

VILLA
IN
PÖTZLEINSDORF

1180 WIEN, DR. HEINRICH-MAIER-STRASSE



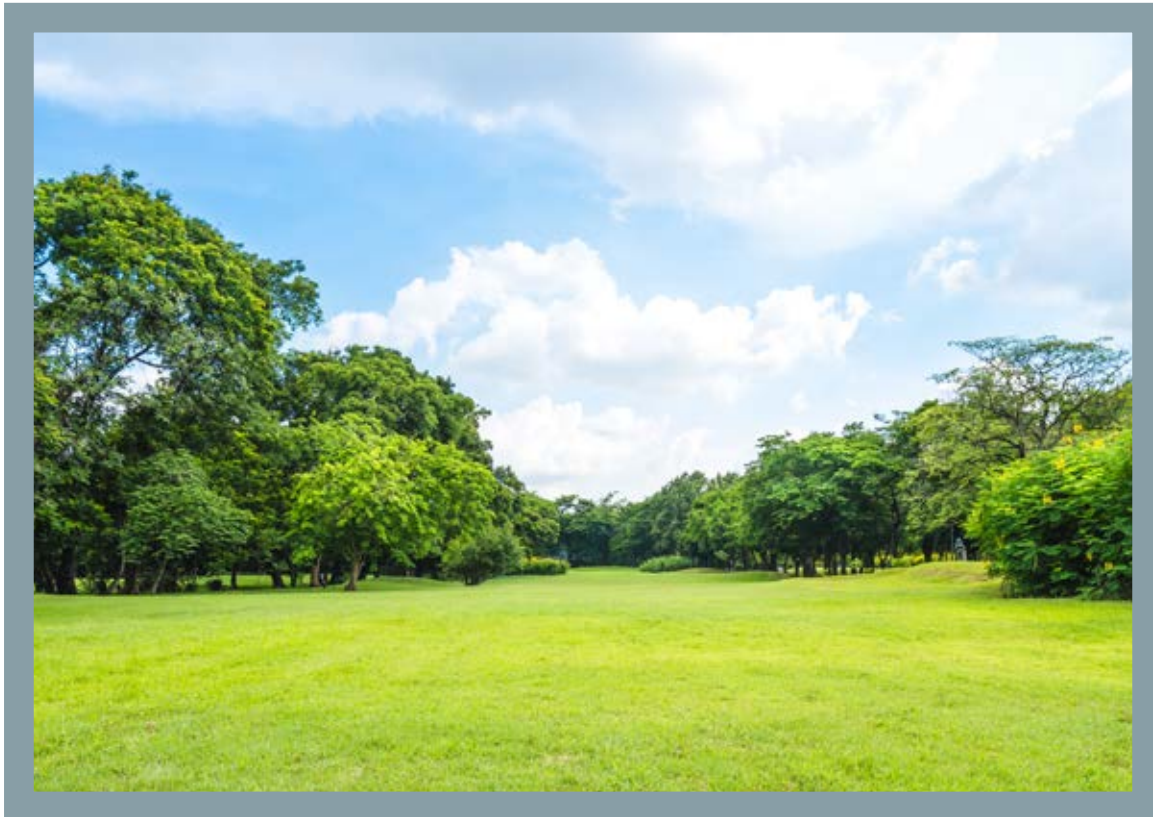
EXPOSÉ

Villa mit uneinsichtigem, parkähnlichem ca. 3.300 m^2
großem Traumgrund. Die Liegenschaft bietet Platz zur
Realisierung der eigenen Vorstellungen durch Neu- oder
Umbau auf bis zu 1.350 m^2 Nutzfläche.



VILLA IN PÖTZLEINSDORF

◆
DIE LAGE



INMITTEN DER NATUR UND DOCH IN DER STADT

Einst Sommerresidenz begüterter Wiener, bezeugt Pötzleinsdorf eine wechselvolle Geschichte. Ursprünglich ein typischer Weinhauerort – benannt nach dem im zwölften Jahrhundert urkundlich erwähnten Herrn von Pezilinsdorf – konnte sich der Ort einen typisch ländlichen Charakter teils bis in unsere Tage bewahren.

Entscheidend wurde Pötzleinsdorf geprägt von Johann Freiherr von Geymüller, der 1793 zum eigentlichen Gestalter von Schloss und Schlosspark Pötzleinsdorf wurde.

Durch ihn wurde die Gegend vom Adel als damals noch außerhalb Wiens gelegener Ferienort entdeckt, entwickelte sich beständig weiter zum „Geheimtipp“ für Toplagen und ist inzwischen zum Inbegriff einer ruhigen und gepflegten Wohngegend geworden.

Die ausgesprochen gute Verkehrsanbindung – mit der Straßenbahnlinie 41, die Pötzleinsdorf in nur 20 Minuten mit dem Stadtzentrum verbindet –, die sehr gute Nahversorgung sowie auch die Erreichbarkeit guter Schulen in unmittelbarer Umgebung machen Pötzleinsdorf zu einer erstklassigen Adresse in 1180 Wien.



OESTERREICHISCHE BAU- UND GRUNDSTÜCKGESELLSCHAFT M.B.H.
IMMOBILIENVERWALTUNG & IMMOBILIENVERMITTLUNG



1150 Wien, Mariahilfer Straße 189
TEL 01/893 61 92 • FAX 01/893 61 92/15 • E-MAIL office@oc-bau.at

VILLA IN PÖTZLEINSDORF

DER ORT



EIN ORT MIT CHARAKTER UND GESCHICHTE

Pötzleinsdorf liegt in 1180 Wien, in den Hügeln von Währing. Der vornehme Wohnbezirk bietet neben einem gründerzeitlichen Wohngebiet, ein nach englischem Vorbild angelegtes Cottage-Viertel, noble private Villen, aber auch alte Weinbauernhäuser und idyllische ländliche Heurigengassen. Pötzleinsdorf liegt benachbart zu den Orten Neustift am Walde und Sievering, nahe dem 19. Bezirk.

Die Sternwarte, der Türkenschanzpark, die traditionsreiche Frauenklinik Semmelweis, der Schafberg, der Pötzleinsdorfer Schlosspark, das Geymüllerschloß und der Dorotheer Wald runden das Bild eines ruhigen und luxuriösen Wohnbezirkes ab, der von der Einkaufsstraße bis zum Naturschutzgebiet alles bietet.

3

OESTERREICHISCHE BAU- UND GRUNDSTÜCKGESELLSCHAFT M.B.H.
IMMOBILIENVERWALTUNG & IMMOBILIENVERMITTLUNG

1150 Wien, Mariahilfer Straße 189
TEL 01/893 61 92 • FAX 01/893 61 92/15 • E-MAIL office@oc-bau.at

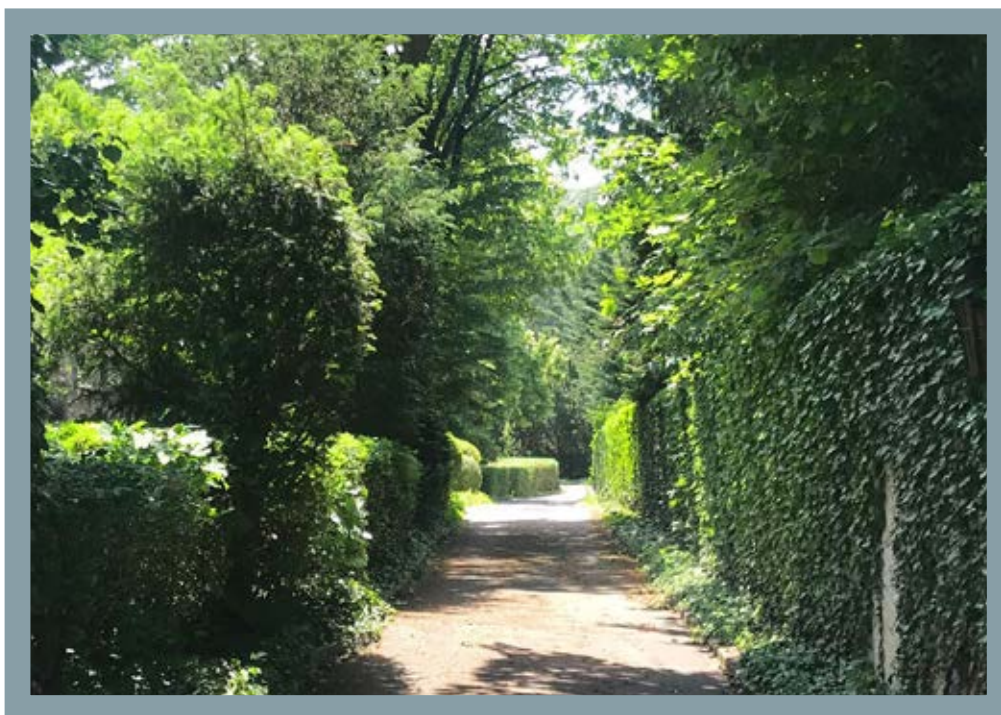
VILLA
IN
PÖTZLEINSDORF



DER PARKÄHNLICHE GARTEN



Blick Richtung Schloßpark



Privatzufahrt



OESTERREICHISCHE BAU- UND GRUNDSTÜCKGESELLSCHAFT M.B.H.
IMMOBILIENVERWALTUNG & IMMOBILIENVERMITTLUNG



1150 Wien, Mariahilfer Straße 189
TEL 01/893 61 92 • FAX 01/893 61 92/15 • E-MAIL office@oc-bau.at

VILLA
IN
PÖTZLEINSDORF



DIE UNVERBAUBAREN AUSBLICKE



Blick nach Süden



Richtung Westen



OESTERREICHISCHE BAU- UND GRUNDSTÜCKGESELLSCHAFT M.B.H.
IMMOBILIENVERWALTUNG & IMMOBILIENVERMITTLUNG



1150 Wien, Mariahilfer Straße 189
TEL 01/893 61 92 • FAX 01/893 61 92/15 • E-MAIL office@oc-bau.at

VILLA
IN
PÖTZLEINSDORF



UNEINSICHTIGE PRIVATSPHÄRE



6

OESTERREICHISCHE BAU- UND GRUNDSTÜCKGESELLSCHAFT M.B.H.
IMMOBILIENVERWALTUNG & IMMOBILIENVERMITTLUNG



1150 Wien, Mariahilfer Straße 189
TEL 01/893 61 92 • FAX 01/893 61 92/15 • E-MAIL office@oc-bau.at

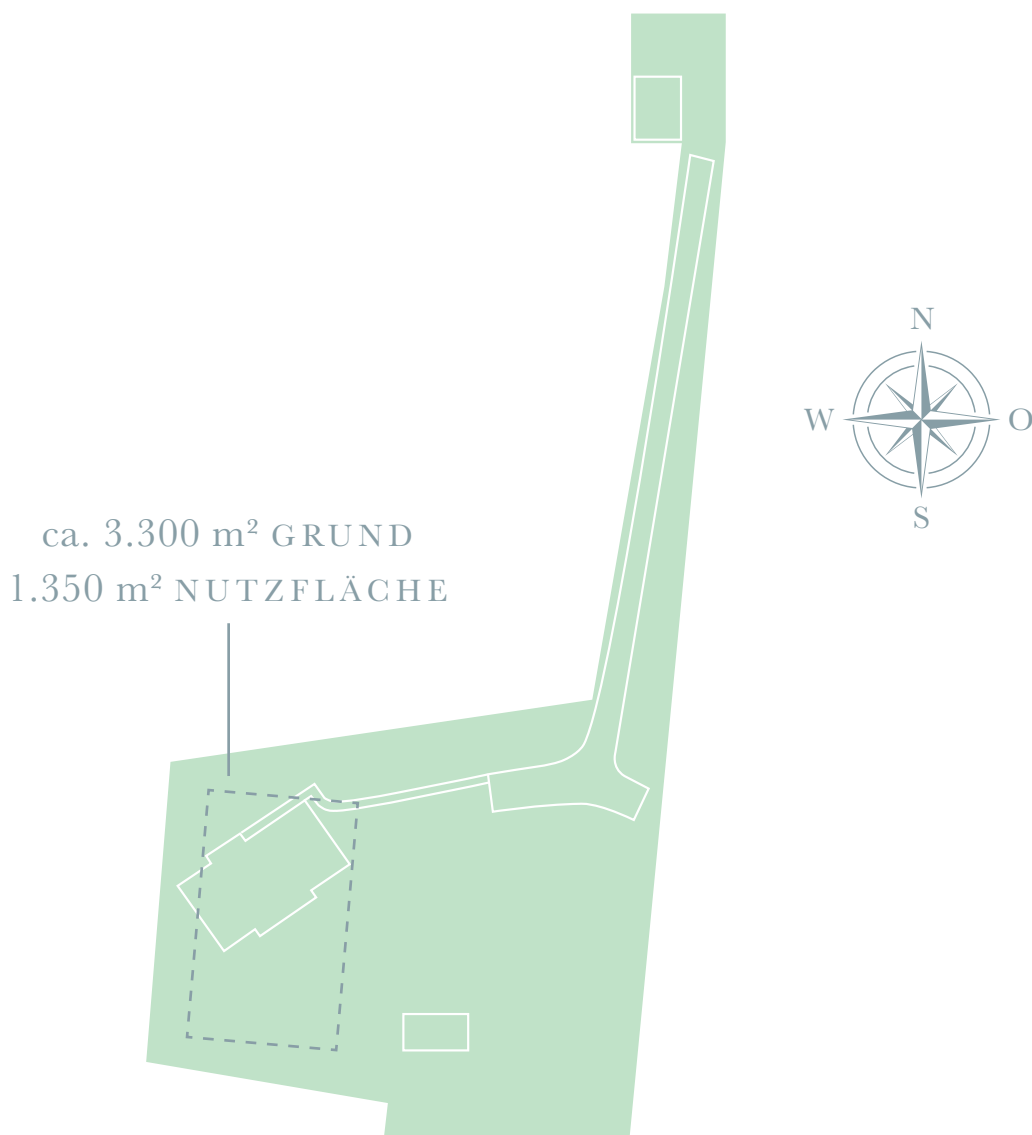
VILLA IN PÖTZLEINSDORF

◆
DIE LAGE

FLÄCHE FÜR GROSSZÜGIGE VERÄNDERUNGEN

Unter Nutzung des vorhandenen, in qualitativ hochwertiger Ziegelmassivbauweise errichteten Gebäudes, ist eine Erweiterung durch Zu-, Neu-, oder Ausbau des Gebäudes auf ca. 700,00 m² Wohnnutzfläche möglich.

Durch die leichte Hanglage können auch zusätzliche, natürlich belichtete Erweiterungszonen für Personal, SPA, Indoorpool, Garage etc. von weiteren 600m² Nutzfläche gewonnen werden. Insgesamt können persönliche Wünsche auf einer Fläche von ca. 1.350,00 m² verwirklicht werden.



OESTERREICHISCHE BAU- UND GRUNDSTÜCKGESELLSCHAFT M.B.H.
IMMOBILIENVERWALTUNG & IMMOBILIENVERMITTLUNG



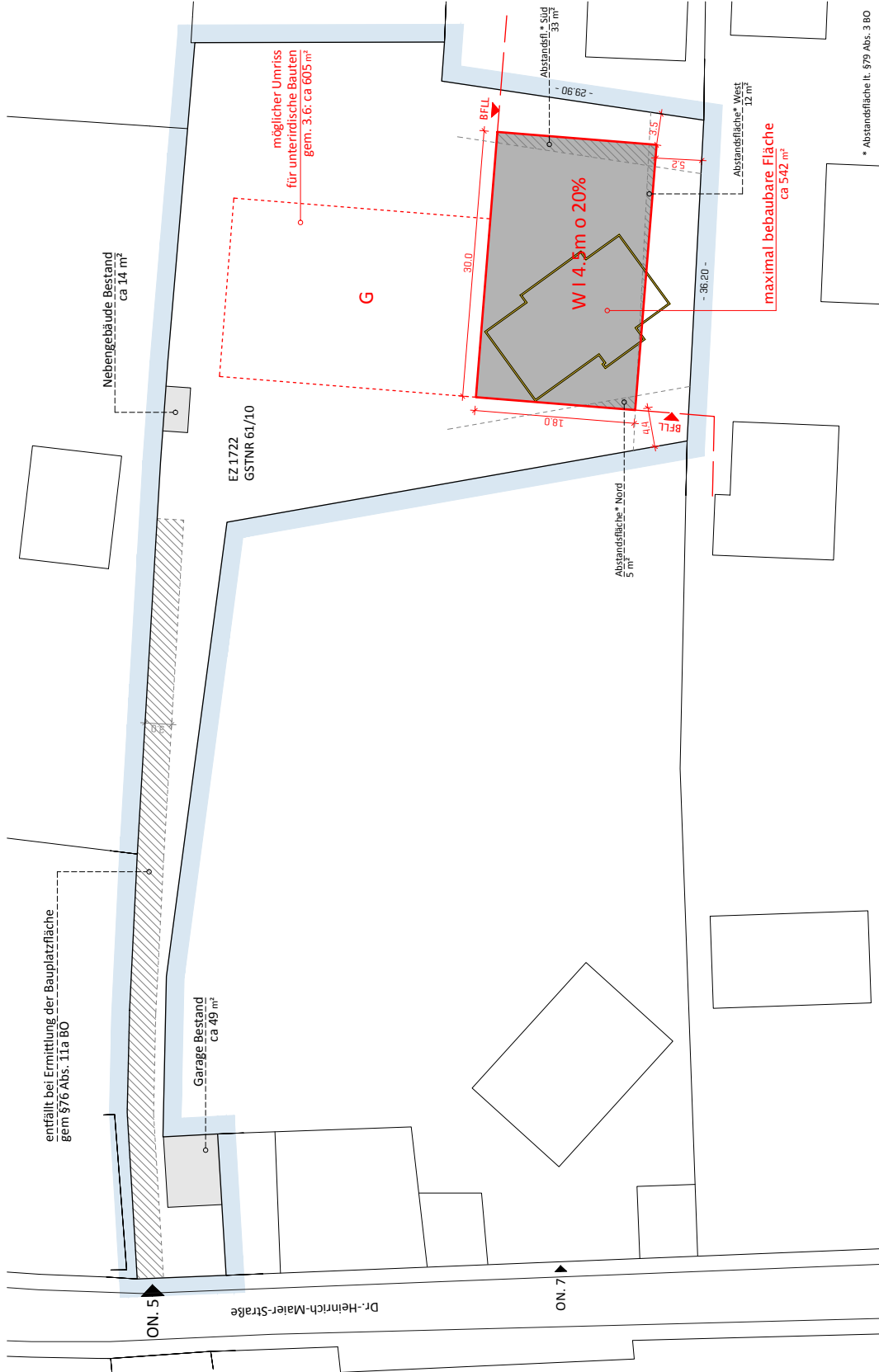
1150 Wien, Mariabilfer Straße 189
TEL 01/893 61 92 • FAX 01/893 61 92/15 • E-MAIL office@oc-bau.at

FLÄCHE FÜR GROSSZÜGIGE VERÄNDERUNGEN

VILLA PÖTZLEINSDORF

Dr.-Heinrich-Maier-Straße 5, 1180 Wien

Juli 2018



KENN-DATEN

gem. Plandokument 7739

EZ 1722

GST-NR. 61/10

"Schutzzone"
Baujahr Bestand: 1966

Grundstücksfl. lt. Grundbuch: 3281 m²
abzgl. Fahnenstreifen 3m: - 256 m²
Bauplatz-Berechnungsgrundlage: 3025 m²

Bebaute Fläche Bestand lt. Grundbuch: 281 m²

Zul. bebaubare Fläche (20%) 605 m²
davon Nebengebäude Bestand - ca. 63 m²
Max. bebaubare Fläche Hauptgebäude 542 m²

Zul. Fläche unterird. Bauten im "G" (20%) 605 m²

Nebengebäude max. 30 m²

Max. Gebäudehöhe 4,5 m
Höchster Punkt des Daches +4,5 m
(ev. Bemessung der GH gem. 3.2. gem. PD)

Planunterlage: Lageplan von Vermessung Angsk. ZT, 12.07.2018

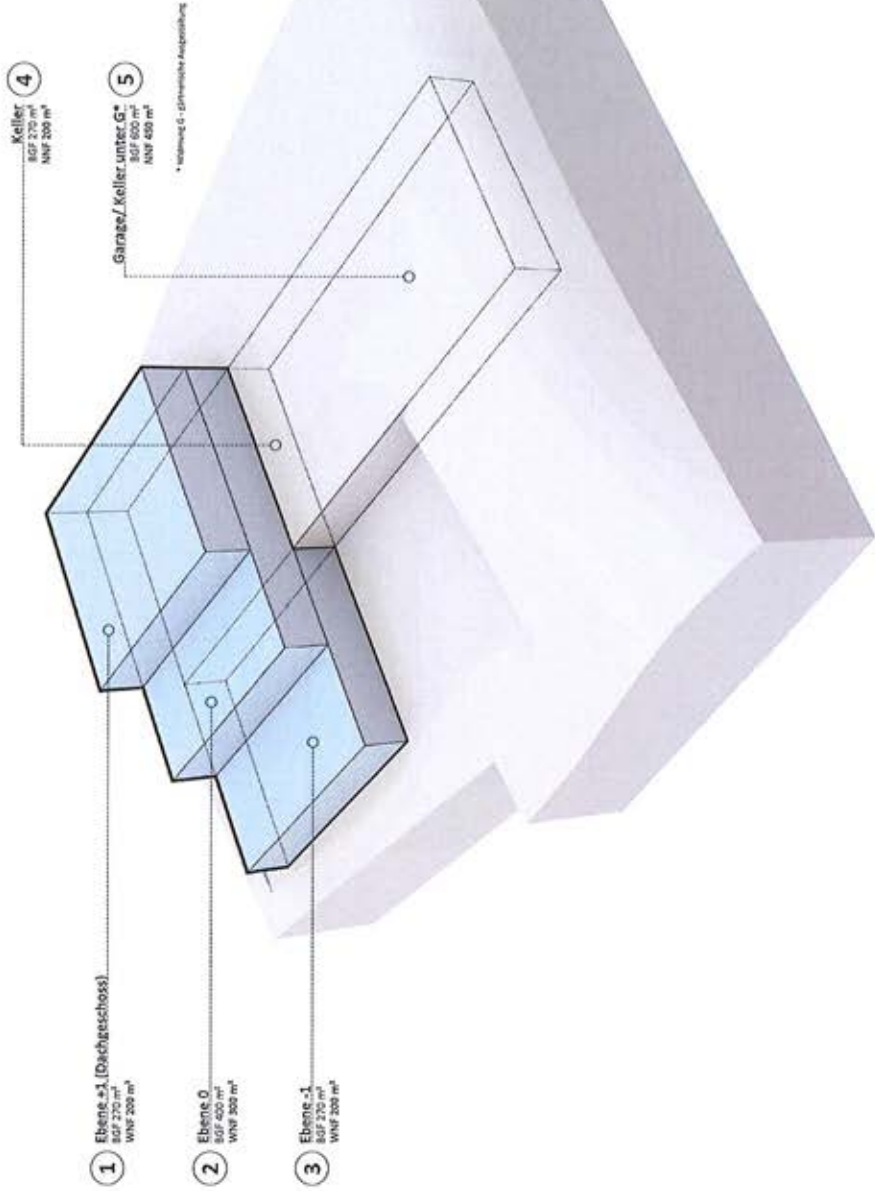
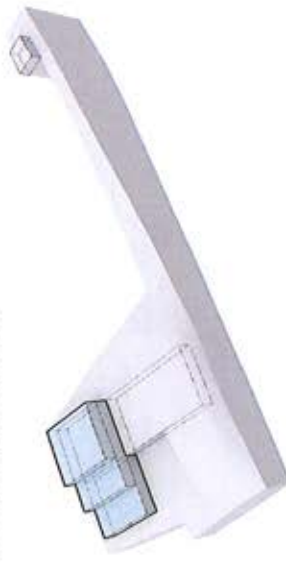
* Abstandsfläche lt. §79 Abs. 3 BO

Alle Angaben ohne Gewähr und vorbehaltlich der Zustimmung durch die Baubehörde und einer konkreten Planung!
Die Studie ist unbarrechtlich geschützt. Die unehrliche Weitergabe an Dritte ist unzulässig.

HILLINGER MAYRHOFER ZT GmbH
Architekt DI Christoph Mayrhofer
Yusufgasse 18/2, 1170 Wien
T +43 (0)1 479 01 10
mayrhofer@hillinger-mayrhofer.at

Studie zu einer möglichen Ausnutzbarkeit lt. WrBO
in Form eines Terrassenhauses.

VILLA PÖTZLEINSDORF
Dr.-Heinrich-Maier-Straße 5, 1180 Wien
Juli 2018



- 1 Ebene +1
WNF 200 m²
- 2 Ebene 0
WNF 300 m²
- 3 Ebene -1
WNF 200 m²

gesamt ca 700 m² WNF
(Einzel Wert kann unterschiedl. stark schwanken)

- 4 Keller
NNF 200 m²
- 5 Keller/ Garage G*
NNF 450 m²

gesamt ca 650 m² NNF
(Einzel Wert kann unterschiedl. stark schwanken)

KENNDATEN

Grundstückfläche 3281 m²
bebaubare Fläche 605 m²
bebaubare Fläche unterirdisch im G 605 m²
maximale Gebäuhöhe 4,5 m
Flächenausgleich Gebäudeanzahl (B31 Abs 2) max +1,5 m über maximaler Gebäuhöhe (B31 Abs 2)
höchster Punkt des Daches +4,5 m über zusätzlich angelegter Gebäudehöhe

Alle Angaben ohne Gewähr und vorbehaltlich der Zustimmung durch die Baubehörde und einer späteren Planung!
Alle Angaben vorbehaltlich Zustimmung eines evtl. Abnutzers des Betriebsbereichs in der Schutzzone.
Die Studie ist urheberrechtlich geschützt. Die unerlaubte Weitergabe an Dritte ist untersagt.

HILLINGER MAYRHOFER JT GmbH
Architekt: Dr. Christoph Mayrhofer
Architektin: Dr. Ingrid Hillinger
11900 11880 Wien
mayrhofer@hillinger-mayrhofer.at

VILLA
IN
PÖTZLEINSDORF



DIE BESTEHENDE IMMOBILIE

Grundstücksfläche: ca. 3.300 m²

Wohnfläche: ca. 280 m², erweiterbar auf 700 m² und 1.350 m² Wohnnutzfläche

Baujahr: 1966

Heizung: Gaszentralheizung

Zimmer: 7

Bäder: 3, WCs: 4

Terrassen: 2

Garage: 1, Stellplätze: 2 + 2

Swimmingpool, ausgebautes Kellergeschoß, Sauna

Unverbaubarer Wienblick, Fernblick
Hauptfassade in Süd-Ausrichtung
Uneinsehbare Lage, teils leichte Hanglage
Einmalige sonnige Grün-Ruhelage, jahrelang gärtnerisch gepflegter Garten,
Altbaumbestand



KONDITIONEN

Kaufpreis: € 6.800.000

Nebenkosten: Wir erlauben uns, darauf hinzuweisen, dass Sie im Falle des Ankaufes des oben angeführten Objektes mit folgenden Nebenkosten zu rechnen haben:

3,5 % Grunderwerbssteuer

1,1 % Eintragungsgebühr

3 % Vermittlungsprovision zuzüglich 20 % USt.

Allgemeines: Es besteht ein privates sowie ein wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der Österreichischen Bau- und Grundstücksgesellschaft m.b.H. und dem Verkäufer. Die Österreichische Bau- und Grundstücksgesellschaft m.b.H. ist als Doppelmakler tätig.



OESTERREICHISCHE BAU- UND GRUNDSTÜCKGESELLSCHAFT M.B.H.
IMMOBILIENVERWALTUNG & IMMOBILIENVERMITTLUNG



1150 Wien, Mariahilfer Straße 189
TEL 01/893 61 92 • FAX 01/893 61 92/15 • E-MAIL office@oc-bau.at