

# #SQ - EXKLUSIVE BAUBEWILLIGTE MODERNE VILLA AM KAHLENBERG



**Objektnummer: 21574**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	540,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	5
<b>Terrassen:</b>	6
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,75
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **BBA Ines Guelmami**

STADTQUARTIER Home GmbH  
Hohenstaufengasse 8/3/6  
1010 Wien

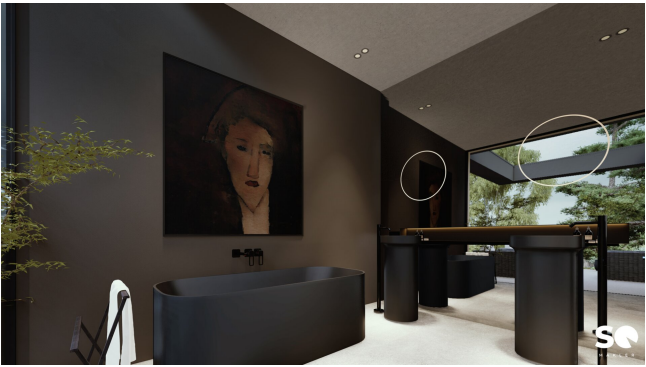
T +43 676 406 03 10

H +43 676 406 03 10

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













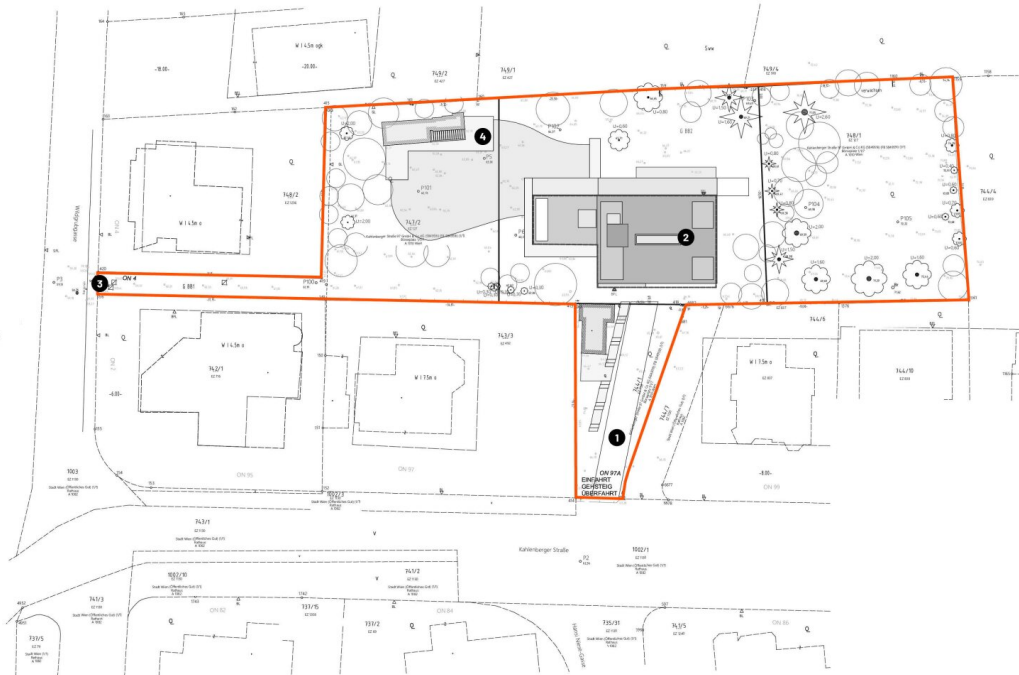


KAHL  
EN  
BERG  
97 \* A

3.000 m<sup>2</sup>  
ZU ERWERBENDES  
GRUNDSTÜCK

- 1 HAUPTZUFAHRT VILLA
- 2 PROJEKTIERTE VILLA
- 3 ZUFAHRT WILDGRUBERGASSE
- 4 POOLHAUS + POOL

KAUFPREIS  
AUF ANFRAGE



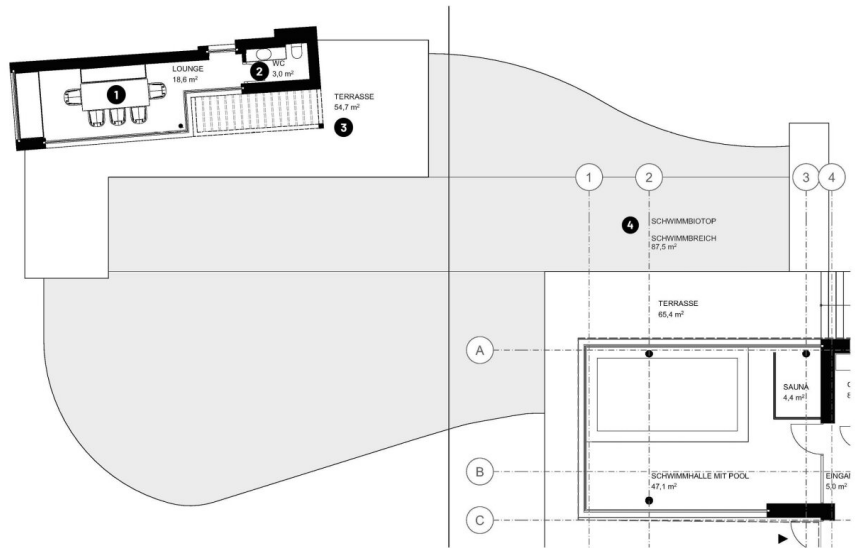


# POOL

## GARTEN & POOLBEREICH 3.000 m<sup>2</sup>

- 1 LOUNGE 18,6 m<sup>2</sup>
- 2 WC 3,0 m<sup>2</sup>
- 3 TERRASSE 54,7 m<sup>2</sup>
- 4 SCHWIMMBIOTOP 87,5 m<sup>2</sup>

KAUFPREIS AUF ANFRAGE





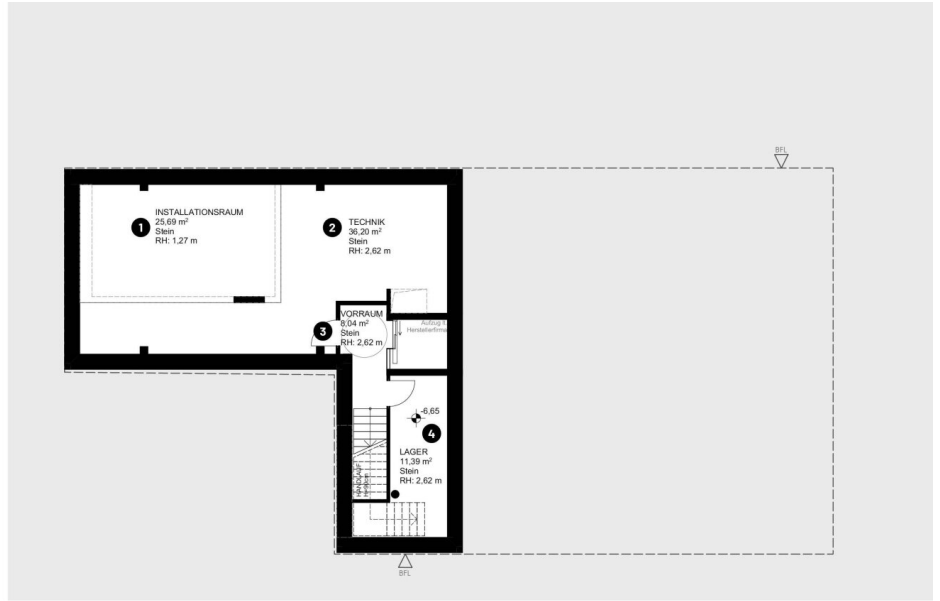


# UG2

## OBERGESCHOSS 81,32 m<sup>2</sup>

- 1 INSTALLATION 25,69 m<sup>2</sup>
- 2 TECHNIK 36,20 m<sup>2</sup>
- 3 VR 8,04 m<sup>2</sup>
- 4 LAGER 11,39 m<sup>2</sup>

KAUFPREIS AUF ANFRAGE



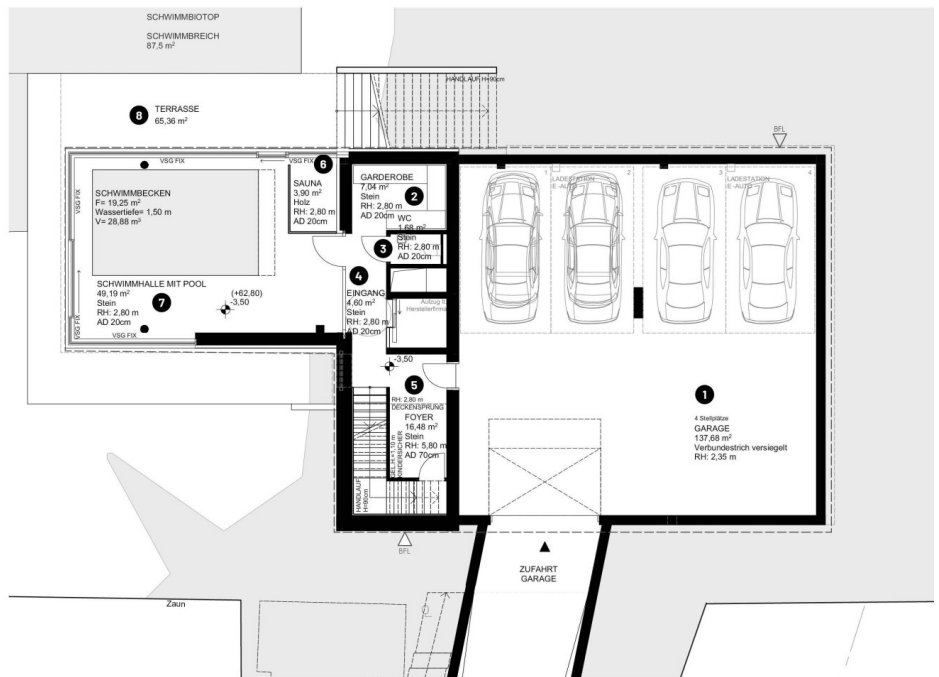
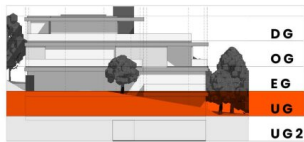


# KAHL EN BERG 97 \* A UG

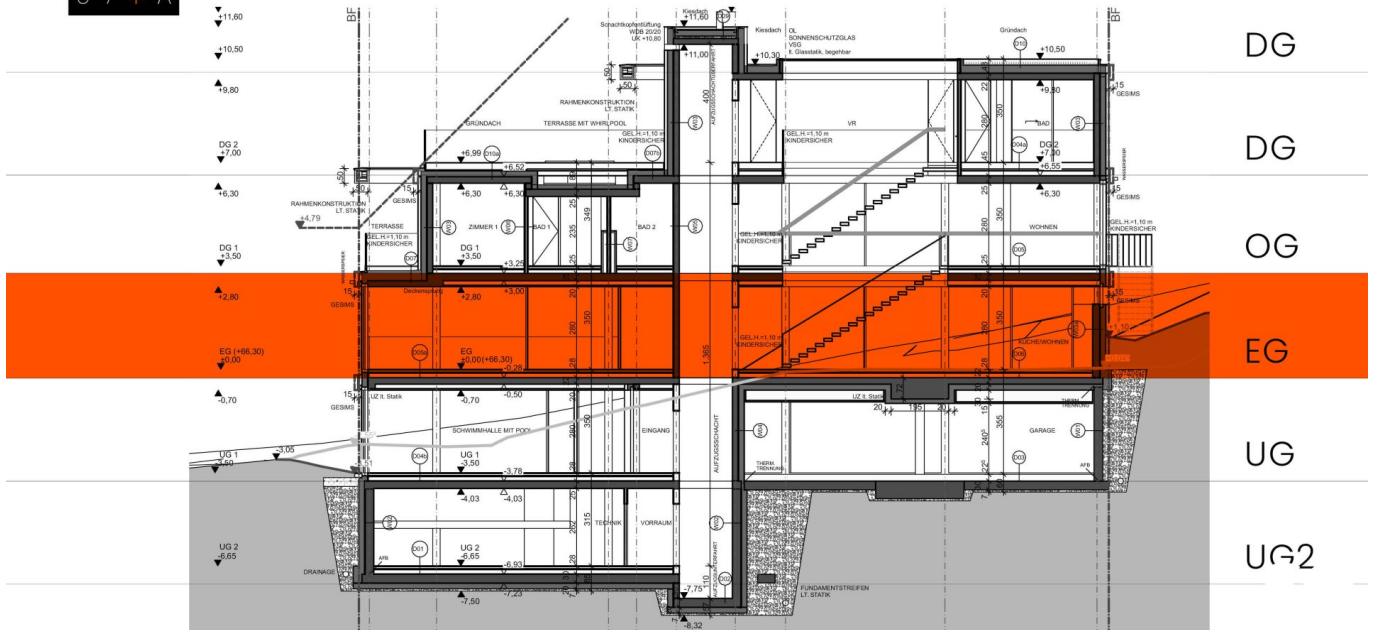
## UNTERGESCHOSS 221,89 m<sup>2</sup>

1	GARAGE	137,88 m <sup>2</sup>
2	GARDEROBE	7,04 m <sup>2</sup>
3	WC	2,80 m <sup>2</sup>
4	EINGANG	4,60 m <sup>2</sup>
5	FOYER	16,48 m <sup>2</sup>
6	SAUNA	3,90 m <sup>2</sup>
7	SPABEREICH	49,19 m <sup>2</sup>
8	TERRASSE	65,36 m <sup>2</sup>

KAUFPREIS AUF ANFRAGE



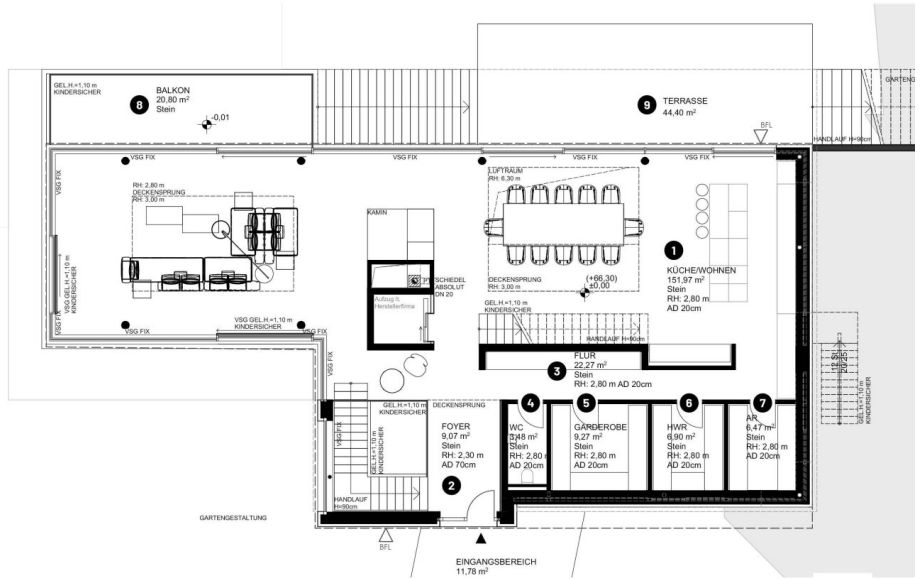
SCHNITT gesamt



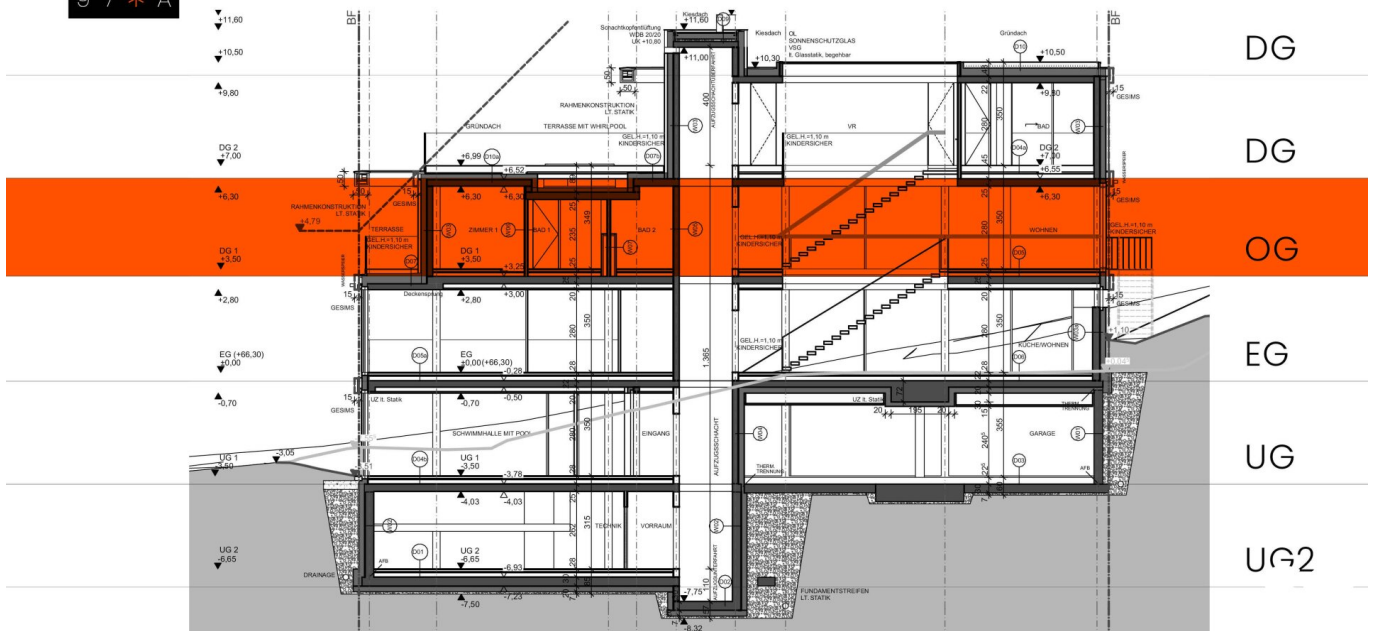
**ERDGESCHOSS**  
**209,43 m<sup>2</sup>**

- 1** KÜCHE/WOHNEN 151,97 m<sup>2</sup>
- 2** FOYER 9,07 m<sup>2</sup>
- 3** FLUR 22,27 m<sup>2</sup>
- 4** WC 2,48 m<sup>2</sup>
- 5** GARDEROBE 9,27 m<sup>2</sup>
- 6** HWR 6,90 m<sup>2</sup>
- 7** AR 6,47 m<sup>2</sup>
- 8** BALKON 20,80 m<sup>2</sup>
- 9** TERRASSE 44,40 m<sup>2</sup>

**KAUFPREIS AUF ANFRAGE**



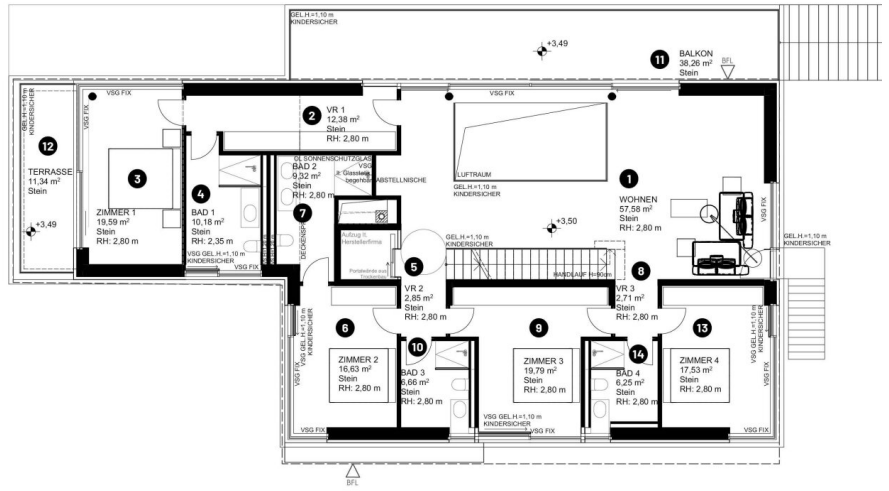
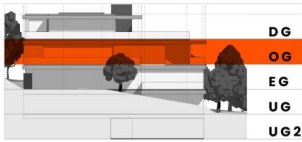
SCHNITT gesamt



**OBERGESCHOSS**  
181,47 m<sup>2</sup>

1	WOHNEN	57,58 m <sup>2</sup>
2	VR 1	12,38 m <sup>2</sup>
3	ZIMMER 1	19,59 m <sup>2</sup>
4	BAD 1	10,18 m <sup>2</sup>
5	VR 2	2,85 m <sup>2</sup>
6	ZIMMER 2	16,63 m <sup>2</sup>
7	BAD 2	9,32 m <sup>2</sup>
8	VR 3	2,71 m <sup>2</sup>
9	ZIMMER 3	19,79 m <sup>2</sup>
10	BAD 3	6,66 m <sup>2</sup>
11	BALKON	36,26 m <sup>2</sup>
12	TERRASSE	11,34 m <sup>2</sup>
13	ZIMMER 4	17,53 m <sup>2</sup>
14	BAD 4	6,25 m <sup>2</sup>

KAUFPREIS AUF ANFRAGE

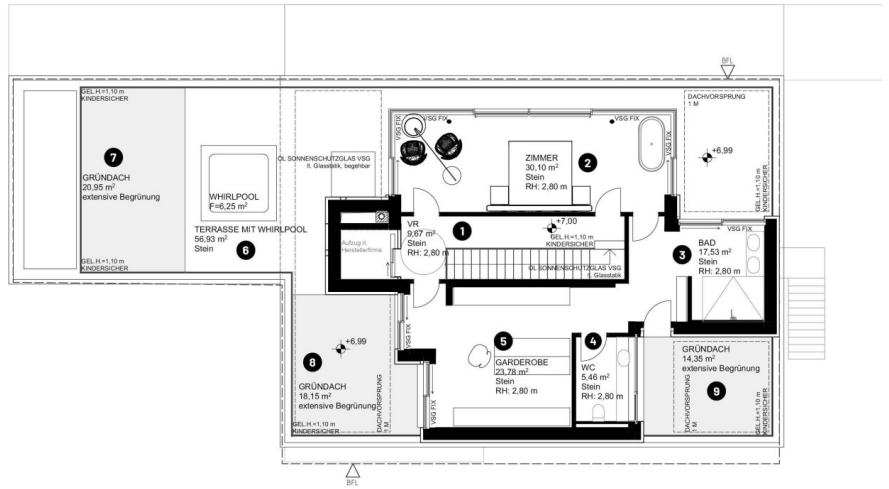




**DACHGESCHOSS**  
86,54 m<sup>2</sup>

1	VR	9,67 m <sup>2</sup>
2	ZIMMER	30,10 m <sup>2</sup>
3	BAD	17,53 m <sup>2</sup>
4	WC	5,46 m <sup>2</sup>
5	GARDEROBE	23,78 m <sup>2</sup>
6	TERRASSE	56,93 m <sup>2</sup>
7	GRÜNDACH 1	20,95 m <sup>2</sup>
8	GRÜNDACH 2	18,15 m <sup>2</sup>
9	GRÜNDACH 3	14,35 m <sup>2</sup>

KAUFPREIS AUF ANFRAGE



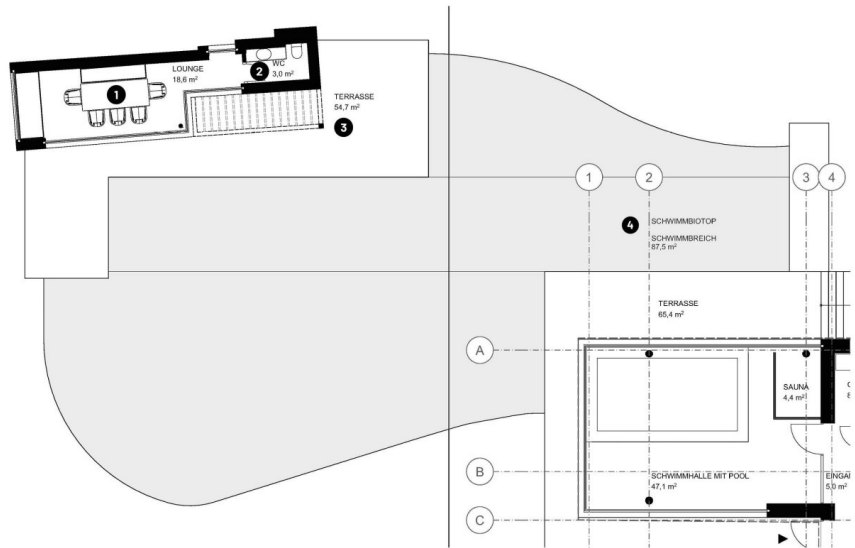
KAHL  
EN  
BERG  
97 \* A

# POOL

**GARTEN & POOLBEREICH**  
**3.000 m<sup>2</sup>**

- 1 LOUNGE 18,6 m<sup>2</sup>
- 2 WC 3,0 m<sup>2</sup>
- 3 TERRASSE 54,7 m<sup>2</sup>
- 4 SCHWIMMBIOTOP 87,5 m<sup>2</sup>

**KAUFPREIS AUF ANFRAGE**



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine beeindruckende und moderne, baubewilligte Villa samt 3000m<sup>2</sup> Grundstück in Top Lage des 19ten Bezirks. Umgeben von Villen und den Wiener Weinbergen, fügt sich die Liegenschaft in ein schönes Ensemble von Altvillen und exklusiven Neubauten ein. Westseitig grenzt das Objekt direkt an das unverbaubare Schutzgebiet.

Stararchitekt Zoran Bodrozic war federführend für die moderne Planung verantwortlich, die dem einzigartigen Projekt zugrunde liegt: Seiner Vision verdanken wir die klaren Linien und die formvollendete Verbindung der großen Glasflächen mit Sichtbeton, Holzelementen und der durchdachten Raumfolge.

### **Eckdaten im Überblick:**

Grundstück: ca. 3.000m<sup>2</sup>

geplante Wohnfläche: ca. 540m<sup>2</sup>

Schlafzimmer: 4

Bäder: 5

Pools: 2

Terrassen: 6

Garagenplätze: 4

### **Beschreibung:**

Aufgrund der leichten Hanglage schmiegt sich das Grundstück terrassenförmig in die Landschaft und besticht durch den wunderschönen Fernblick aus den oberen Geschossen oder der Pergola mit Outdoor Küche. Sowohl die absolute Ruhelage als auch die Verarbeitung natürlicher zeitloser Elemente vermitteln Wärme und Naturverbundenheit, die der Villa eine neue Dimension räumlicher Freiheit und Offenheit übertragen. Sie werden die Ruhe, zeitlose Eleganz und Naturverbundenheit des Projektes zu schätzen wissen.

Das Grundstück ist terrassenförmig erschlossen und bietet vom oberen Geschoss aus einen Fernblick über ganz Wien.

Sowohl die absolute Ruhelage als auch der Einsatz von natürlichen, zeitlosen Elementen in der Konstruktion der Villa, stellen ein Gefühl der Wärme, der Verbundenheit mit der Natur und eine neue Dimension der räumlichen Freiheit und Offenheit für Ihr neues Zuhause dar. In einer lauten, schnell lebigen und konsumorientierten Welt, bietet unser Projekt ein ruhiges, elegantes, zeitloses, modernes als auch mit der Natur verschmolzenes Zuhause und Refugium.

### **Wohnen:**

Die südseitig ausgerichtete Glasfront lässt sich nach Belieben öffnen und verpasst dem großzügigen Wohnbereich seinen speziellen Charme. Von dort aus ist die freie Sicht über die Liegenschaft, bis hin zu den Hügeln des Umlandes, besonders eindrucksvoll.

### **Küche und Essen:**

Das Konzept stellt die hochwertige, offene Küche – mit angrenzendem Essbereich – in den Mittelpunkt. Sie dient als Kernelement, das den geräumigen Bereich in einen Wohlfühlort verwandelt, der sich für Empfänge und gesellige Dinner eignet. Der helle Raum ist zur Galerie hin offen und – dank verglaster Südseite und Fenster nach Westen – den ganzen Tag lang mit Licht durchflutet.

### **Schlafen:**

Die projektierte Villa sieht mehrere Schlafbereiche und Gästezimmer vor. Während das große Schlafzimmer (mit Bad und Ankleide) als On-Suite geplant ist, wurden auch die weiteren Schlafräume großzügig, modern und luxuriös gestaltet.

### **Garten & Pool:**

Das 3,000 m<sup>2</sup> große Grundstück grenzt unmittelbar an ein Naturschutzgebiet. Während die leichte Hanglage vielseitige Möglichkeiten in der Landschaftsgestaltung bietet, schafft der Naturpool im Garten ein ausgewogenes Mikroklima. Für die vielseitige Nutzung ist das Außenbecken mit dem Indoor-Pool verbunden. Zum Schutz der Privatsphäre ist das Anwesen weiters durch große Pflanzen der weitläufigen – nach Süd/Südwest ausgerichteten Gartenanlage – geschützt.

### **Pergola:**

Ein besonderes Highlight bietet die höher gelegene Pergola mit Outdoor-Küche und Ess- bzw. Partybereich. Von hier aus genießt man einen fantastischen Ausblick – weit über die Villa und das Anwesen hinaus, über die umliegenden Grundstücke hinweg, bis weit über die Dächer

Wiens.

### **Garage:**

Die großzügige Garage im Untergeschoss der Villa bietet Platz für 4 PKW und ist direkt von der Kahlenberger Straße per Zufahrt zugänglich. Ebenso der einladend gestaltete Haupteingang.

### **Kosten:**

Kaufpreis auf Anfrage.

Provision: 3% vom KP zzgl. gesetzl. Mwst.

### **Kontaktdaten:**

Für Fragen und Besichtigungen, kontaktieren Sie bitte Frau Ines Guelmami unter 0676 40 60 310 oder unter [ines.guelmami@stadquartier.at](mailto:ines.guelmami@stadquartier.at)

Weitere Objekte auf:

[www.stadquartier.at](http://www.stadquartier.at)

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap