

Villa mit Wienblick | Bewilligtes Premium-Projekt



Objektnummer: 1819/78

Eine Immobilie von finallyHOMEReal GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	679,10 m ²
Zimmer:	11
WC:	3
Terrassen:	2
Garten:	1.745,77 m ²
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.

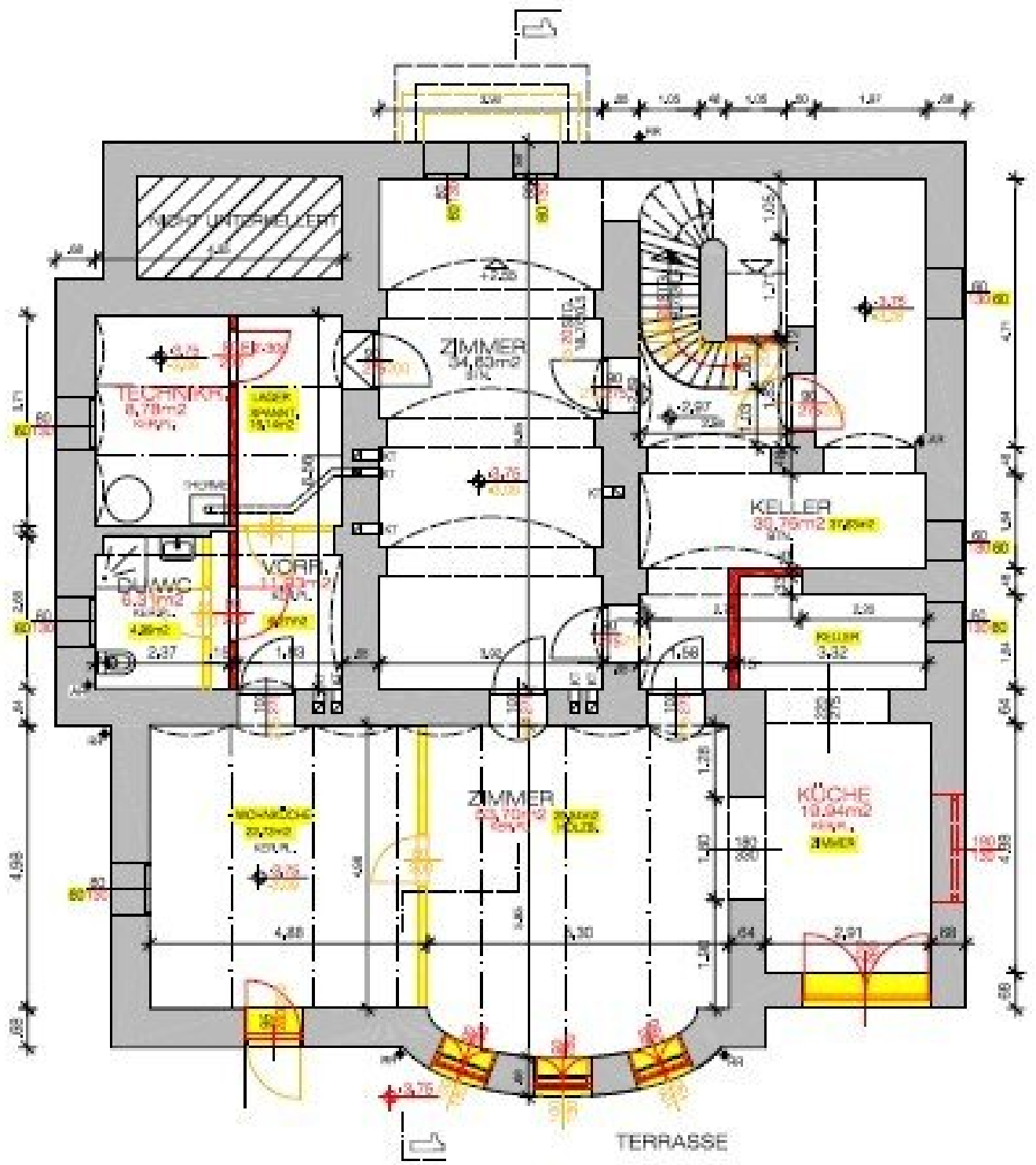


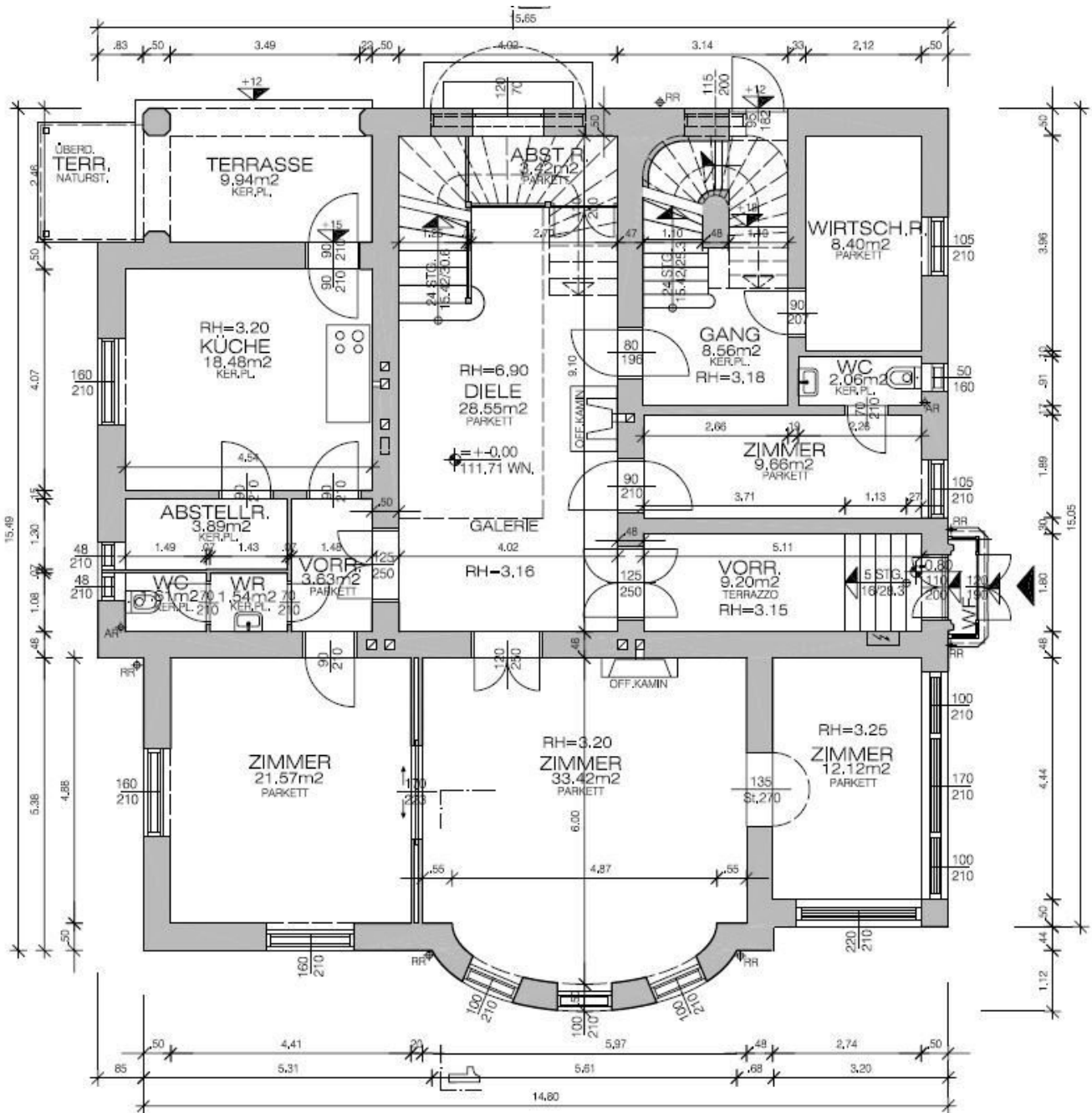


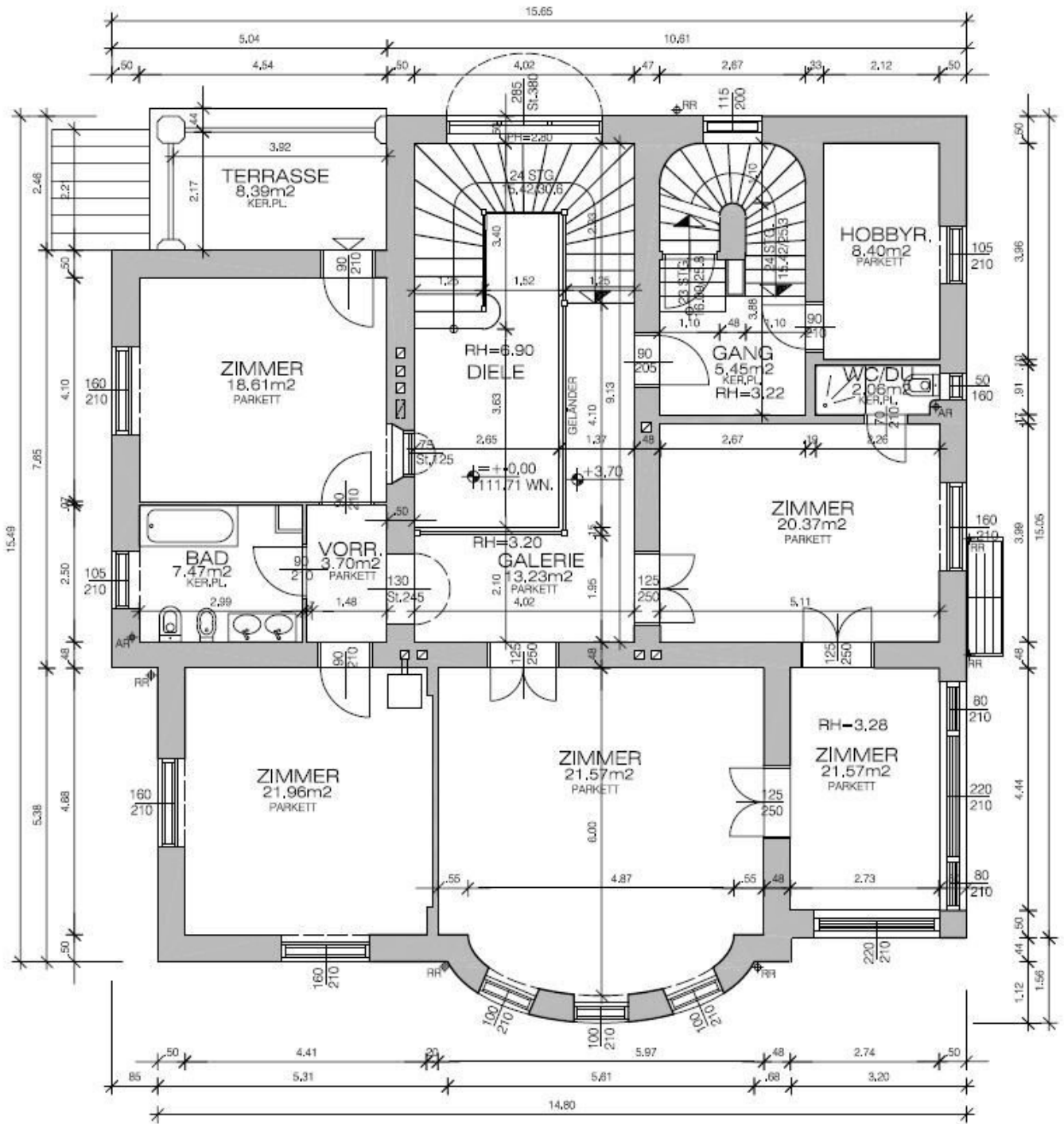


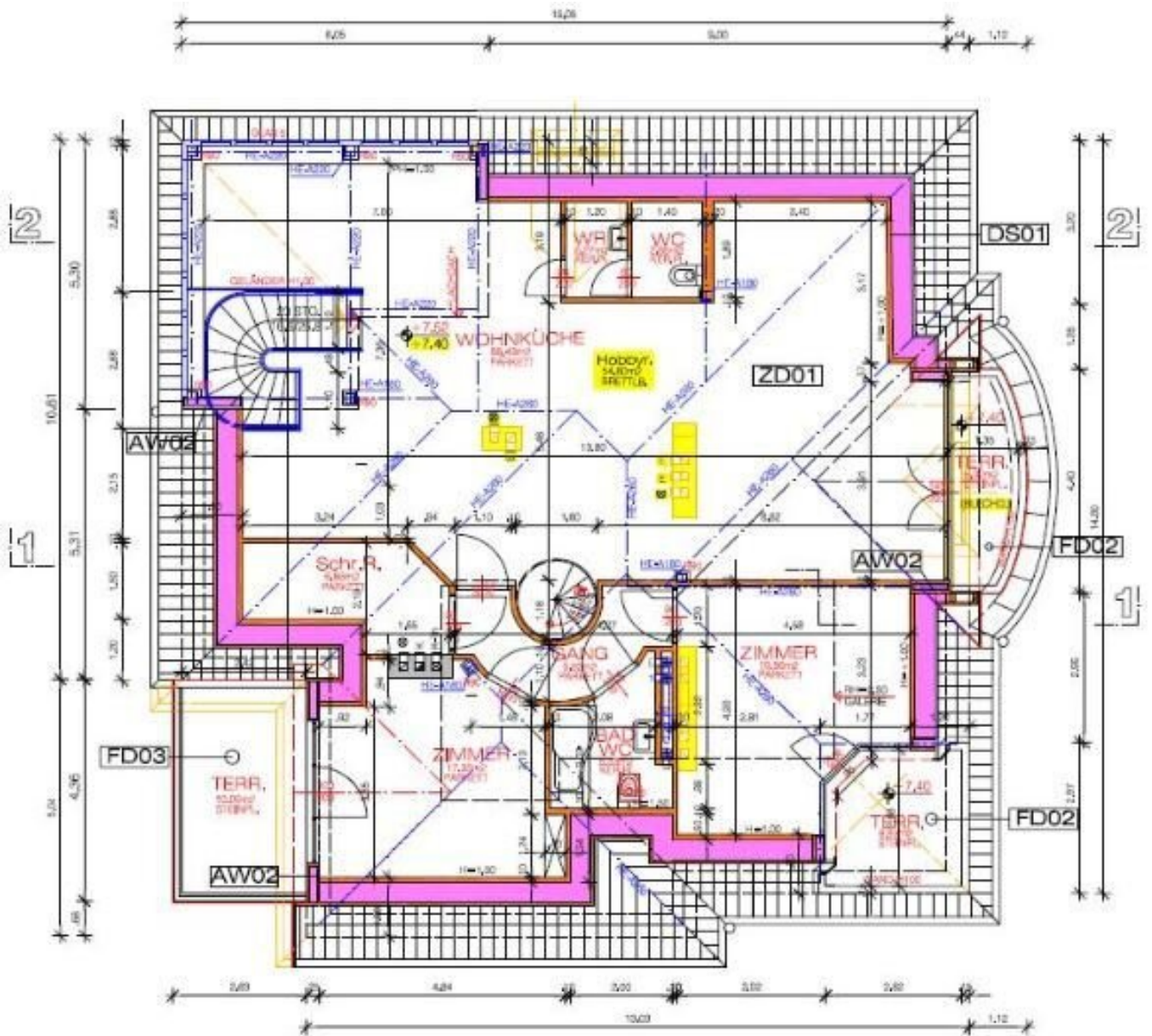








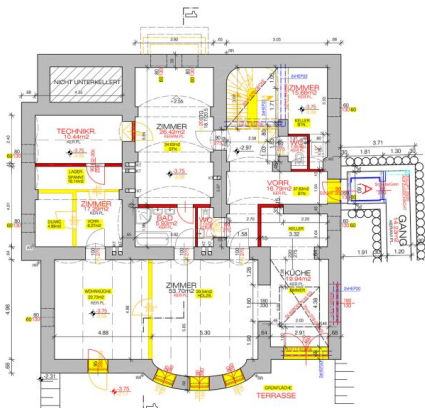




GRUNDRISS / DG



SCHNITT 1-1



KELLER M 1:100

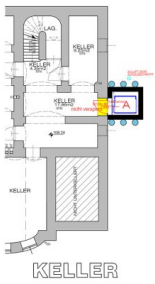


ANSICHT N-O

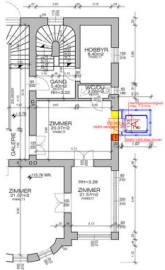


SCHNITT 1-1

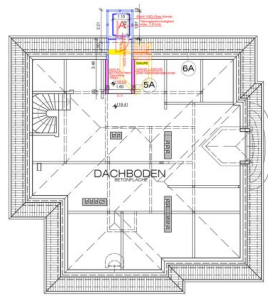
- 1,5cm KERAMIK-PLATTEN
- 10,0cm FELDSTREICHEN UND
- 1,0cm FELDSTREICHEN
- 10,0cm LEISTEN UND
- 4,0cm BECKENBAND



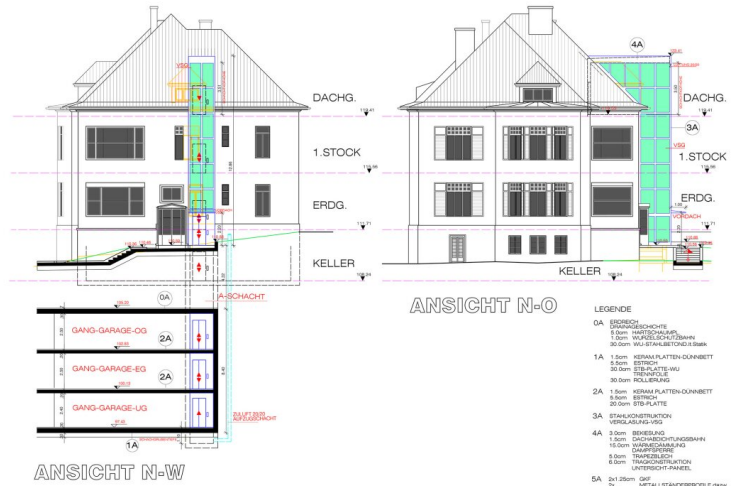
KELLER



1. STOCK



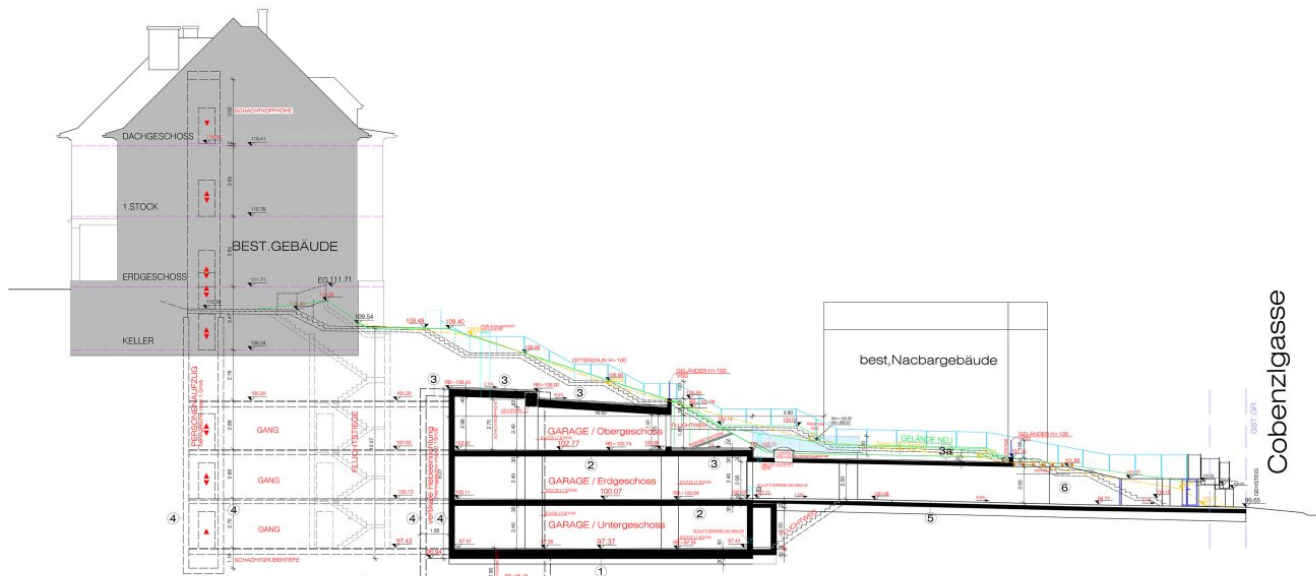
VILLA-DACHGESCHOSS
Wp.Nr. 118-61 M 1100



ANSICHT N-O

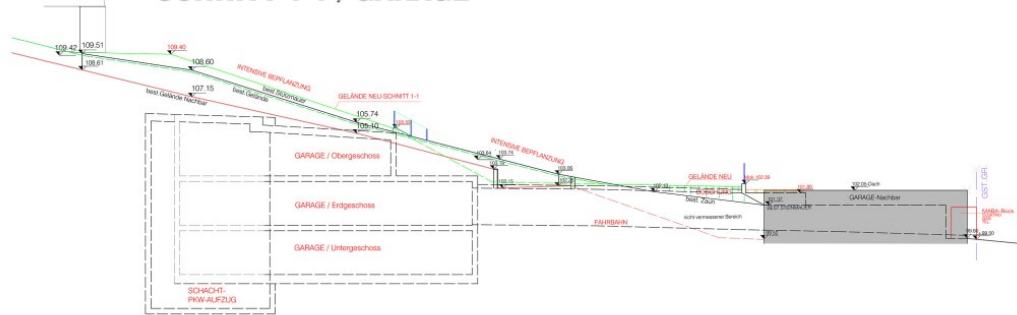
ANSICHT N-W

- LEGENDE
- 0A BRÜCKENDECKE
1,00cm BRÜCKENDECKE
1,00cm MURBELSCHÜTTUNG
20,00cm MURBELSCHÜTTUNG
 - 1A 1,50cm KERAMIKPLATTEN-DÜNNBETT
8,00cm ERDBODEN
30,00cm STB-PLATTE (SU)
30,00cm ROLLERSTÄBE
 - 2A 1,50cm KERAMIKPLATTEN-DÜNNBETT
4,00cm ERDBODEN
20,00cm STB-PLATTE
 - 3A STAHLKONSTRUKTION
VERBÜRGENDE VERG.
 - 4A 2,00cm BEHEIZUNG
1,00cm DACHSCHICHTLAGENSCHRAHNE
15,00cm DACHPENGELSTÄBE
8,00cm TRAGKONSTRUKTION
UNDERSICHT-PANEELE
 - 5A 2x 125cm GUF
2x 125cm METALLKLEBERPROFIL (60x60)
2x 125cm GUF
 - 6A DACHSCHICHTGE-BESTAND
KLEBER-UNDERSICHT-
LÄTTUNG
5,00cm SPINNEVLÄSSE



Cobenzigasse

SCHNITT 1-1 / GARAGE



SCHNITT 2-2 an GST.GR.

Objektbeschreibung

*Eine außergewöhnliche Gelegenheit in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens: Uneinsehbare Villa auf rund **2.000 m² Grundstück** mit **bereits genehmigtem Ausbaukonzept** für eine exklusive Residenz mit ca. **680 m² Wohnfläche**, Dachausbau und **dreigeschossiger Tiefgarage**. Privatsphäre, Großzügigkeit und Entwicklungspotenzial vereinen sich hier zu einer seltenen Premium-Immobilie.*

In absoluter Bestlage Wiens, auf einem rund 2.000 m² großen und uneinsehbaren Grundstück, befindet sich diese beeindruckende Villa mit außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial.

Die sanierungsbedürftige Bestandsvilla bietet die seltene Möglichkeit, ein exklusives Wohnprojekt ohne langwierige Bewilligungsverfahren zu realisieren – **sämtliche Umbauten wurden bereits eingereicht und genehmigt**. Geplant ist eine repräsentative Wohnfläche von rund 680 m², verteilt auf vier großzügige Wohngeschosse mit beeindruckenden Raumhöhen von ca. 3,2 m, die ein besonders großzügiges und lichtdurchflutetes Wohnambiente schaffen. Ein besonderes Highlight bildet der Dachausbau mit rund 210 m², der zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet und teilweise Blick über Wien bietet. Ebenso hervorzuheben ist die bereits bewilligte Tiefgarage auf drei Ebenen mit insgesamt rund 519 m². Ein geplanter Lift verbindet die Garage komfortabel mit allen Wohngeschossen.

Neben Privatsphäre und Größe überzeugt die Liegenschaft auch durch ihre gute Erreichbarkeit:

Die Wiener Innenstadt ist in etwa 17 Autominuten erreichbar.

Eine seltene Kombination aus **Toplage, diskreter Privatsphäre und genehmigtem Entwicklungspotenzial** – ideal für anspruchsvolle Käufer oder Investoren.

Geplante Wohnnutzflächen

EG: ca. 161 m²

1. OG: ca. 163 m²

2. OG: ca. 144 m²

DG: ca. 187 m² & Galerie: ca. 23 m²

Geplante Garage (3 Ebenen)

OG: ca. 174 m²

EG: ca. 184 m²

UG: ca. 160 m²

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich jederzeit gerne 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