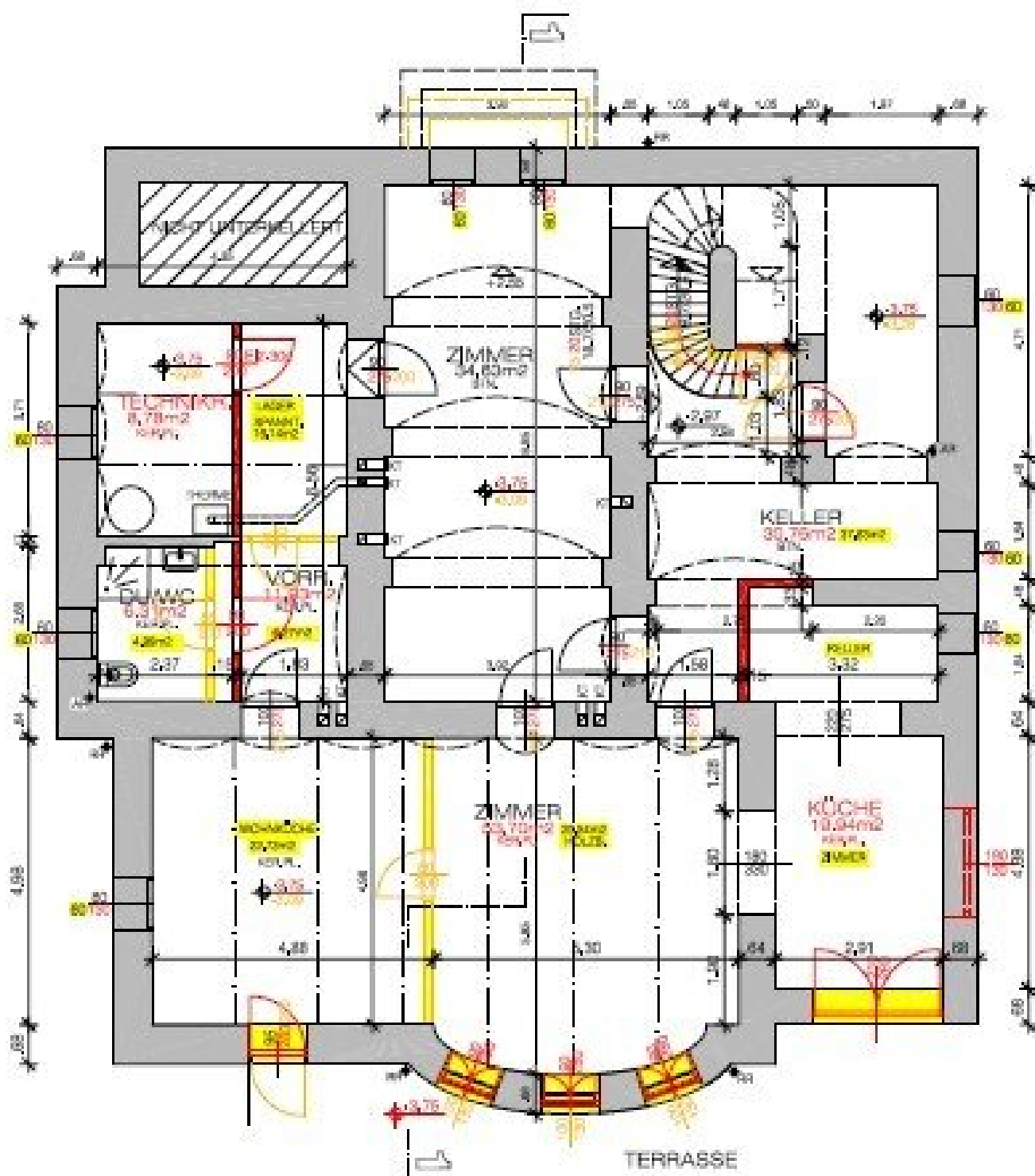
T +43 660 117 9020

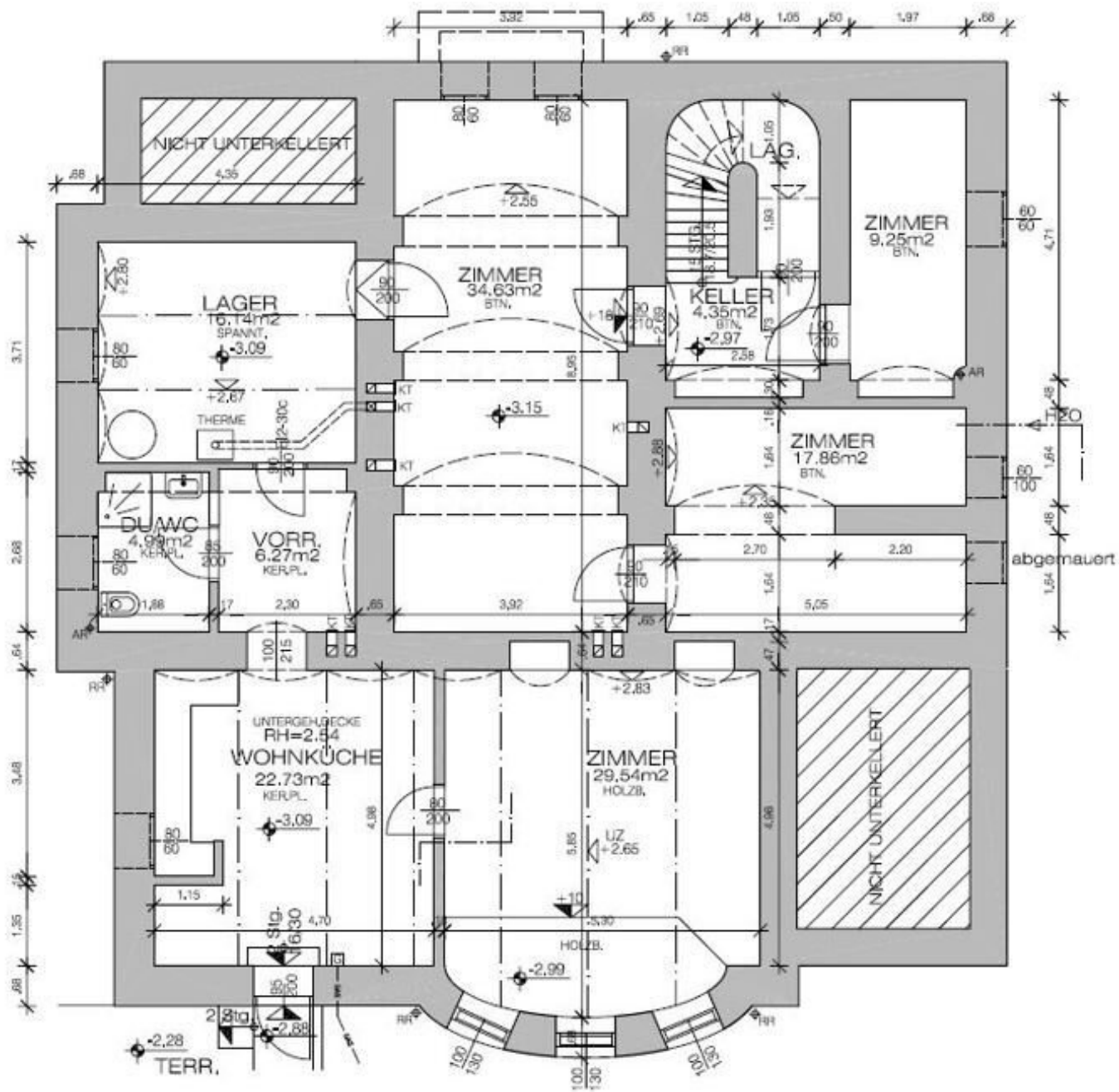
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

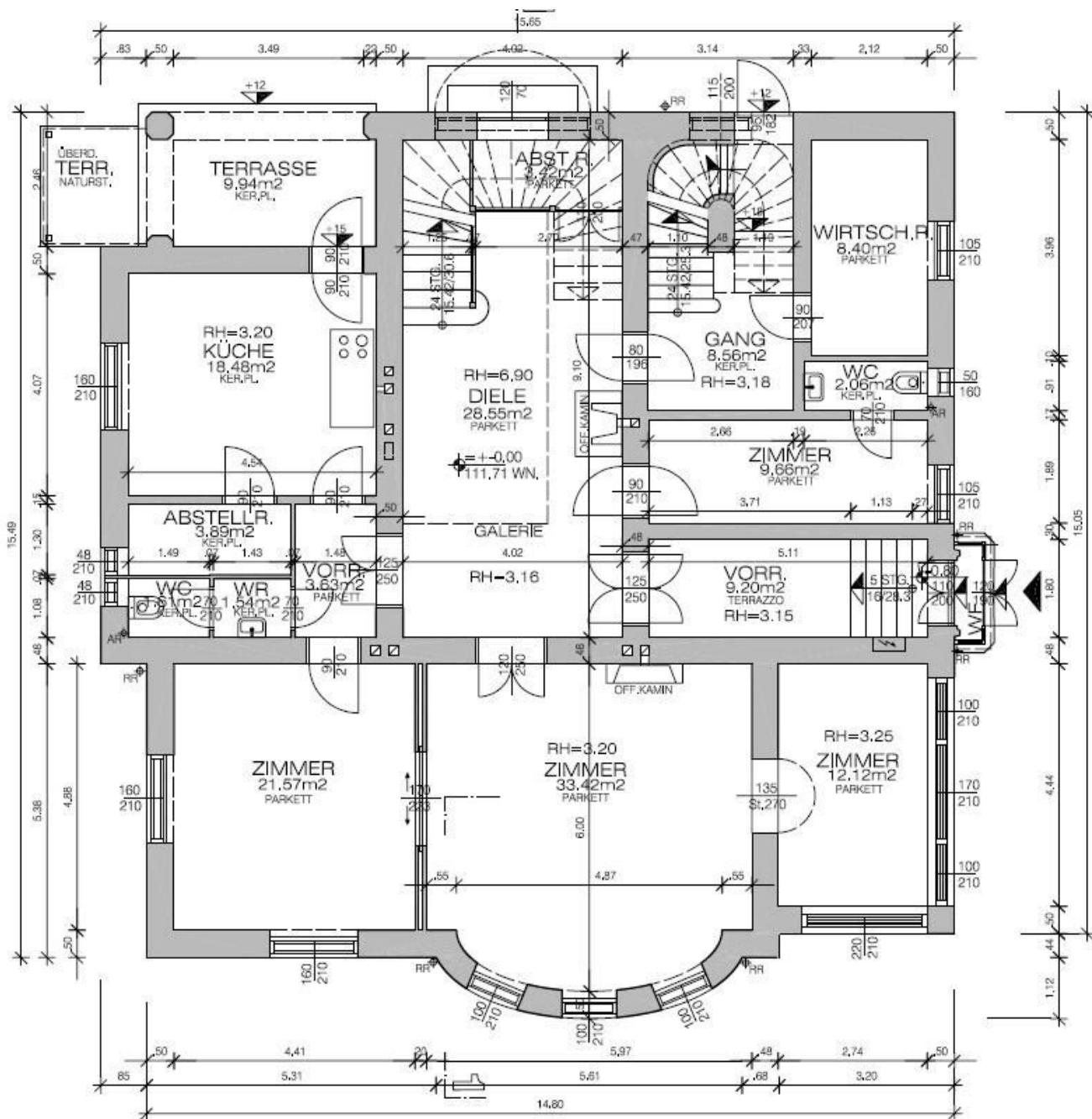


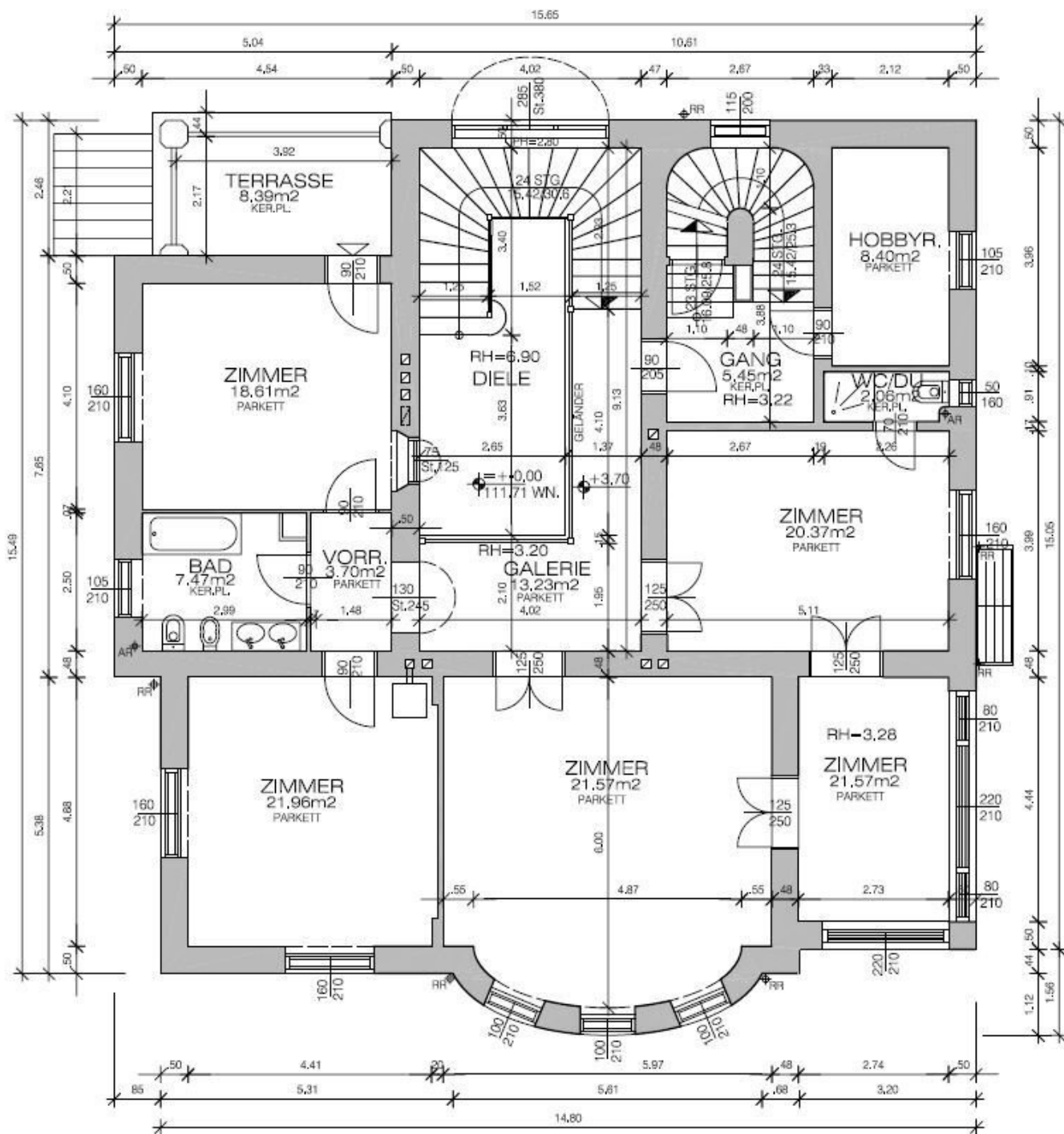


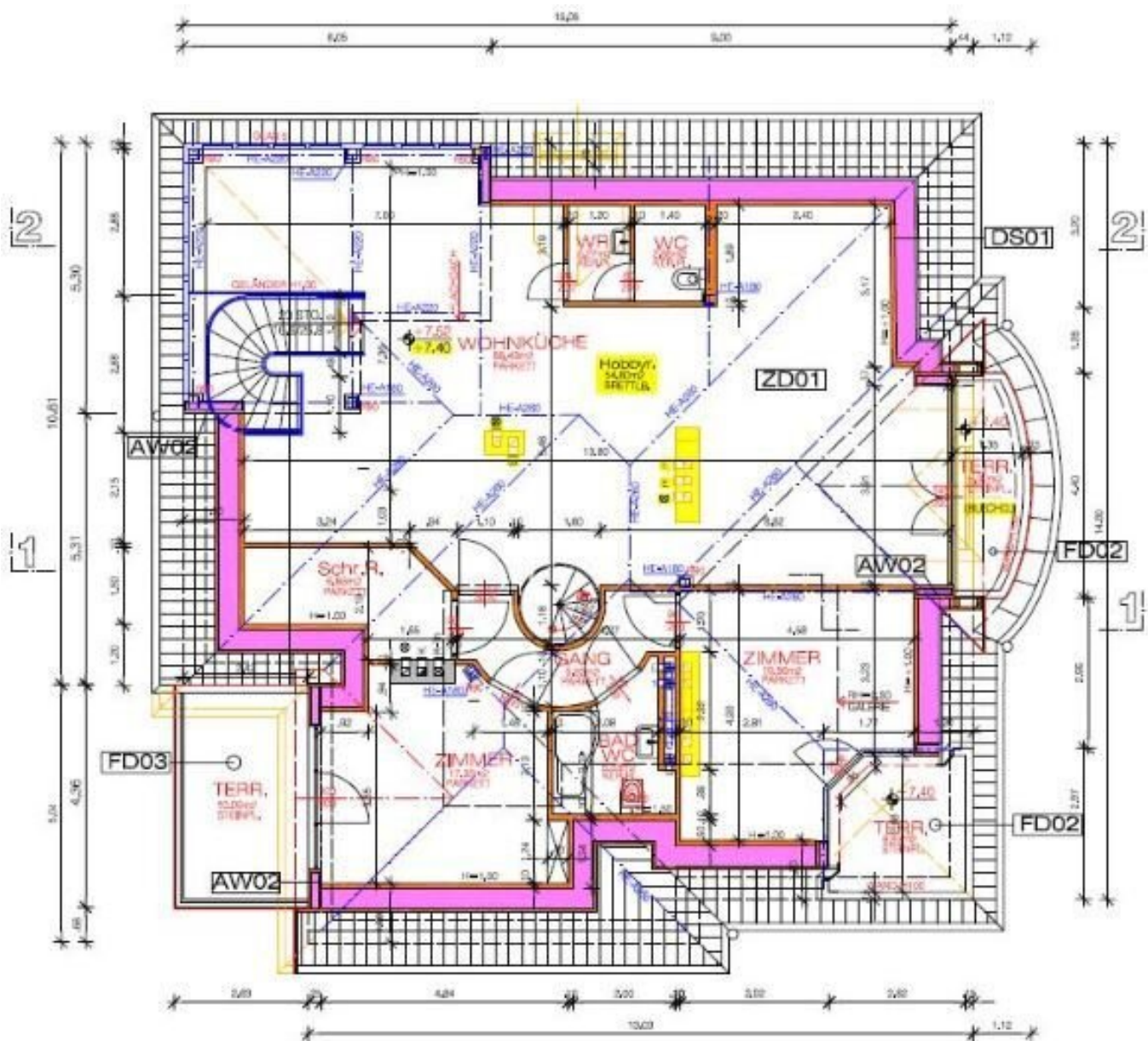








