

Wohnen zwischen den Weinreben - Doppelhaushälfte mit romantischer Zufahrt am Nußberg



Objektnummer: 6876/1269

Eine Immobilie von BRI Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,00 m²
Nutzfläche:	120,00 m²
Gesamtfläche:	120,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	950.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Wagner, MSc

BRI Immobilienmakler GmbH
Peter-Jordan-Straße 8
1190 Wien

T +43 664 417 417 9











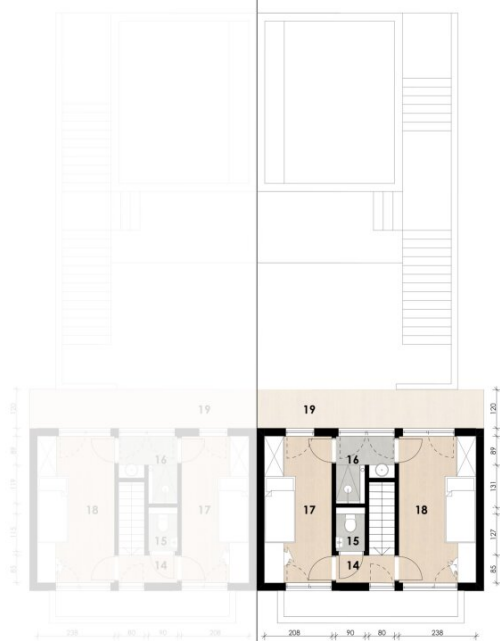
Hinweis: Maße können in Realität geringfügig abweichen!

Erdgeschoß

10 Essen	14,01
11 Wohnen	11,64
12 Eingang	0,88
	26,53 m²
13 Terrasse	22,68

VK | 1:100
GR EG 516/7
30.04.2024

JOSEP ZT GmbH
Zertogasse 37
1050 Wien
office@josep.at
www.josep.at



Hinweis: Maße können in Realität geringfügig abweichen!

