

## **Bestlage über den Dächern von Wien - seltenes Grundstück mit Panoramablick**



**Objektnummer: 7939/2300160470**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                |
|--------------------------|----------------|
| <b>Art:</b>              | Grundstück     |
| <b>Land:</b>             | Österreich     |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1190 Wien      |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 3.500.000,00 € |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Katharina Wiser**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410025

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



**Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

## **Kompetente Vermittlung in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



 **immo company** **HAAS & URBAN IMMOBILIEN**  
[www.immo-company.at](http://www.immo-company.at)

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf gelangt ein Baugrundstück in Sievering in Wiens begehrtester Villengegend.**

Der unvergleichliche Panoramablick und die herrliche Grünruhelage macht diese Topadresse so begehrt - Wohnen zwischen Weinbergen und Wienerwald mit Blick auf die Stadt und das malerische Neustift am Walde.

Trotzdem genießt man beste Infrastruktur, ist der Stadt ganz nah und in 15 Minuten im Zentrum.

Das knapp 1.200 m<sup>2</sup> große Grundstück liegt in einer ruhigen Straße in exklusiver Nachbarschaft.

- Bauklasse W I - 6,5 m
- offene oder gekuppelte Bauweise
- **bebaubare Fläche** laut Wiener Flächenwidmungsplan: **ca. 212 m<sup>2</sup>** (ca.11,7m Breite x 18 m Tiefe)
- Hanglage - **3 Etagen, Dachterrasse und Tiefgarage** möglich

Das aktuell am Grundstück befindliche Haus ist stark sanierungsbedürftig und kann entweder saniert oder abgerissen werden.

LAGE:

In direkter Nähe zum malerischen Grinzing und Sievering gelegen, lässt der Standort der Immobilie keine Wünsche offen.

In angenehmer Ruhelage, umgeben von Grün und Weinbergen, profitieren Sie dennoch von sehr guter Infrastruktur.

In der Nähe befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Cafes, Restaurants und Heurige.

Die Wiener Innenstadt erreichen Sie mit dem Auto in nur 15 Minuten, an den öffentlichen Verkehr sind Sie mittels der Buslinie 39A perfekt angebunden.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Grundstück - für Besichtigungen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap