

MIES



Seltene und exklusive Parzelle für den Bau
Ihrer Villa

CHF 2'200'000.-



964 m²

n° ref. **20712D**



Switzerland | Sotheby's International Realty
Rue de Rive 26, 1260 Nyon

Silvia Mueller
+41 79 962 98 40
silvia.mueller@swsir.ch

LAGE UND BESCHREIBUNG

Dieses wunderschöne Baugrundstück von **964 m²** liegt ideal in einem friedlichen Wohngebiet und ist perfekt vor Blicken geschützt. Es stellt eine seltene Gelegenheit dar, Ihr Immobilienprojekt in einer außergewöhnlichen Umgebung zu verwirklichen. Als wahre Oase der Ruhe bietet es die ideale Kulisse für den Bau einer repräsentativen Villa und ist dabei nur wenige Minuten von Genf und seinen Annehmlichkeiten entfernt.

Das Grundstück wurde bereits 2010 für einen Neubau vorbereitet und verfügt bereits über alle notwendigen Infrastrukturen: Leitungen und Anschlüsse für Wasser, Strom, SWISSCOM, etc. Die von SWISSCOM erstellten Pläne sind verfügbar und erleichtern die Integration Ihres zukünftigen Projekts erheblich.

Die leicht abfallende Topographie sorgt für eine optimale natürliche Entwässerung und eröffnet schöne Perspektiven für eine Landschaftsgestaltung auf verschiedenen Ebenen. Dank der großzügigen Sonneneinstrahlung und der üppigen Vegetation garantiert das Grundstück absolute Privatsphäre und ein besonders angenehmes Lebensumfeld.

Der aktuelle **CUS von 0,28** ermöglicht die Errichtung einer Villa mit **284 m² Wohn- und Nichtwohnfläche (z.B.: Tiefgarage)**, wobei diese Zahl den Bonus von 5 % für einen Bau mit Minergie-Label beinhaltet. Außerdem erlaubt diese Regelung den Bau von geschlossenen (nicht bewohnbaren) Nebengebäuden mit einer Fläche von 6 % der Gesamtparzelle von 964 m², also 58 m², die an der Parzellengrenze positioniert werden können und Vordächer bis 1,50 m haben.

Ein 19 m² großes Blockhaus ist bereits vorhanden, das sich perfekt in die grüne Umgebung einfügt und für die Pflege des Gartens bestimmt ist.

Das zukünftige Villenprojekt kann sich auf mehreren Ebenen entfalten:

- ein geräumiges Untergeschoss
- ein helles Erdgeschoss
- ein Obergeschoss mit herrlichem Ausblick

- ein teilweise ausbaubares Dachgeschoss, das jeglichen Komfort und den gewünschten Lebensraum garantiert

Außen wurde der reich bepflanzte Garten so gestaltet, dass er Wohlbefinden und Gelassenheit bietet. Mehrere hochwertige Annehmlichkeiten sind bereits vorhanden: überdachtes Tor mit elektrischer Tür, vollständige Umzäunung des Grundstücks, automatische Bewässerung und üppige Vegetation, die eine geschützte Privatsphäre gewährleisten.

Diese seltene Adresse ermöglicht es Ihnen, die Villa Ihrer Träume in einer privilegierten Umgebung zu verwirklichen und gleichzeitig von einem direkten Zugang zu Genf, seinem internationalen Flughafen und allen Annehmlichkeiten zu profitieren. Die Gemeinde **Mies**, die perfekt an die Bahnlinie Genf-Lausanne (ein Zug alle 15 Minuten) angebunden ist, bietet zudem ein umfassendes Angebot an Geschäften, Dienstleistungen und Bildungseinrichtungen, darunter private und internationale Schulen.

Eine einzigartige Gelegenheit, Ruhe, Komfort und Zweckmäßigkeit in einer der begehrtesten Umgebungen der Region zu vereinen.

Die Gemeinde **Mies** ist ein idealer Ausgangspunkt für die Entwicklung von Wohn- und Geschäftsvierteln, die sich in der Region befinden

FLÄCHEN

Grundstücksfläche 964 m²

EIGENSCHAFTEN

Anzahl Grundstücke 1

DISTANZEN

Öffentliche Verkehrsmittel 430 m

Primarschule 413 m

Restaurants 427 m

AUSSENBEREICH

- Schöner Garten mit Bäumen aus provenzalischen Essenzen und komplett eingezäunt
- Ein automatisches, überdachtes Tor
- Blockbohlenhäuschen
- Automatische Bewässerung
- Außenbeleuchtung

UMGEBUNG

- Villenviertel
- Ländlich
- Geschäfte
- Bank
- Post
- Restaurant(s)
- Bahnhof
- Bushaltestelle
- Kinderkrippe
- Primarschule
- Sekundarschule
- Hochschule
- Internationale Schulen

AUSSENBEREICH

- Garten
- Begrünung

AUSRICHTUNG

- Süden
- Westen

BESONNUNG

- Optimal
- Ganzer Tag besonnt

AUSSICHT

- Schöne Aussicht
- Garten

VERKAUFSANGABEN

Preis

CHF 2'200'000.-

Verfügbarkeit

ab sofort

Die auf diesem Dokument erteilten Auskünfte werden zu Informationszwecken erteilt und besitzen keinen vertraglichen Charakter. Es darf nicht ohne Erlaubnis an Dritte weitergeleitet werden.