Grundmaße

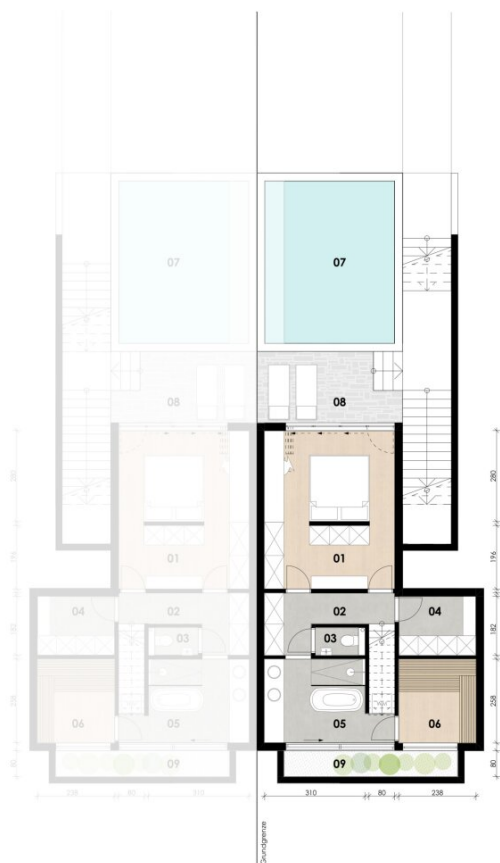


Obergeschoss

14	Gang	1,55
15	WC	1,03
16	Bad	2,83
17	Kind/Arbeit	9,40
18	Kind/Arbeit	10,76
		25,57 m²
19	Balkon	8,40

VK | 1:100
GR OG 516/7
30.04.2024

JOSEP ZT GmbH
Zertogasse 37
1050 Wien
office@josep.at
www.josep.at



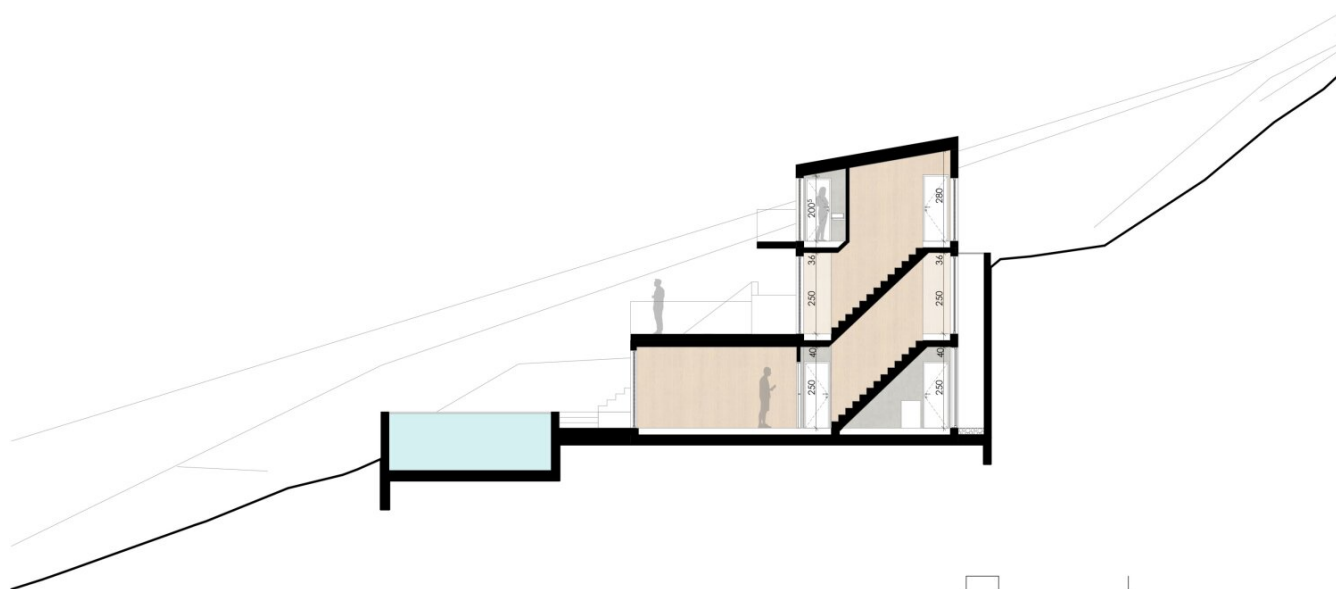
Hinweis: Maße können in Realität geringfügig abweichen!

Kellergeschoß

01	Ruheraum	19,62
02	Gang	5,22
03	WC	1,14
04	Lager I Technik	4,33
05	Bad	8,83
06	Sauna	6,14
		45,28 m²
07	Pool	20,00
08	Außenbereich	8,82
09	Lichtschacht	4,29

VK | 1:100
GR KG 516/7
30.04.2024

JOSEP ZT GmbH
Zertogasse 37
1050 Wien
office@josep.at
www.josep.at



Hinweis: Maße können in Realität geringfügig abweichen!

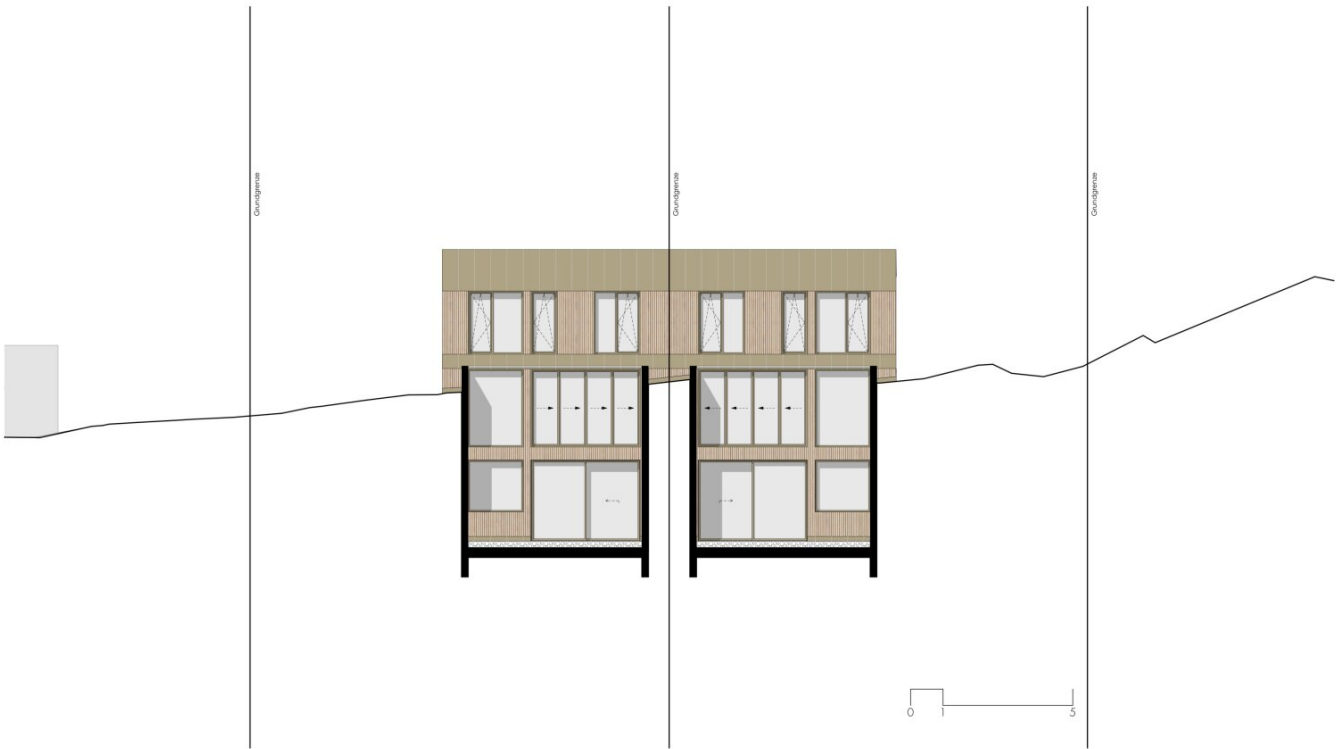
VK | 1:100
Längsschnitt
03.04.2024

JOSEP ZT GmbH
Zertogasse 37
1050 Wien
office@josep.at
www.josep.at



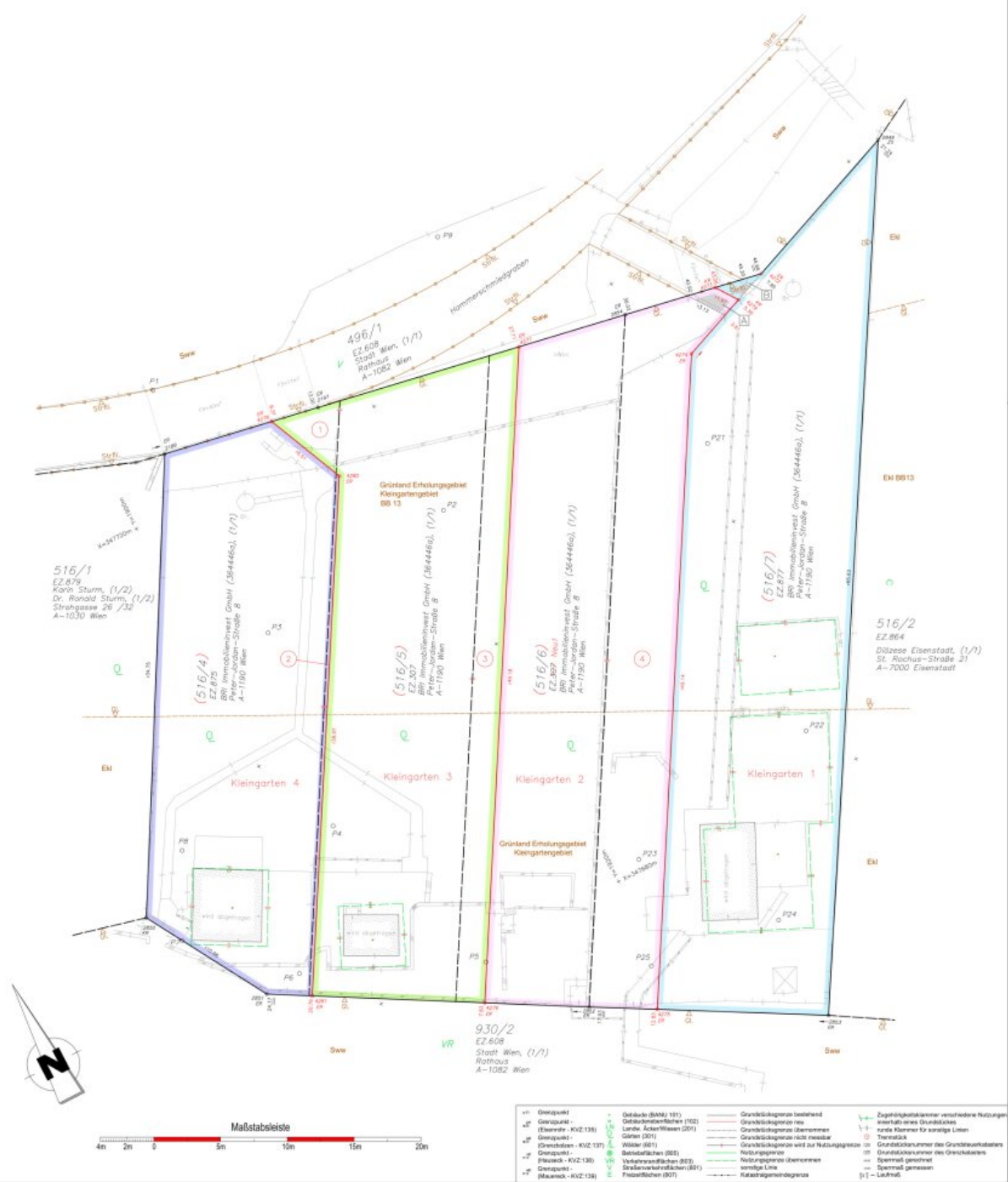
VK | 1:100
Ansicht Nord
03.04.2024

JOSEP ZT GmbH
Zerkogasse 37
1050 Wien
office@josep.at
www.josep.at



VK | 1:100
Ansicht Süd
03.04.2024

JOSEP ZT GmbH
Zertogasse 37
1050 Wien
office@josep.at
www.josep.at





Anmerkungen

GZ.: 15349-A
KG Name: Nußdorf
KG Nr.: 01507

Bestimmungen gem. Wiener Bauordnung

Bezeichnung	Gst.	EZ.	aus	BANU	Fläche	Eigentümer
Kleingarten 1	(516/7)	877	o	301	746	BRI Immobilieninvest GmbH (364446a), 1/1
Kleingarten 2	(516/6)	Neu1	o	301	673	BRI Immobilieninvest GmbH (364446a), 1/1
Kleingarten 3	(516/5)	307	o	301	622	BRI Immobilieninvest GmbH (364446a), 1/1
Kleingarten 4	(516/4)	875	o	301	507	BRI Immobilieninvest GmbH (364446a), 1/1
S u m m e:					2548	

Verwendete Planunterlagen: GFN 201507/1932/01, 3015017/1994/01, 501507/2005/01

Bebauungsbestimmungen und Bebauungsbeschränkungen lt. Plandokument 8361 vom 18.10.2023

Die Textbestimmungen des Plandokumentes sind zu beachten.

§50 Bauordnung für Wien

F1 (4273-B-A-(4273)) = 2m²

F2 (4273-D-C-B-(4273)) = 7m²

F3 (4278-F-E-2197-(4278)) = 17m²

F4 (2189-G-F-4278-(2189)) = 40m²

VermV 2016 Legende für die Abkürzungen:

Angaben der Benützungsarten/Nutzungen (BANU):

101 - Baufl. Gebäude

301 - Gärten

Angaben der Flächenermittlung:

o = aus Koordinaten

g = grafisch

Indikator (Ind.):

E = Punkt an das Festpunktfeld angeschlossen

Klassifizierung der Punkte (Kl.):

n = neu

p = überprüft

Kennzeichnungsart (Kz.):

131 = Kreuzmarke

135 = Eisenrohr

Servitutsausweis

Gst.	EZ.	BANU	Eigentümer	Fläche lt. Kat.	Servitut		
					Bez.	Figur	Fläche
(516/6)	Neu1	GT1	BRI Immobilieninvest GmbH (364446a), 1/1	673	A	Wegfläche D-4273-4279-E-(D)	4m ²
(516/7)	877	GT1	BRI Immobilieninvest GmbH (364446a), 1/1	746	B	Wegfläche 4273-A-4272-4279-(4273)	2m ²

Objektbeschreibung

1190 Wien - Eichelhofstraße/Hammerschmiedgraben

[Hier geht's zum Drohnenvideo](#)

Einzigartiges Leben zwischen den Weinreben:

Inmitten der sanften Hügel des Nußbergs, eingebettet in die idyllische Landschaft mit ihren wunderbaren Weinreben, steht ein bereits baubewilligtes Projekt über mehrere Doppelhaushälften, mit einzigartigem Blick über Wien, zum Verkauf.

Die Doppelhaushälften faszinieren nicht nur durch ihr optisches Erscheinungsbild, sondern beeindrucken zudem mit ihren Annehmlichkeiten, wie einer privaten Sauna, einem Außenpool und großzügigen Freiflächen. Dieser Kraftplatz bietet eine willkommene Abwechslung zu Hektik und Trubel des Wiener Stadtlebens und vermittelt ein entspanntes Urlaubsgefühl am Rande von Wien. Der berühmte Heurige "Mayer am Nußberg" ist nur einen kurzen Spaziergang von der Liegenschaft entfernt. Genießen Sie ein Gläschen Wein mit Blick über die grünen Hügel und das schöne Panorama Wiens.

zum Verkauf steht eine baubewilligte Doppelhaushälfte im Sphärengebiet Kahlenberg und Wienerwald,

Grundstücksgröße: 746,00m² (Kleingarten 1),

Widmung: Grünland - Erholungsgebiet - Kleingarten,

das Gesamtprojekt umfasst insgesamt noch 3 weitere Kleingartenparzellen,

Nutzfläche der Doppelhaushälfte: ca. 100,00m² zzgl. ca. 40,00m² Freiflächen (Balkon und Terrasse) sowie ein ca. 20,00m² großes Pool,

die Nutzfläche teilt sich auf 3 Ebenen (EG, OG und Keller) auf,

die rechtskräftige Baugenehmigung ist Bestandteil des Verkaufs,

der Käufer hat die Möglichkeit nur ein Grundstück, eine Doppelparzelle bzw. auch die gesamte Liegenschaft zu erwerben,

Heizungsart: Luftwärmepumpe,

der guten Ordnung halber dürfen wir festhalten, dass auf der Liegenschaft kein Hauptwohnsitz begründet werden kann,

Für einen Finanzierungswunsch können wir die Zusammenarbeit mit Herrn Binder-Seemann empfehlen. Er berücksichtigt Ihre persönlichen Verhältnisse und überblickt das Kreditangebot von mehr als 120 Kreditinstituten.

Gerne erreichen Sie ihn unter 0676/ 88 400 26 04 oder michael.binder-seemann@dvag.at

Kaufpreis: € 950.000,00

Nebenkosten bei Kauf der Immobilie:

Kaufvertragserrichtung: erfolgt durch GIBEL ZIRM Rechtsanwälte GmbH, 1% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. und zzgl. Barauslagen

Grundbuchseintragung: 1,1% des Kaufpreises

Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap