

# Altbestand mit aufrechter Baubewilligung im Hietzinger Cottage



**Objektnummer: 21285**

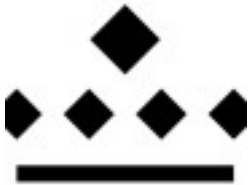
**Eine Immobilie von CROWND Estates Service GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	492,90 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	955,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Garten:</b>	244,90 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	2.890.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Crownd Estates Service**

CROWND Estates Service GmbH  
Esterhazygasse 22/15  
1060 Wien

T +43 1 361 61 61 12

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







## Objektbeschreibung

Mehr Informationen unter: <https://www.crownd.at/wohnungen/gruenderzeitvilla/>

Kontaktieren Sie uns gerne unter: **+43 1 361 61 61 12** oder schreiben Sie uns eine Mail an: **sales@crownd.at**

**Bei diesem Angebot handelt es sich lediglich um das Grundstück mit Bestandsobjekt inklusive einer aufrechten Baubewilligung!**

Zum Verkauf gelangt diese baubewilligte Gründerzeitvilla in absoluter Ruhelage im Hietzinger Cottage. Das Projekt teilt sich auf vier Wohnebenen inklusive Dachgarten auf, Herzstück ist der offene Wohnsalon mit Kamin und Küche, von dem auch die Terrasse begangen werden kann. Im ersten Stockwerk befindet sich der Kinderbereich mit drei separat begehbaren Zimmern, sowie einem Abstellraum, Bad und getrenntem WC. Die zwei Balkone, die ebenfalls von jedem Schlafzimmer aus begehbar sind, sorgen selbst im ersten Stockwerk für genügend Freifläche. Direkt darüber ist der Elternbereich angesiedelt, hier befindet sich der Primary Bedroom mit En-Suite-Badezimmer und Schrankraum. Für genügend Freifläche ist auch hier mit einem großflächigen Balkon mit Option zum Whirlpool gesorgt. Einen ruhigen Rückzugsort schafft hier das geräumige Arbeitszimmer und die im Schlafzimmer integrierte Bibliothek. Ein weiteres Highlight ist der Dachgarten mit Outdoorküche und Whirlpool, der Blick ins Grüne lädt im Sommer zum Kochen und Entspannen im Freien ein. Im Souterrain sind der Fitness- und Wellnessbereich, mit eigener Sauna, angesiedelt, hier befindet sich auch der Zugang zum Atrium, vom dem ebenso über ein Stufen der Garten begangen werden kann. Der Garten wird mit einem Pool ausgestattet sowie einem Carport mit zwei Stellplätzen.

- sanierungsbedürftige Gründerzeitvilla mit aufrechter Baugenehmigung (Projekt noch nicht realisiert)
- vier Wohnebenen
- Wohnsalon mit offener Küche
- separater Eltern- und Kinderbereich
- Wellness- und Fitnessbereich
- Outdoorküche am Dachgarten
- Pool im Garten
- Große Terrasse im Erdgeschoß
- Whirlpool am Balkon und Dachgarten
- Atrium
- Bibliothek
- Arbeitsbereich

Disclaimer: Bei den gezeigten Innenvisualisierungen handelt es sich lediglich um eine Vorgabe der angestrebten Stilrichtung und sind keine Darstellung des tatsächlichen Objektes.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap