

Stadtnahes Wohnen- Grundstück mit Bestandshaus in Grünruhelage 17. Bezirk



Objektnummer: 5641

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1952
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	79,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 184,20 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	549.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



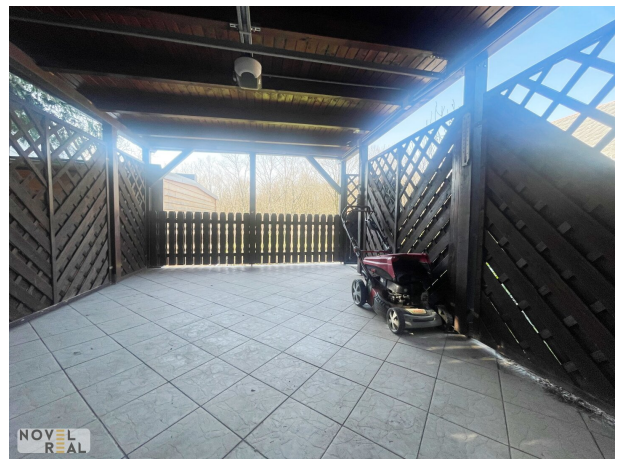
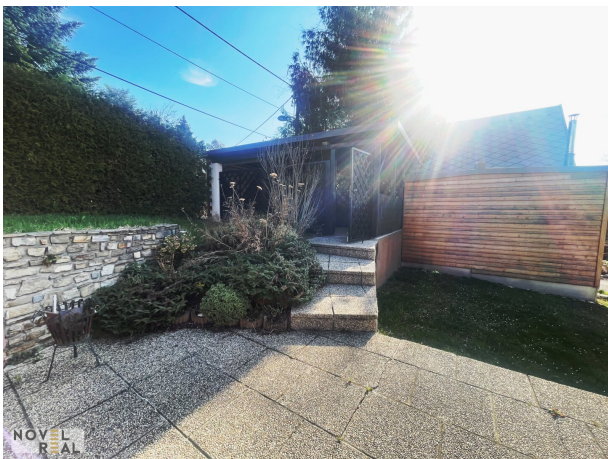
Nina Jordanov

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/8-9
1010 Wien

T +43 1 3614014
H +43 660 4427200

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





Objektbeschreibung

Beschreibung:

Das Grundstück präsentiert sich in einem attraktiven, rechteckigen Format und genießt eine herrliche Südlage, die den ganzen Tag über viel Sonnenschein verspricht. Mit einer Gesamtfläche von 422m² bietet es großzügige Möglichkeiten für eine neue Bebauung, während ein Bestandshaus in gutem, gebrauchsfähigem Zustand bereits vorhanden ist.

Die Liegenschaft verfügt über ein charmantes Carport, das praktischen Schutz für Fahrzeuge bietet. Doch das eigentliche Highlight liegt in der Widmung des Grundstücks. Mit der Widmung als GS, Gartensiedlungsgebiet, besteht die Möglichkeit, bis zu 70 m² oder 20% der Baulosgröße zu bebauen. Dies bietet eine vielfältige Palette an Gestaltungsmöglichkeiten für ein neues Wohnprojekt.

Gemäß den baurechtlichen Bestimmungen ist eine Gebäudehöhe von bis zu 5,50 Metern erlaubt, während die Ausbauhöhe mit 4,50 Metern über der Traufe festgelegt ist. Diese Vorgaben bieten genügend Freiraum für die Realisierung eines architektonisch ansprechenden und funktionalen Neubaus, der sich nahtlos in die umliegende Umgebung einfügt.

Das Grundstück am Hauptweg bietet eine einmalige Gelegenheit für die Realisierung eines neuen Wohnprojekts in einer begehrten Lage mit optimaler Ausrichtung und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die vorhandene Infrastruktur und die baurechtlichen Rahmenbedingungen schaffen die ideale Grundlage für die Verwirklichung Ihrer Wohnträume.

Lage, Infrastruktur und öffentliche Verkehrsanbindung:

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in Wien, in der beliebten Gegend des 17. Bezirks. Die Umgebung ist geprägt von grünen Parks, charmanten Straßen und einer angenehmen Wohnatmosphäre.

In unmittelbarer Nähe finden Sie eine vielfältige Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und anderen Dienstleistungen. Supermärkte, Apotheken und Ärzte sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar, was den Alltag besonders praktisch gestaltet.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien halten in der Nähe und bieten eine schnelle Anbindung an das Stadtzentrum und andere wichtige Ziele in Wien. Auch der nächste U-Bahn-Anschluss ist nur wenige Minuten entfernt, was die Mobilität für Pendler und Stadterkundungen erleichtert.

Kurz gesagt, dieses Objekt ist ein wahres Juwel, das Sie sich nicht entgehen lassen sollten.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin bei Frau Nina Jordanov unter +43 660 44 27 200 oder via nj@novel-real.at, und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie begeistern!

**Alle Angaben basieren allein auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.*

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Die in diesem Exposé veröffentlichten Inhalte und Fotos unterliegen dem österreichischen Urheberrecht. Jede Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwendung bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Novel Real Immobilien GmbH.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <2.500m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <3.500m
Geldautomat <3.500m
Post <2.500m
Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <2.500m
U-Bahn <4.500m
Bahnhof <4.500m
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap