#0001005473

WEITLÄUFIGES ANWESEN MIT EIGENEM PARK UND BLICK AUF DEN WIENERWALD

1140 Wien

Kaufpreis:	8.200.000,00 €
Wohnfläche:	1.000,00 m²

IHR BETREUER

Mag. Nataliya Maystruk
Immobilientreuhänderin (Maklerin)
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
nataliya.maystruk@riv.at
+43 664 60 517 517 39

Raiffeisen Immobilien
Ganz bei Ihnen

BESCHREIBUNG

Weitläufiges Anwesen mit eigenem Park und Blick auf den Wienerwald

Einzigartiges Angebot – ein großflächiges Anwesen im Biosphärenpark Wienerwald im 14. Wienerbezirk mit einem weitläufigen, gepflegten Park, umgeben von wunderschönen Landschaften und Blick auf grüne Hügel und grenzenlosen Himmel.

Es befindet sich innerhalb der Stadtgrenze, daher hat das Anwesen eine Wiener Adresse. In unmittelbarer Nähe gibt es hervorragende Infrastruktur - nur 10 min. / 6 km zum größten Einkaufszentrum im Westen Wiens - Auhofcenter mit einem umfassenden Serviceangebot. Zur Wiener Oper sind es ca. 13 km / 30 min.

Der Hauptteil des Anwesens mit einer Fläche von 11.070 m² befindet sich am südwestlichen Hang eines Hügels mit zwei großen Villen, die eine unglaubliche Aussicht bieten. Die sind umgeben von einem malerischer Park, den ein Gärtner mit viel Liebe pflegt. Außerdem befindet sich hier ein Außenpool und ein Teich mit einem Brunnen. In einer der Villen auf der gesamten Etage finden wir einen Fitnessbereich mit Indoor-Swimmingpool.

Die kleinere der beiden Villen – mit 440 m² Nutzfläche – wurde 2006 erbaut und ist sehr modern; die andere mit 590 m² Nutzfläche wurde 2016 technisch auf den neusten Stand gebracht, sie hat eine hervorragende Raumaufteilung und ist bereit dazu, nach Kundenwunsch umgestaltet zu werden (neues Design wird je nach Materialien auf ca. 200-250.000 € geschätzt).

2) Es gibt ein weiteres geräumiges Grundstück mit einer Fläche von 2.657 m², das unmittelbar an den Hauptteil angrenzt, mit der Möglichkeit hier ein weiteres Haus mit einer Fläche von 300-350 m² zu errichten.

3) 50 m vom Hauptteil entfernt, auf einem Grundstück mit 1.154 m², befindet sich ein 4-stöckiges Haus aus dem Jahr 2010 mit fünf Wohnungen, Terrassen und Parkplätzen in der Garage sowie Nebengebäuden.

Die Nutzfläche des Hauses beträgt 632 m² und kann für Wohnzwecke (für Gäste bzw. Bedienstete) oder auch für Vermietungszwecke genutzt werden.

4) Auch in der direkten Nachbarschaft gibt es ein weiteres unbebautes Grundstück mit 679 m² mit der Möglichkeit, ca. 250 m² Wohnfläche zu errichten.

Es kann auch nur der Hauptteil erworben werden.

AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Haus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	2014
Heizung	Zentralheizung: Erdwärme

FLÄCHEN

Wohnfläche	1.000,00 m²
Grundfläche	11.070,00 m²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	04.01.2019
Gültig bis	03.01.2029
HWB-Wert (KWh/m²/a)	73,00
HWB Klasse	C
fGEE Wert	1,12
fGEE Klasse	C

Raiffeisen Immobilien
Ganz bei Ihnen

KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	8.200.000,00 €	inkl. USt.

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	275,00 €	inkl. 10% USt.

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	275,00 €	inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	8.200.000,00 €	inkl. USt.
Kaufprovision	3,0% plus 20,0% USt.	

Raiffeisen Immobilien
Ganz bei Ihnen

LAGE UND UMGEBUNG

GUTE INFRASTRUKTUR UND NAHVERSORGUNG
in wenigen Autominuten erreichen Sie:
+ Auhofcenter mit Shops, Gastronomie, Kino, Fintenss
+ mehrere Supermärkte, Drogerien, Bäckereien
+ Kaffeehäuser, Heurigen und Restaurants
+ Fitnesscenter, Banken, Post, Ärzte
+ Biosphärenpark Wienerwald – vor der Tür

VERKEHRSANBINDUNG:
MauerbachStraße Richtung Kai, Zentrum, Gürtel
Oper Wien – 18 km / 30 min.

Raiffeisen Immobilien
Ganz bei Ihnen

GALERIE

Raiffeisen Immobilien
Ganz bei Ihnen

Raiffeisen Immobilien
Ganz bei Ihnen

LINKS UND DOWNLOADS

Raiffeisen Immobilien
Ganz bei Ihnen

Detailinformationen