



#0001005473

## WEITLÄUFIGES ANWESEN MIT EIGENEM PARK UND BLICK AUF DEN WIENERWALD

1140 Wien



Purchase price: 8.200.000,00 €

Living Area: 1.000,00 m<sup>2</sup>

### YOUR CUSTODIAN



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





## DESCRIPTION

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Nutzfläche – wurde 2006 erbaut und ist sehr modern; die andere mit 590 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, das unmittelbar an den Hauptteil angrenzt, mit der Möglichkeit hier ein weiteres Haus mit einer Fläche von 300-350 m<sup>2</sup> zu errichten.

3) 50 m vom Hauptteil entfernt, auf einem Grundstück mit 1.154 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> mit der Möglichkeit, ca. 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche zu errichten.

Es kann auch nur der Hauptteil erworben werden.

## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES



Category	House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Year of construction	2014
Heating	Central Heating: Geothermal Energy

### AREAS

Living Area	1.000,00 sqm
Base Area	11.070,00 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

*Available*

Energy Certificate Date	04.01.2019
Valid until	03.01.2029
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	73,00
HWB Class	 C
fGEE Value	1,12
fGEE Class	 C



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

---

Unit Buy Price	8.200.000,00 € incl. VAT
----------------	--------------------------

---

### RUNNING COSTS

---

Running costs	275,00 € incl. 10% VAT
---------------	------------------------

---

### TOTAL

---

Total Running Costs	275,00 € incl. VAT
---------------------	--------------------

---

Total buy price	8.200.000,00 € incl. VAT
-----------------	--------------------------

---

Commission Buy	3,0% plus 20,0% USt.
----------------	----------------------

---



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

### 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.



GALLERY







LINKS AND DOWNLOADS







[More information](#)

