

# Großzügig Wohnen mit Fernsicht - baubewilligte Villa mit 757m<sup>2</sup> Nutzfläche!



**Objektnummer: 2023**

**Eine Immobilie von Johannes M. Pokorny Immobilienreuehand  
e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Agnesgasse 20
Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Wohnfläche:	422,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	757,30 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Balkone:	2
Terrassen:	5
Kaufpreis:	3.100.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



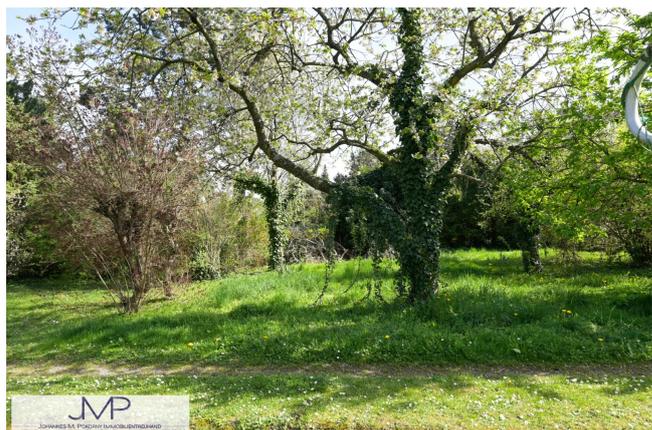
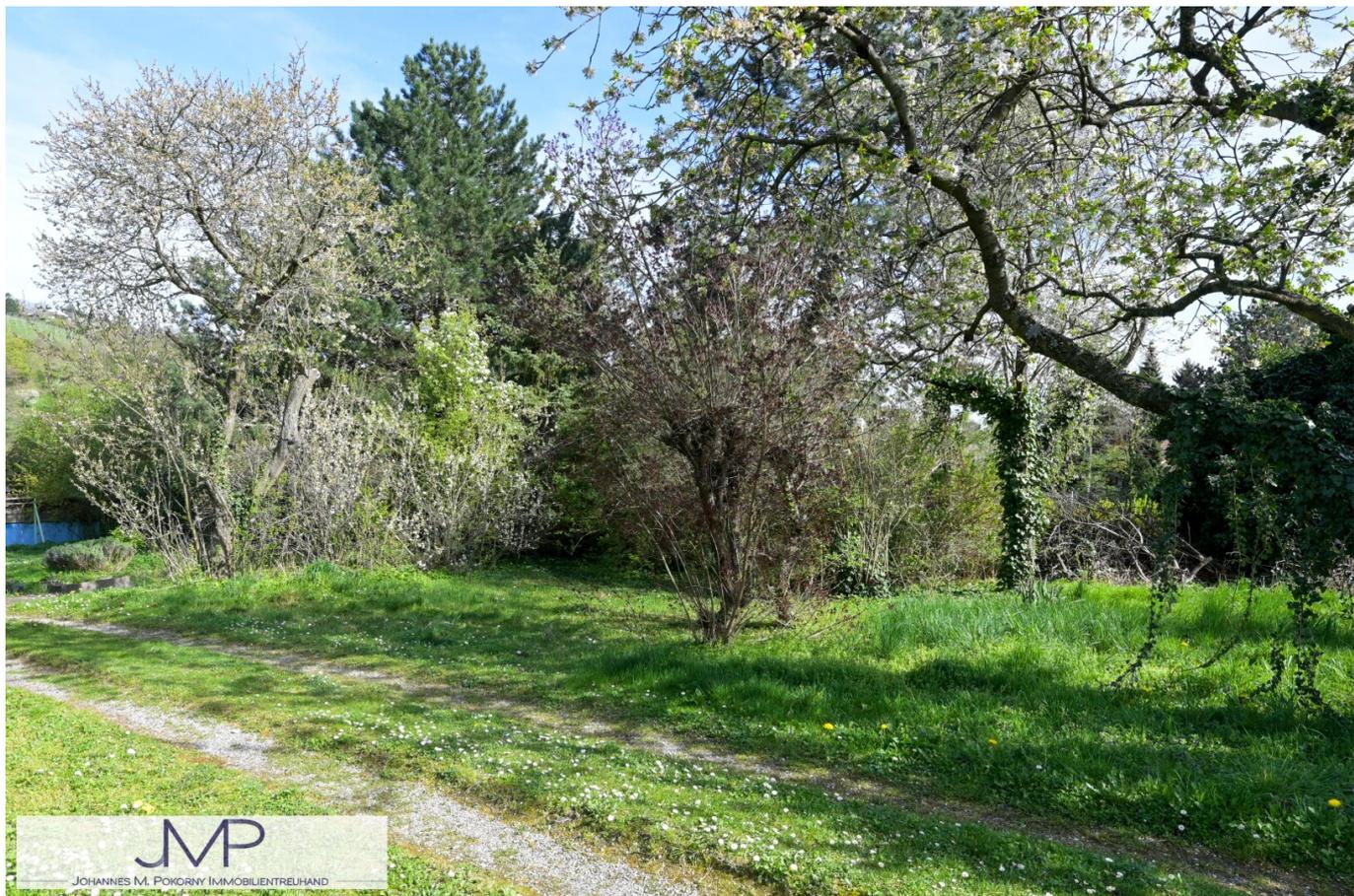
### Johannes M. Pokorny

Johannes M. Pokorny Immobilienreuehand e.U.  
Argentinierstrasse 43/15  
1040 Wien

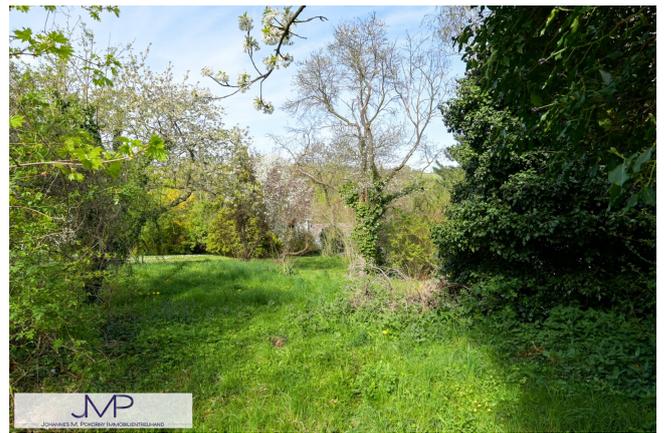
T +43 (0)1 505 94 55  
H +43 (0) 664/184 30 42  
F +43 (0)1 504 50 10

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

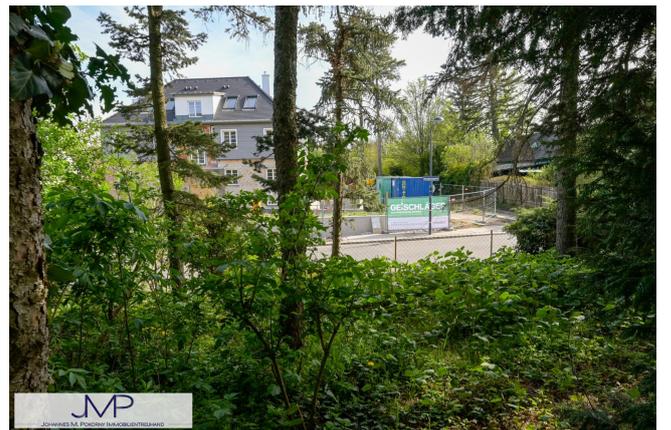














JMP  
JOHANNES M. POKORNY IMMOBILIENREHAND



JMP  
JOHANNES M. POKORNY IMMOBILIENREHAND



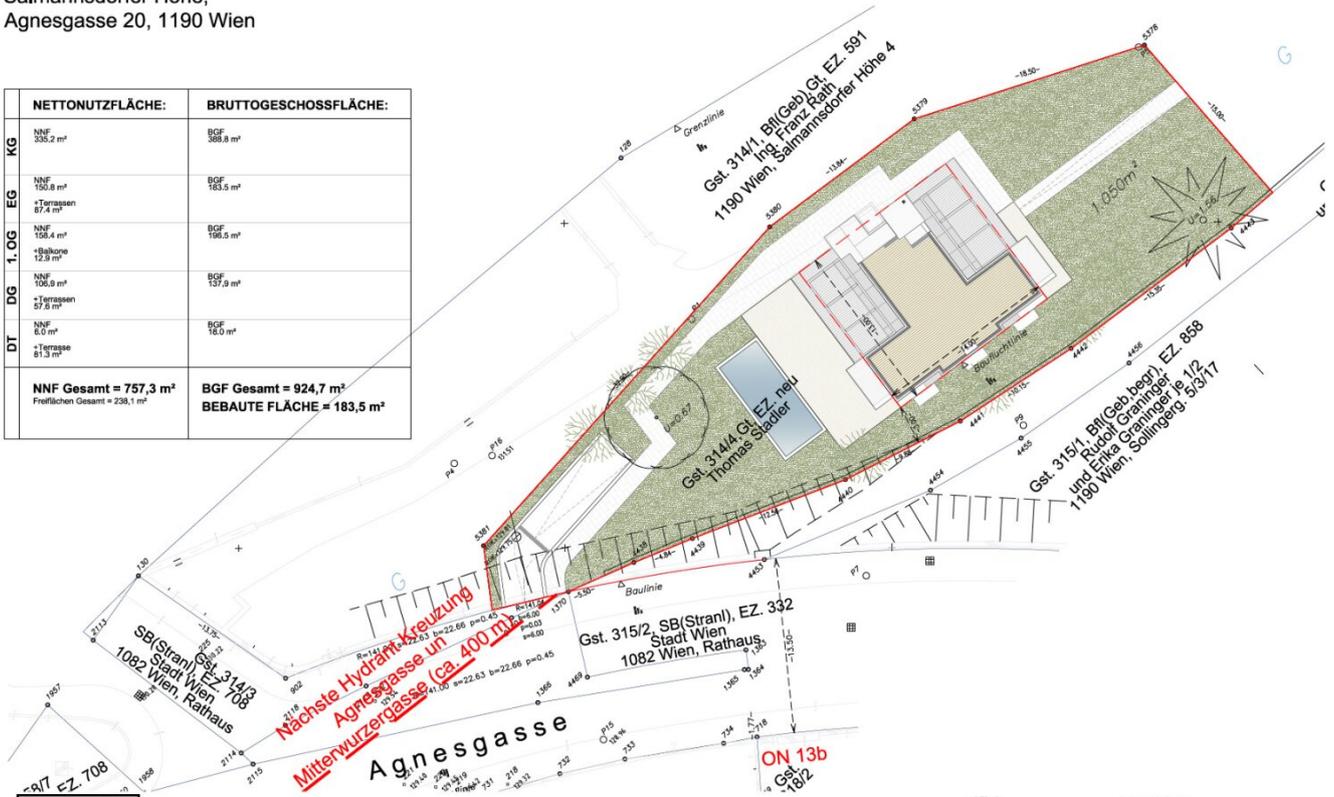
JMP  
JOHANNES M. POKORNY IMMOBILIENREHAND





Villa A  
Salmansdorfer Höhe,  
Agnesgasse 20, 1190 Wien

	NETTONUTZFLÄCHE:	BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE:
KG	NfF 335,2 m <sup>2</sup>	BGF 368,8 m <sup>2</sup>
EG	NfF 150,8 m <sup>2</sup> +Terrassen 87,4 m <sup>2</sup>	BGF 163,5 m <sup>2</sup>
1. OG	NfF 158,4 m <sup>2</sup> +Balkone 12,9 m <sup>2</sup>	BGF 166,5 m <sup>2</sup>
DG	NfF 106,9 m <sup>2</sup> +Terrassen 27,9 m <sup>2</sup>	BGF 137,9 m <sup>2</sup>
DT	NfF 6,0 m <sup>2</sup> +Terrasse 61,3 m <sup>2</sup>	BGF 16,0 m <sup>2</sup>
	<b>NfF Gesamt = 757,3 m<sup>2</sup></b> Freiflächen Gesamt = 238,1 m <sup>2</sup>	<b>BGF Gesamt = 924,7 m<sup>2</sup></b> <b>BEBAUTE FLÄCHE = 183,5 m<sup>2</sup></b>



Peter Reindl & Partner Architects, Mariahilfer Straße 105/113  
Staatlich beauftragt und beiderseits Ziviltchniker  
T +43 1 532 63 61-0 M +43 676 417 86 35 F +43 1 532 63 61-17  
office@pr-arch.com www.pr-arch.com

Naturmaße nehmen!

Villa A	Thomas Stadler
Projekt:	Bauherr:
02.05.2023	Lageplan
Datum:	Nutzflächen
Plan-Nr.:	Planinhalt:
	Maßstab:
	1:100
	FJR/ID
	gez.:



Peter Reindl & Partner Architects, Mariahilfer Straße 105/113  
Staatlich beauftragt und besetzter Ziviltechniker  
T +43 1 532 63 61-0 M +43 676 417 88 30 F +43 1 532 63 61-17  
office@pr-arch.com www.pr-arch.com

# Objektbeschreibung

## Lage:

Die ca. 1.050m<sup>2</sup> große Liegenschaft ist Richtung Südwesten orientiert und liegt Ecke Agnesgasse und der Salmansdorfer Höhe, einem beliebten Wanderweg. Sie grenzt nur mit der noch zu schaffenden Einfahrt direkt an die Agnesgasse und ist ansonsten auf drei Seiten von weitläufigem Grün umgeben.

An nächsten Einkaufsmöglichkeiten gibt es eine größere Billa-Filiale in nur 750m Entfernung, in Neustift am Walde, wo sich auch eine Apotheke befindet. Hier laden auch eine namhafte Heurige zum geselligen Verweilen ein.

Die U4 Heiligenstadt wie auch Neustift am Walde erreichen Sie bequem mit der Autobuslinie 39A. Entweder über die Station Ährengruberweg, die nur wenige Meter entfernt liegt, oder der Endstation Sievering, die sich in nur ca. 300m Entfernung befindet.

## Projekt:

Die Liegenschaft wurde ursprünglich aus einer größeren Liegenschaft heraus geteilt und hat eine eher ungewöhnliche, tropfenähnliche Form. Sie bietet aber dennoch genug Platz für eine sehr großzügige Villa mit einem südseitig gelegenen Pool.

Die im modernen Stil geplante Villa ist bereits baubewilligt und besitzt auf drei Ebenen, die mit eigenem Lift erreichbar sind, 5 großzügige Zimmer und 422m<sup>2</sup> reine Wohnnutzfläche. Hinzu kommen noch ca. 5 Terrassen mit ca. 225m<sup>2</sup> Nutzfläche und zwei Balkone mit 13m<sup>2</sup>. Das Haus ist dabei so situiert, dass man den ganzen Tag über Sonne genießen kann.

Das EG bietet einen geräumigen, ca. 100m<sup>2</sup> großen Wohn- Essbereich und im hinteren Teil eine davon etwas abgesetzte, 18m<sup>2</sup> große Küche. Der Wohnbereich bietet Ausgang auf die ca. 76m<sup>2</sup> große Südwest Terrasse, an die in weiterer Folge das eigene Pool grenzt.

Das 1. OG beherbergt drei geräumige Zimmer mit einer Größe zwischen 22-29m<sup>2</sup> sowie dazu passend, drei sehr großzügige Bäder. Das südwestlichste Zimmer besitzt dabei noch zusätzlich eine eigene Garderobe und ein en Suite Bad mit Badewanne.

Das herrschaftliche Master-Bedroom befindet sich im DG. Es ist ca. 70m<sup>2</sup> groß und das daran angeschlossene Bad ca. 18m<sup>2</sup>. Zwei daran größere Terrassen bieten hier schon einen schönen Ausblick in das weitere Grün der Umgebung.

Will man einen rundum Fernblick genießen, so bietet sich hierfür die ca. 80m<sup>2</sup> große

Dachterrasse an, die ebenfalls über den Lift erreichbar ist.

Zusammen mit dem sehr großzügig ausgelegten, 335m<sup>2</sup> großen Kellergeschoß, stehen insgesamt somit ca. 757,30 an Nutzfläche für die Familie zur Verfügung. Darüber hinaus könnte auch noch ein Nebengebäude mit 30m<sup>2</sup> errichtet werden.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <900m

Apotheke <700m

Klinik <2.450m

Krankenhaus <2.725m

### **Kinder & Schulen**

Schule <875m

Kindergarten <625m

Universität <2.250m

Höhere Schule <2.350m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <650m

Bäckerei <1.300m

Einkaufszentrum <3.850m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.325m

Bank <1.325m

Post <700m

Polizei <1.700m

### **Verkehr**

Bus <125m

Straßenbahn <1.450m

U-Bahn <3.425m

Bahnhof <2.525m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap