

360° TOUR // BAUGRUND für EINFAMILIENHAUS in NUSSDORF



Animation 1

Objektnummer: 5_18054

Eine Immobilie von KALANDRA Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	ca. 1950
Wohnfläche:	442,00 m ²
Zimmer:	10
Bäder:	4
WC:	6
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	3.200.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Mag. Robin Kalandra

KALANDRA Immobilien
Franz-Josefs-Kai 33/ 6
1010 Wien

T +43-1/533-32-69 1533326913
H +43-69911804004
F +43-1-533-32-69-20

Gen
Verf



Ansicht Ost
m 1:100



Ansicht Nord
m 1:100



Ansicht Süd
m 1:100



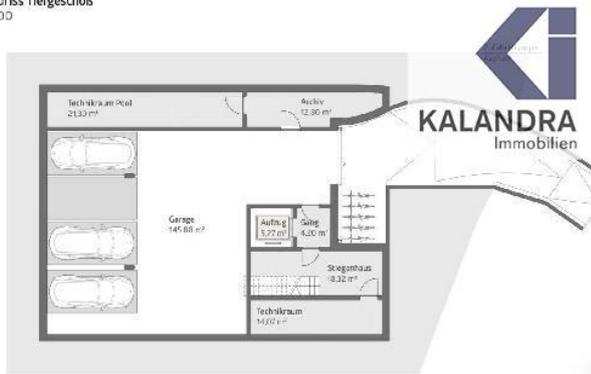
Ansicht West
m 1:100



Grundriss Erdgehoß
m 1:100



Grundriss Tiefgehoß
m 1:100



Objektbeschreibung

VILLENGRUNDSTÜCK an den WEINBERGEN mit WIENBLICK Das ruhige und sonnige Villengrundstück befindet sich in bester Lage von Nussdorf auf einem sehr vorteilhaften, leicht geneigten Südhang und angrenzend an die umliegenden Weingärten. Derzeit befindet sich auf der Liegenschaft ein älteres Einfamilienhaus aus den 50er-Jahren mit Garten und einem Außenpool. Für dieses besondere Grundstück liegt eine rechtskräftig, genehmigte Baubewilligung für eine moderne Villa vor. Baugenehmigt ist ein **VILLENPROJEKT** mit einer erzielbaren Wohn-/ Nutzfläche von ca. 442m². Es ermöglicht die Errichtung eines Gebäudes mit 4 Ebenen, das neben den großzügigen Wohnräumen 4 bis 5 mögliche Schlafzimmer bietet. Die Einreichung erfolgte vor der Novelle der Wiener Bauordnung, womit mehr Volumen/ Baufläche, als heute genehmigbar wäre, erzielt wurde. Bei der bereits baugenehmigten Variante ist ab der ersten Etage ein Wienblick und der Blick in die Weingärten gegeben. Grundsätzlich wäre auch eine Kernsanierung und Aufstockung der Bestandsvilla möglich. Ein alter, zugemauerter Zugang könnte wieder geöffnet werden, um von dem eigenen Garten direkt in die Weingärten zu gelangen und die Aussicht auf die Stadt, über die Donau hinweg zu genießen. Lage: Öffentliche Verkehrsanbindung in ca. 200–400m komfortabel erreichbar. Hinweis: Es wird darauf hingewiesen, daß es sich bei den Image-Fotos um eine Visualisierung des genehmigten Projekts handelt. Wir übernehmen keine Haftung für eventuelle Fehlabbildungen. Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer angefordert und wird nachgereicht.