

# Unverbaubarer PANORAMABLICK! Traumlage über den Dächern der Stadt



**Objektnummer: 7939/2300160729**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Kaufpreis:</b>	6.900.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Katharina Wisner**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410025

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



**Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

## **Kompetente Vermittlung in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf gelangen zwei wunderbare Baugrundstücke im 19. Bezirk in Wiens begehrtester Villengegend.**

Der unvergleichliche Panoramablick macht diese Topadresse so begehrt!

Hier genießt man den Luxus, in absoluter Ruhelage zwischen Weinbergen und Wienerwald zu wohnen und auf die Stadt und das malerische Neustift am Walde herunterzublicken.

Der unverbaubare Fern - und Weinbergblick ist unbezahlbar!

Trotzdem ist man der pulsierenden Stadt ganz nah und in 15 Minuten im Zentrum.

Die zusammen insgesamt knapp 2.250 m<sup>2</sup> großen Grundstücke liegt erhöht in einer ruhigen Straße in einer der begehrtesten Lagen Wiens in exklusiver Nachbarschaft - diese besondere Umgebung wird besonders von Diplomaten und Topmanagern geschätzt.

Die Flächenwidmung ist im vorderen Bereich der Grundstücke **Bauland Wohngebiet** - im hinteren Bereich handelt es sich um **Grünland**.

- Bauklasse W I - 6,5 m
- offene oder gekuppelte Bauweise
- durch die Hanglage sind **3 oberirdische Geschosse + Dachterrasse + Tiefgarage möglich**
- **bebaubare Fläche:** laut Wiener Flächenwidmungsplan **ca. 347 m<sup>2</sup>** (ca.19 x 18 m)

Die Grundstücke sind **voll aufgeschlossen**, momentan befinden sich zwei Einfamilienhäuser auf den Liegenschaften

**Wir möchten ausdrücklich darauf hinweisen, dass die Abgeber keinerlei direkte Kontaktaufnahme wünscht.**

LAGE:

Über dem wunderschönen Grinzing und Sievering gelegen, lässt der Standort der Immobilie keine Wünsche offen.

In angenehmer Ruhelage, umgeben von Grün und Weinbergen, profitieren Sie dennoch von sehr guter Infrastruktur.

In der Nähe befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Cafes, Restaurants und Heurige.

Die Wiener Innenstadt erreichen Sie mit dem Auto in nur 15 Minuten, an den öffentlichen Verkehr sind Sie mittels der Buslinie 39A perfekt angebunden.

Überzeugen Sie sich selbst von diesen einzigartigen Grundstücken - für mehr Informationen sowie Besichtigungen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung!

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.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap