

**Außergewöhnliche Villa in absolut ruhiger Waldrandlage |  
Rund um Natur pur nahe Lainzer Tiergarten |  
Ausbauen+sanieren**



**Objektnummer: 15211**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	400,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	15
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	1.395.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Alexander Ringsmuth

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 1 3709098  
H +43 676 842 055 100

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







## Objektbeschreibung

**"Man könnte glauben in der sanften Hügelswelt der Steiermark zu stehen, und nicht inmitten von Wien!"**

**Und ja, es handelt sich hier um ein echtes Unikat in der Welt der Villen-Angebote! Großzügige Villa mit Fachwerkfassade und sehr guter Bausubstanz zum Sanieren und Ausbauen in Naturschutzgebiet-Lage!**

Angeboten wird eine edle Villa mit guter Bausubstanz aus knapp vor der Jahrhundertwende (um ca. 1890) welche auf die ihr zustehende Revitalisierung wartet. Mit ca. 400m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, aufgeteilt auf 3 Geschoße, bietet sie ausreichend Platz für größere Familien bzw. für Wohnen und Arbeiten in einer dann repräsentativen und stillvollen Villa. Oder aber, man schafft in den jeweiligen Geschoßebenen einzelne Wohneinheiten. Der Zubau eines Liftraktes ist baulich möglich, ebenso der Einbau einer wunderbaren Dachterrasse mit absoluten Grünblick und noch vieles mehr. 2 Stellplätze sind auf Eigengrund möglich.

Das Basisangebot ist die Villa auf knapp 800m<sup>2</sup> Bauland, umgeben von einer in Wien einzigartigen Grün-Ruhe-Lage.

**ABER DIE EINZIGARTIGKEIT SETZT SICH WEITER FORT:** Weitere **3.700m<sup>2</sup> Grundstücksfläche** (kein Bauland!) kann (kein Muss!) zusätzlich um € 190.000,-- mit erworben werden! Bei dieser zusätzlichen Grundstücksfläche handelt es sich teils - ca. die Hälfte davon - um ebenes und sehr gut nutzbares Gelände für die Freizeitgestaltung und mit fantastischer Fernsicht ins grüne Umland - und teils besteht es aus einem Hang mit Terrasseneinschnitten und Gehwegen. Eine weitere Besonderheit dieses Grundstückes ist, dass es zwar nicht bebaut werden darf, aber sich trotzdem ein baubewilligter Altbestand, nämlich ein kleiner Pavillon und ein sogenanntes Lusthäuschen, darauf befinden. Dieses Lusthäuschen aus Holz kann im Bestand saniert und beispielsweise als Gartenhaus, Sauna, Partyhaus, etc. genutzt werden. Das war aber noch nicht alles, die weiteren Besonderheiten rund um ein weiteres Jagdhäuschen verraten wir erst bei der Besichtigung!

**Sehr gerne führen wir mit Ihnen eine Begehung der Grundstücke durch. Sie werden sicherlich von der Lage mehr als nur beeindruckt sein!**

**Auskünfte und Besichtigungen: Alexander Ringsmuth, Tel. 0676/842 055 100 oder Email [alexander.ringsmuth@ringsmuth.at](mailto:alexander.ringsmuth@ringsmuth.at)**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <5.500m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <3.500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap