

## Kontakt



### Mag. Robin Kalandra

Telefon : +43-1/533-32-69  
Mobil : +43-69911804004  
Fax : +43-1-533-32-69-20  
E-Mail : robin@kalandra.at  
Büro : KALANDRA Immobilien, Robert Kalandra e. U.  
Adresse : 1010 Wien, Franz-Josefs-Kai 33/ 6  
Weitere Objekte von diesem Makler



## Grunddaten

Objekt Nummer: 5/18059  
Objekt Typ: Grundstück  
Bundesland: Wien  
Adresse: 1190 Wien  
Kaufpreis: € 3.200.000,-  
Grundstücksgr.: ca. 991,00 m<sup>2</sup>

## Beschreibung

### 360° TOUR // PROJEKT - BAUGRUND für EINFAMILIENHAUS in NUSSDORF

#### VILLEN - BAUGRUNDSTÜCK an den WEINBERGEN mit WIENBLICK

Das ruhige und sonnige Baugrundstück befindet sich in bester Lage von Nussdorf, auf einem sehr vorteilhaften, leicht geneigten Südhang und angrenzend an die umliegenden Weingärten des Nußbergs.

Derzeit befindet sich auf der Liegenschaft noch ein älteres Einfamilienhaus (BJ. ca. 60er-Jahre) größeren Terrassenflächen und einem Außenpool. Die Altbestand wird noch auf Kosten des Eigentümers entfernt.

Für das Grundstück liegt eine bereits rechtskräftig, genehmigte Baubewilligung für ein modernes Design-Villenprojekt vor.

Baugenehmigt ist ein **VILLENPROJEKT** mit einer erzielbaren Wohn-/ Nutzfläche laut vorliegenden Plänen von ca. 442m<sup>2</sup>. Es ermöglicht die Errichtung eines Gebäudes mit 4 Ebenen, das neben großzügigen Wohnräumen auch 4 bis 5 Schlafzimmer bietet.

Die Baueinreichung erfolgte vor der Novelle der Wiener Bauordnung, womit mehr Volumen und Nutzfläche, als heute genehmigt wäre, erzielt werden konnte.

Bei der bereits baugenehmigten Variante ist bereits ab der ersten Etage ein weiter Wienblick gegeben.

Ein ehemaliger, derzeit zugemauerter Ausgang könnte wieder geöffnet werden, um von dem eigenen Garten direkt in die angrenzenden Weingärten zu gelangen, und die unbegrenzten Wandermöglichkeiten sowie den Blick über die Donau hinweg zu genießen zu können.

#### Lage:

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist in ca. 200–400m (Straßenbahnlinie D) 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).

---

Kaufpreis: € 3.200.000,-

Käuferprovision: 3% zuzüglich 20% MwSt

---

Grundstücksgr.: ca. 991,00 m<sup>2</sup>  
erzielbare Nutzfläche: 442,00  
verbaute Fläche: 118,00 m<sup>2</sup>

---

Baugenehmigung: Baubewilligung

---



Grundriss Erdgeschoss  
m 1:100



**Grundriss 1. Obergeschoß**  
m 1:100



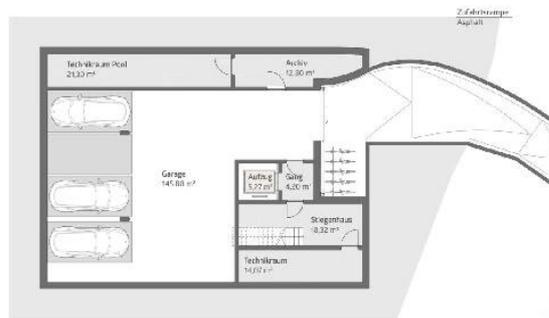
**Grundriss 2. Obergeschoß**  
m 1:100



**Grundriss 3. Obergeschoß**  
m 1:100



**Grundriss Tiefgeschoß**  
m 1:100



**Ansicht West**  
m 1:100



Ansicht Nord  
m 1:100



Ansicht Süd  
m 1:100



Ansicht Ost  
m 1:100

