

Großzügig Wohnen mit Fernsicht – baubewilligte Villa mit 757m² Nutzfläche!

1190 Wien, Wohngrundstück zum Kauf

Objekt ID: 2023



Wohnfläche ca.: 422 m² - Zimmer: 5 - Kaufpreis: 3.100.000 EUR



Großzügig Wohnen mit Fernsicht – baubewilligte Villa mit 757m² Nutzfläche!

Objekt ID	2023
Objekttypen	Grundstück, Wohngrundstück
Adresse	Agnegasse 20 (Salmansdorfer Höhe, Sieveringerstraße) 1190 Wien Wien
Wohnfläche ca.	422 m ²
Nutzfläche ca.	757,30 m ²
Balkon-/Terrassenfläche ca.	238,10 m ²
Grundstück ca.	1.050 m ²
Zimmer	5
Balkone	2
Terrassen	5
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Terrasse
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Kaufpreis	3.100.000 EUR



Objektbeschreibung

Lage:

Die ca. 1.050m² große Liegenschaft ist Richtung Südwesten orientiert und liegt Ecke Agnesgasse und der Salmannsdorfer 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 422m² reine Wohnnutzfläche. Hinzu kommen noch ca. 5 Terrassen mit ca. 225m² Nutzfläche und zwei Balkone mit 13m². Das Haus ist dabei so situiert, dass man den ganzen Tag über Sonne genießen kann.

Das EG bietet einen geräumigen, ca. 100m² großen Wohn- Essbereich und im hinteren Teil eine davon etwas abgesetzte, 18m² große Küche. Der Wohnbereich bietet Ausgang auf die ca. 76m² große Südwest Terrasse, an die in weiterer Folge das eigene Pool grenzt.

Das 1. OG beherbergt drei geräumige Zimmer mit einer Größe zwischen 22-29m² 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. 70m² groß und das daran angeschlossene Bad ca. 18m². 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. 80m² große Dachterrasse an, die ebenfalls über den Lift erreichbar ist.

Zusammen mit dem sehr großzügig ausgelegten, 335m² großen Kellergeschoß, stehen insgesamt somit ca. 757,30 an Nutzfläche für die Familie zur Verfügung. Darüber hinaus könnte auch noch ein Nebengebäude mit 30m² errichtet werden.

Video 360 Grad Blick:



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

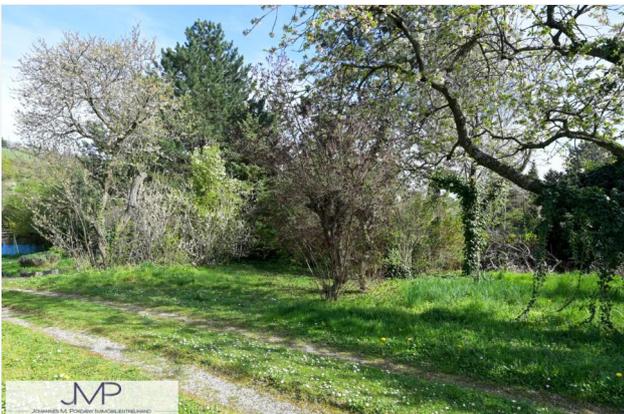
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

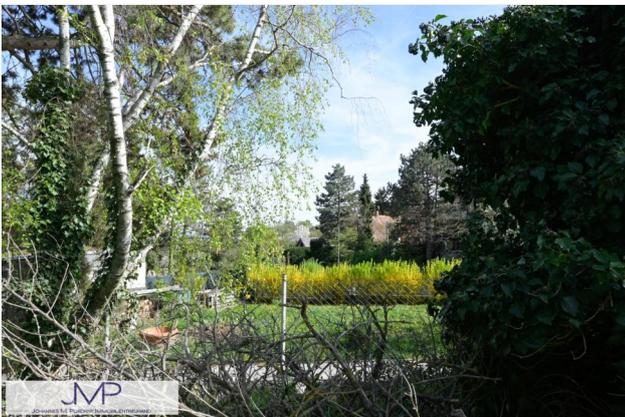


Lage

Salmansdorfer Höhe, Ecke Agnesgasse





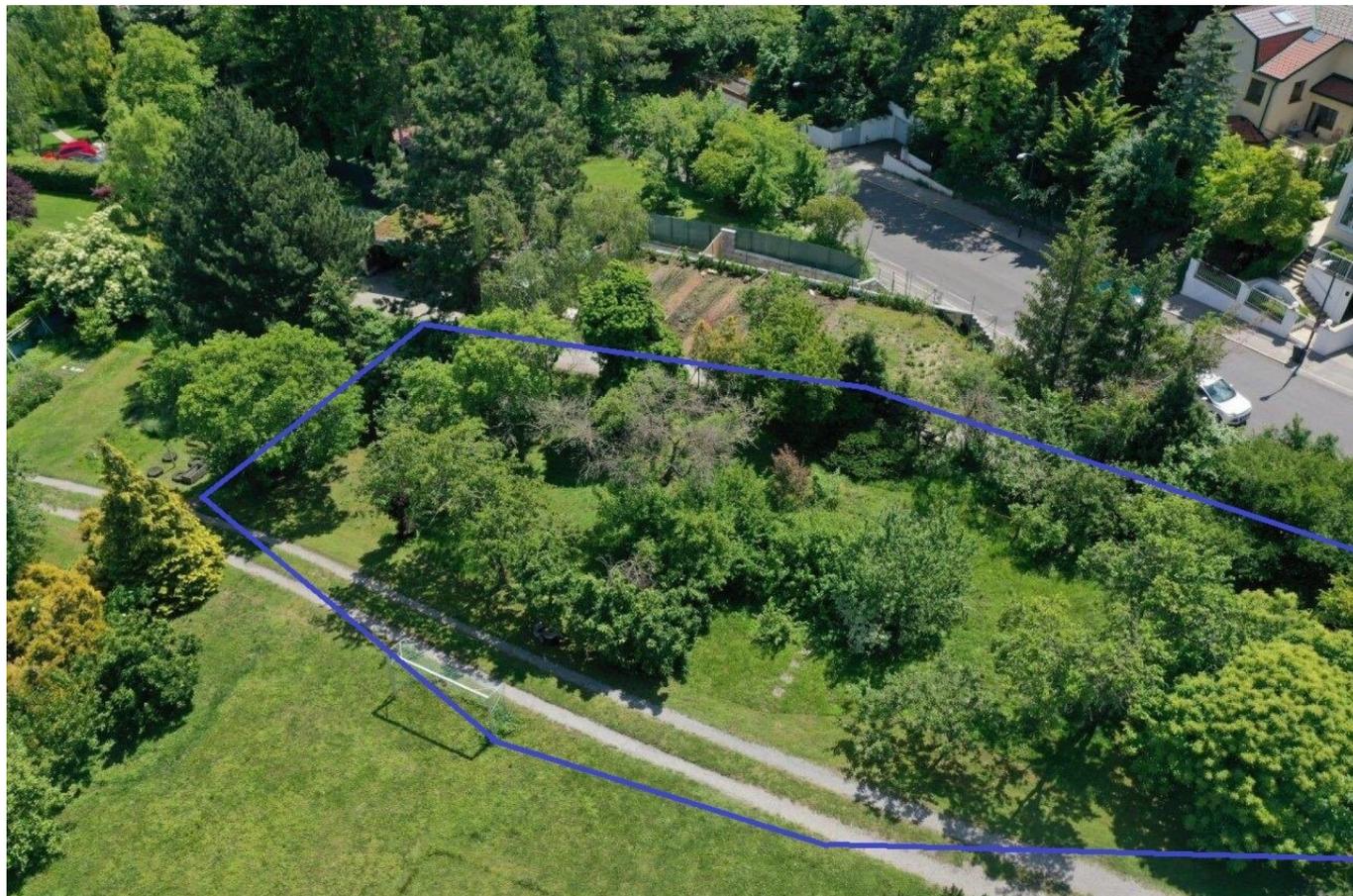






Grundriss

Grundriss

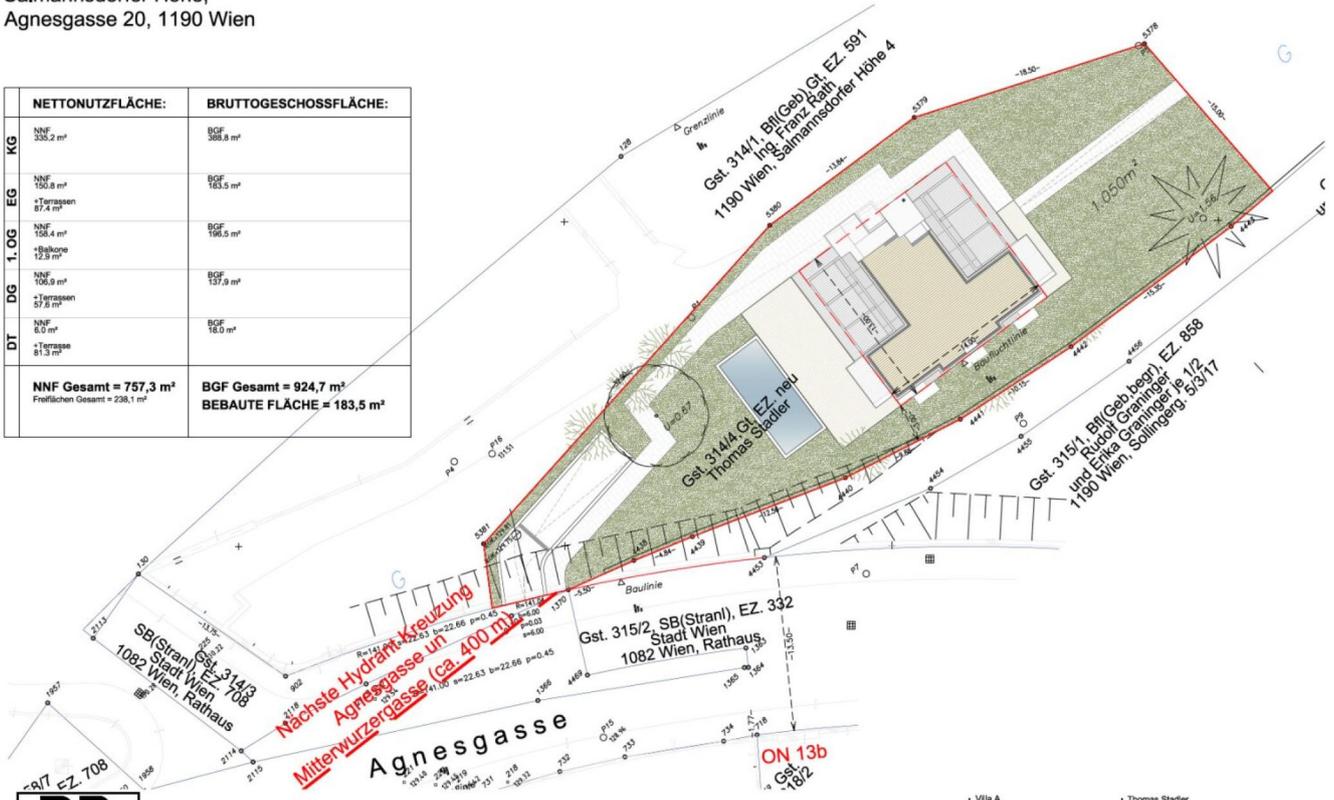


Grundriss

Grundriss

Villa A
Salmansdorfer Höhe,
Agnesgasse 20, 1190 Wien

	NETTONUTZFLÄCHE:	BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE:
KG	NfF 335,2 m ²	BGF 368,8 m ²
EG	NfF 150,8 m ² +Terrassen 87,4 m ²	BGF 183,5 m ²
1. OG	NfF 158,4 m ² +Balkone 12,9 m ²	BGF 196,5 m ²
DG	NfF 108,9 m ² +Terrassen 27,9 m ²	BGF 137,9 m ²
DT	NfF 6,0 m ² +Terrasse 81,3 m ²	BGF 18,0 m ²
	NfF Gesamt = 757,3 m² Freiflächen Gesamt = 238,1 m ²	BGF Gesamt = 924,7 m² BEBAUTE FLÄCHE = 183,5 m²



Peter Reindl & Partner Architects Mariahilfer Straße 105/113
Staatlich befugter und beideter Ziviltechniker
T +43 1 532 63 61-0 M +43 676 417 88 35 F +43 1 532 63 61-17
office@pr-arch.com www.pr-arch.com

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



Grundriss

Grundriss



Peter Reindl & Partner Architects, Mariahilfer Straße 105/113
Staatlich befragter und bescheidet. 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