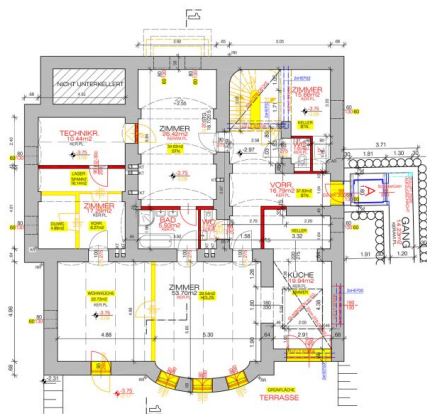




GRUNDRISS / DG



SCHNITT 1-1



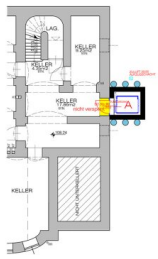
KELLER 1:100



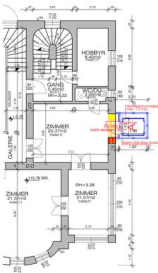
ANSICHT N-O



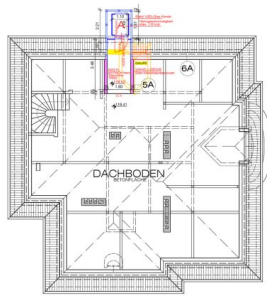
SCHNITT 1-1



KELLER



1.STOCK



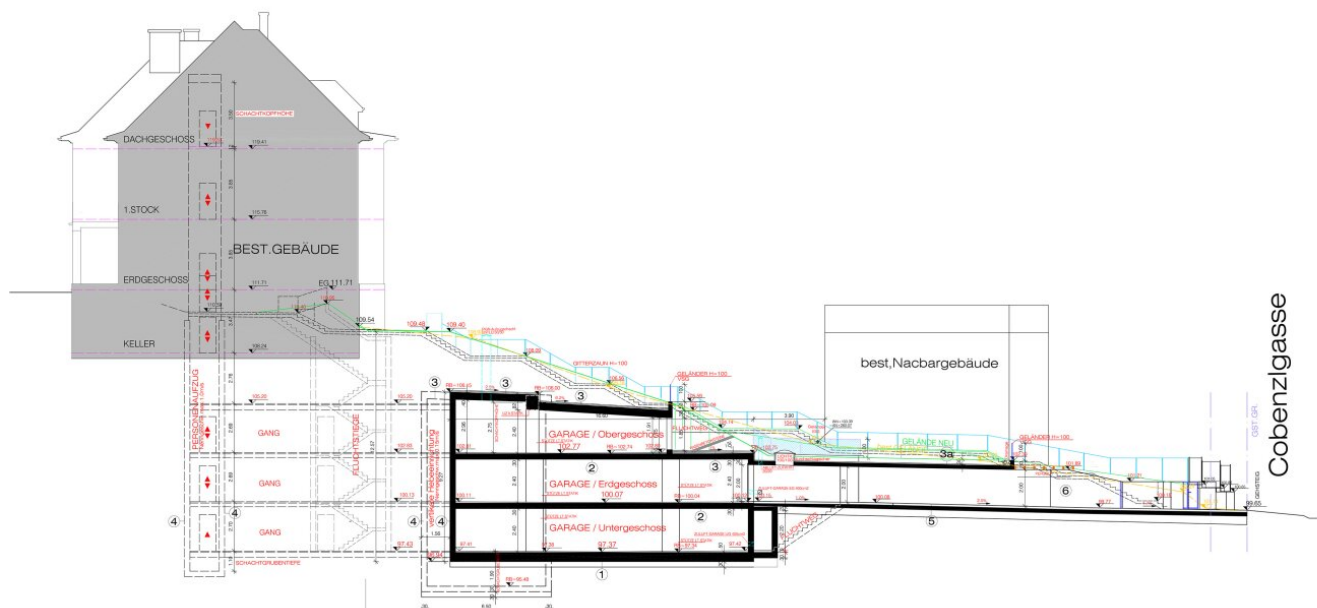
VILLA-DACHGESCHOSS
Wp.Ruß 118/41 H 1:100



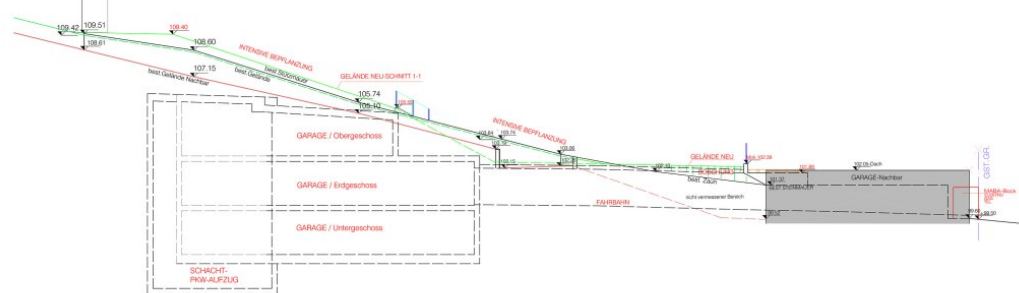
ANSICHT N-O

ANSICHT N-W

- LEGENDE
- 0A DACHDECK
STÄHLISCHWELT
5.0mm HANDBELEGUNG
1.0mm KUNSTSTOFFBELAG
20.0mm WU-STAHL-DECKEN-BAHN
 - 1A 1.0mm KERAM-PLATTEN-DÜNNBETT
8.0mm ERDFÜLLUNG
30.0mm STB-PLATTE-WU
20.0mm TÜRSTREIFEN-BAHN
 - 2A 1.0mm KERAM-PLATTEN-DÜNNBETT
8.0mm STB-PLATTE
 - 3A STÄHLKONSTRUKTION
VERBÄNDER-BAHN
 - 4A 2.0mm BEHEIZUNG
1.0mm DACHSCHWELT-BAHN
15.0mm DACHPENGEL-BAHN
8.0mm TRÄGERKONSTRUKTION
UNTERSCHÜTT-BAHN
 - 5A 2x1.50mm GUF
2x1.50mm METALLSTÄNDERPROFIL-BAHN
2x1.50mm GUF
2x1.50mm METALLSTÄNDERPROFIL-BAHN
 - 6A DACHSCHWELT-BAHN
1.0mm KUNSTSTOFFBELAG
20.0mm WU-STAHL-DECKEN-BAHN



SCHNITT 1-1 / GARAGE



SCHNITT 2-2 an GST.GR.

Cobenzgasse

Objektbeschreibung

In absoluter **Top-Lage** und komplett **uneinsehbar** präsentiert sich diese beeindruckende Villa, in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens. Das **Grundstück umfasst ca. 2.000m²** und bietet viel Raum für Privatsphäre und Erholung. Die sanierungsbedürftige Immobilie bietet ein beträchtliches Entwicklungspotenzial von insgesamt ca. 680m² geplanter Wohnfläche mit ca. 519m² Garagenfläche. **Sämtliche Umbauten wurden bereits genehmigt!** Die Villa erstreckt sich über **vier großzügige Geschosse** mit einer Raumhöhe von jeweils ca. 3,25m, die ein luftiges und repräsentatives Wohnambiente schaffen. Der **Dachbodenausbau** mit ca. 210m² eröffnet weitere Gestaltungsmöglichkeiten mit Blick über Wien.

Besonders hervorzuheben ist die eingereichte und bewilligte **Tiefgarage auf drei Ebenen**. Ein geplanter Lift ermöglicht einen bequemen Zugang von der Tiefgarage in alle vier Wohngeschoße. Die Villa besticht nicht nur durch ihre einzigartige, exponierte Lage und Größe, sondern auch durch ihre Verkehrsanbindung: Die Innenstadt ist in etwa 17 Autominuten erreichbar. **Dieses Anwesen bietet ein außergewöhnliches Entwicklungspotenzial für Liebhaber von Privatsphäre und Stil in erstklassiger Lage.**

Für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehe ich jederzeit zur Verfügung!

Bernhard FRIEDRICH, MSc

+43 660 117 9020

bf@finallyhome.at

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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