

**Bestlage nahe Jagdschlossgasse! Ostwestseitiges
Baugrundstück mit Baugenehmigung in Grünruhelage**



Objektnummer: 3691

Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilienreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Zustand:	Abrissobjekt
Garten:	466,00 m ²
Kaufpreis:	1.390.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Desirée Gottlieb

Gottlieb Properties Immobilienreuehand GmbH
Gluckgasse 1 / 8 & 9
1010 Wien

H + 43 699 14702557

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

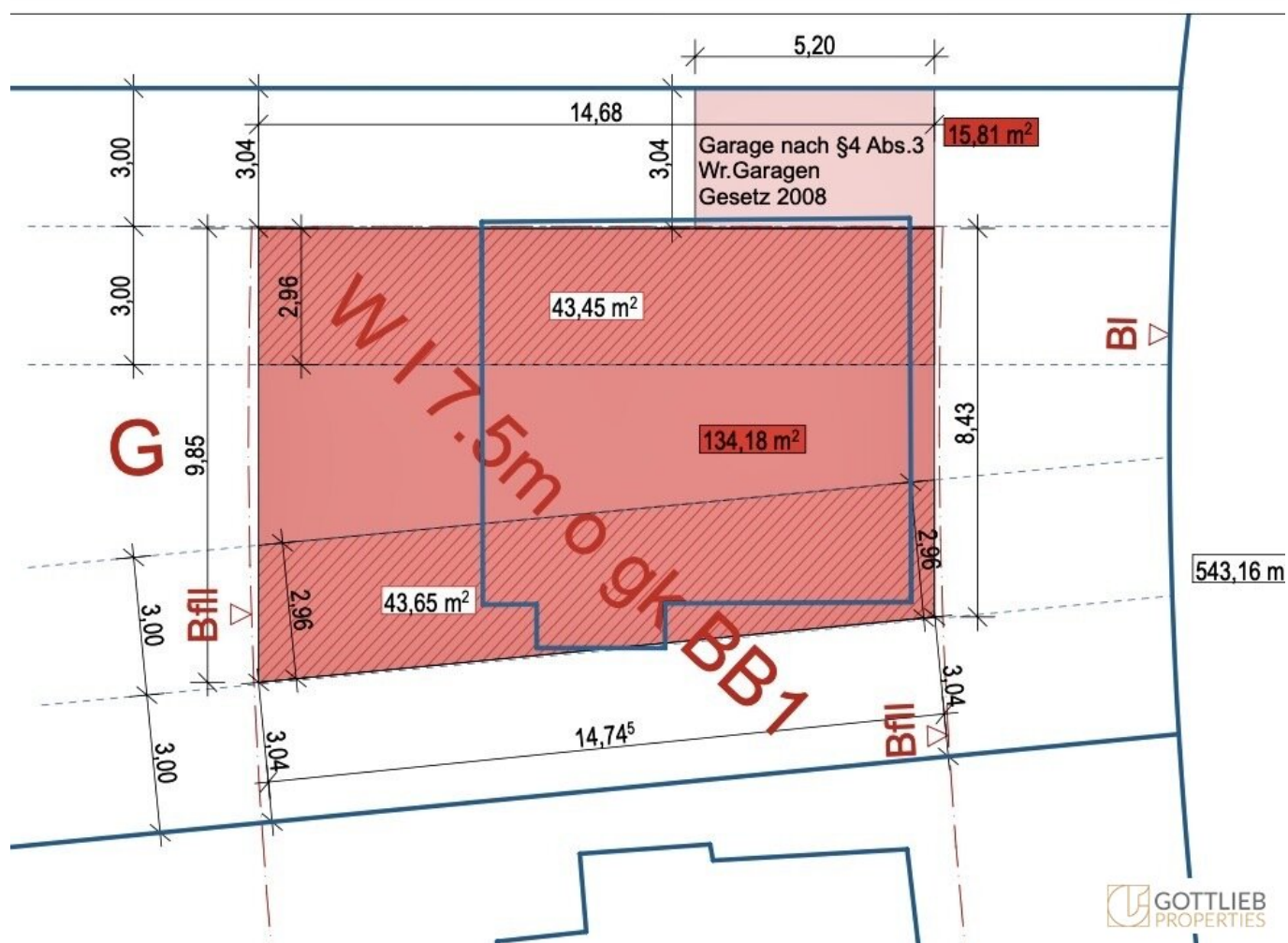


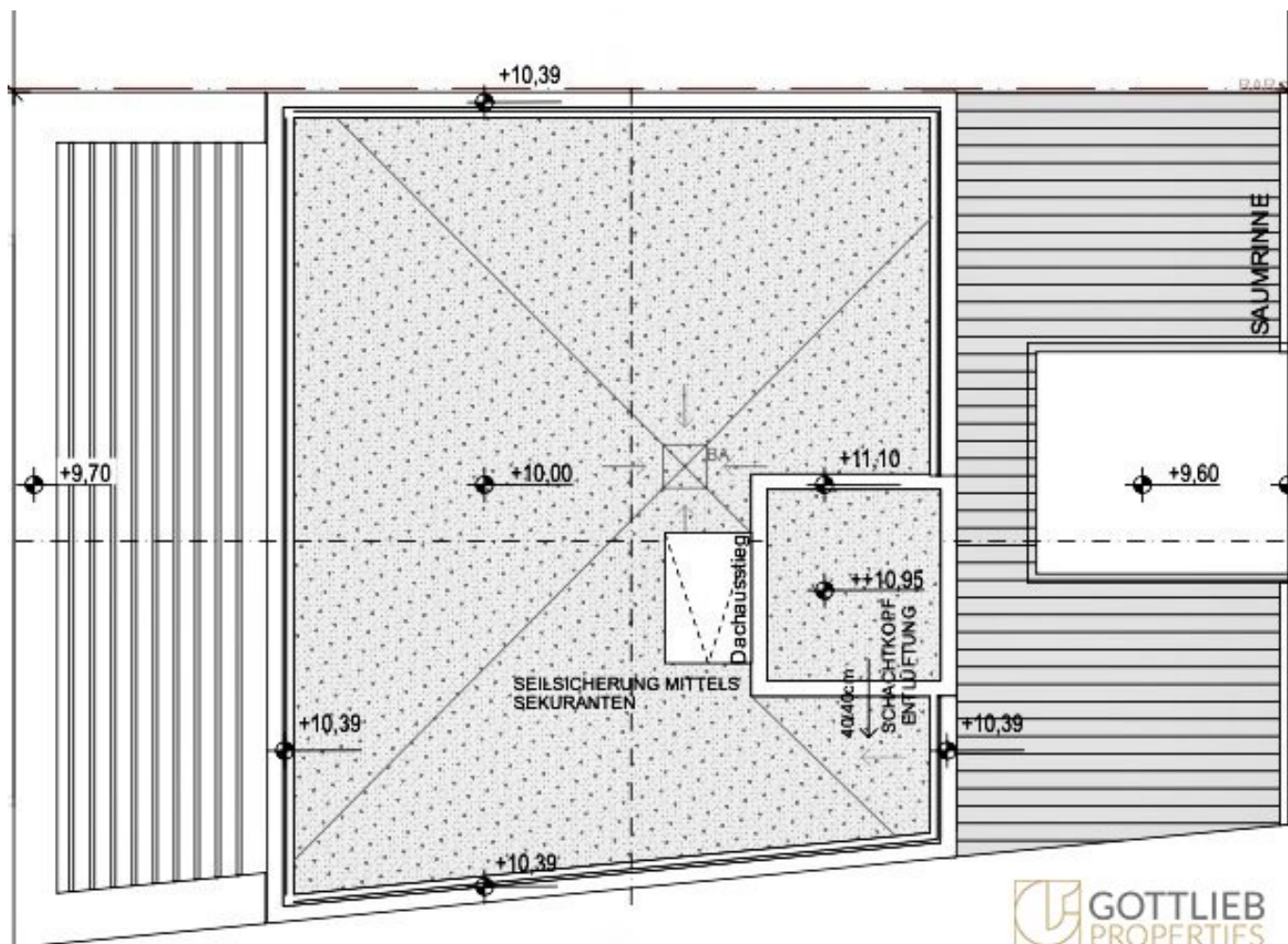


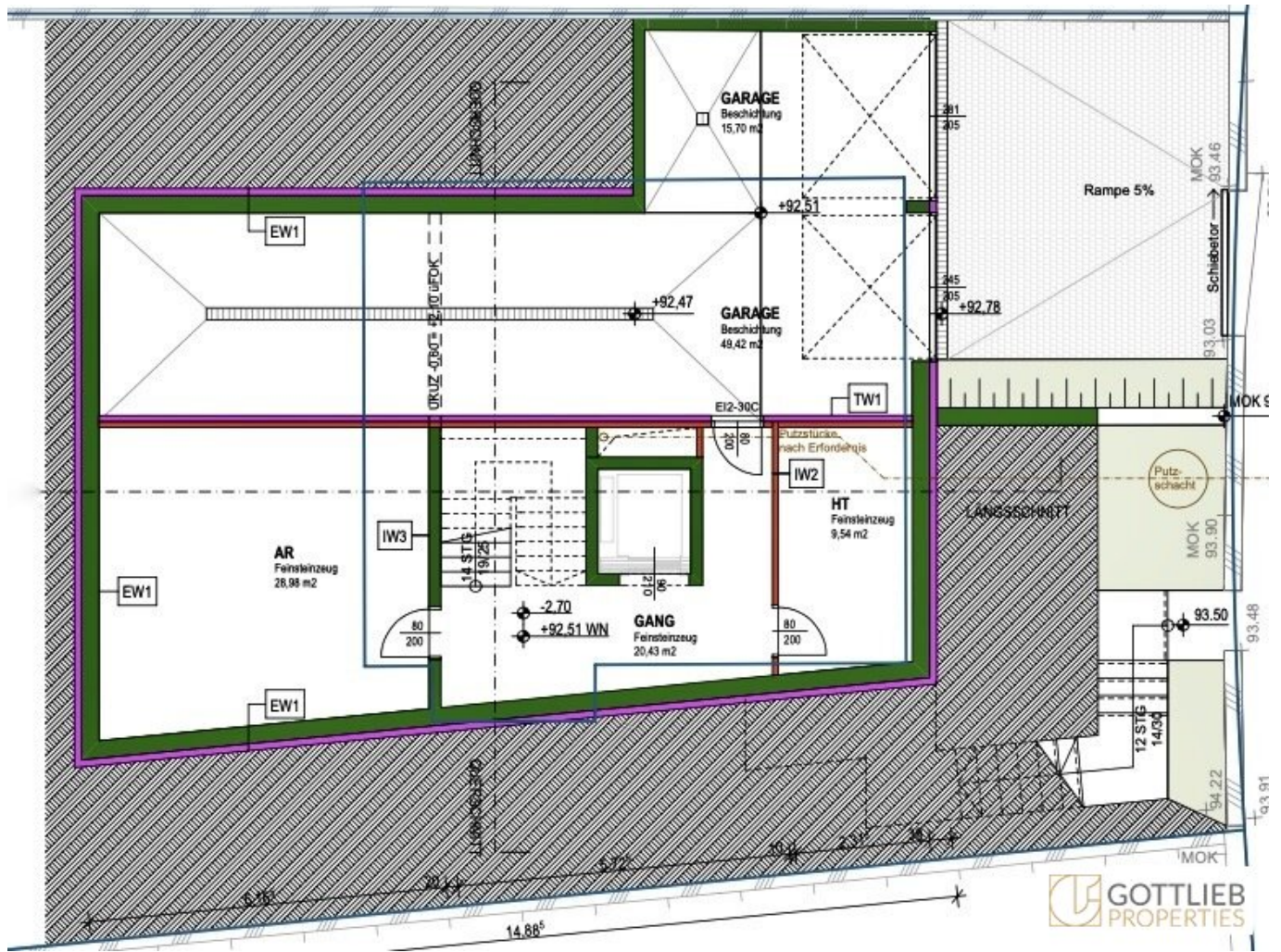








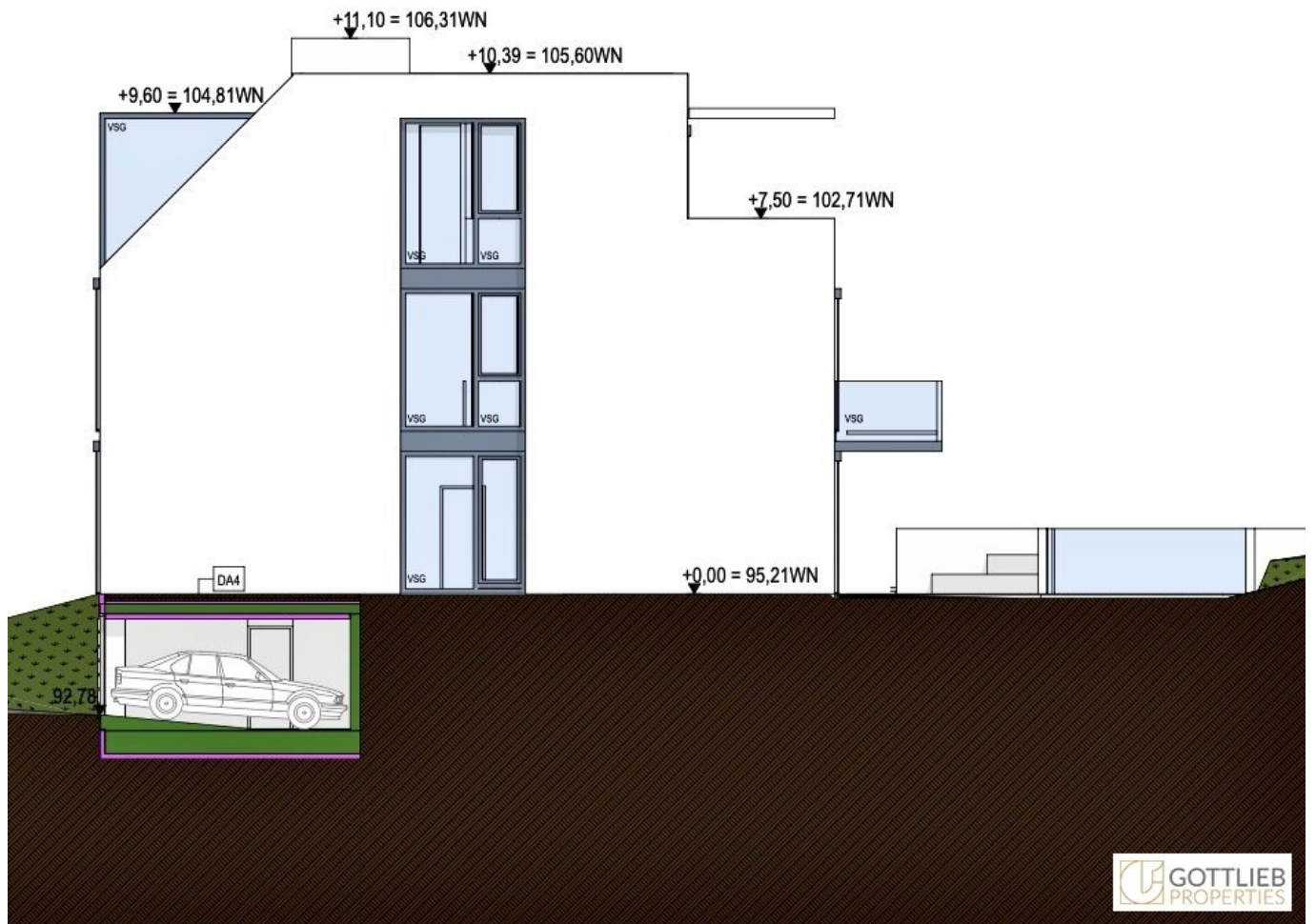


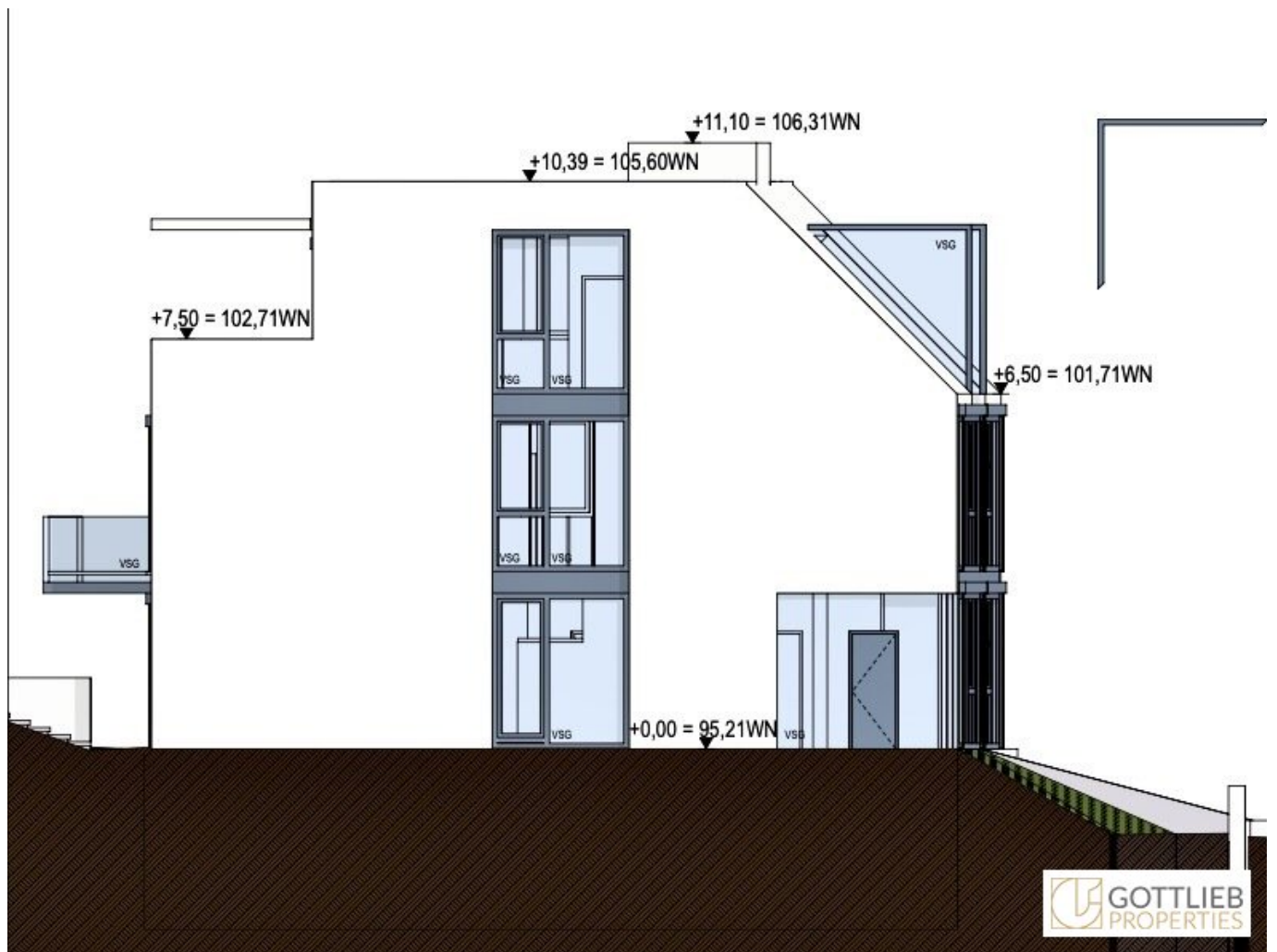


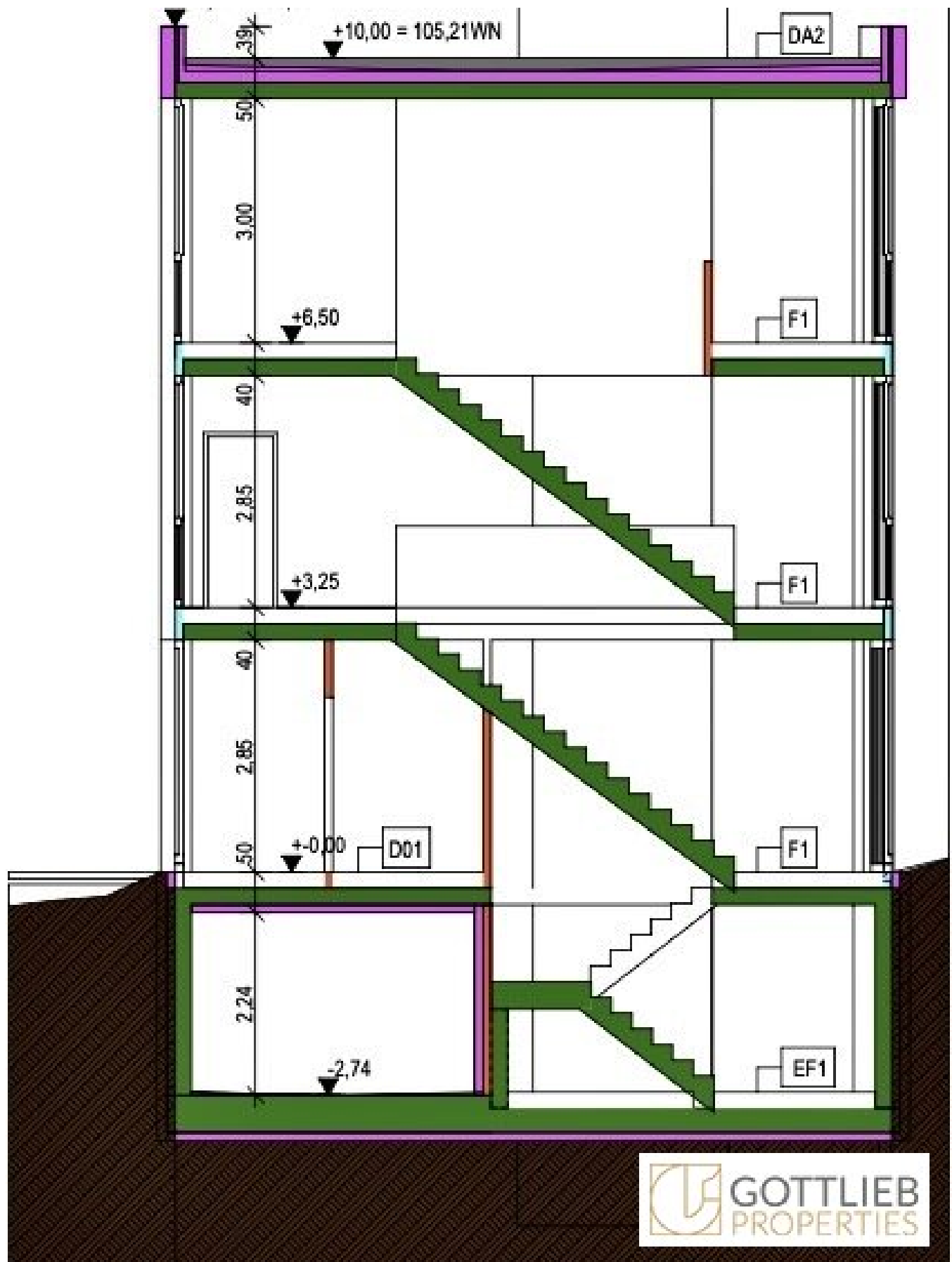


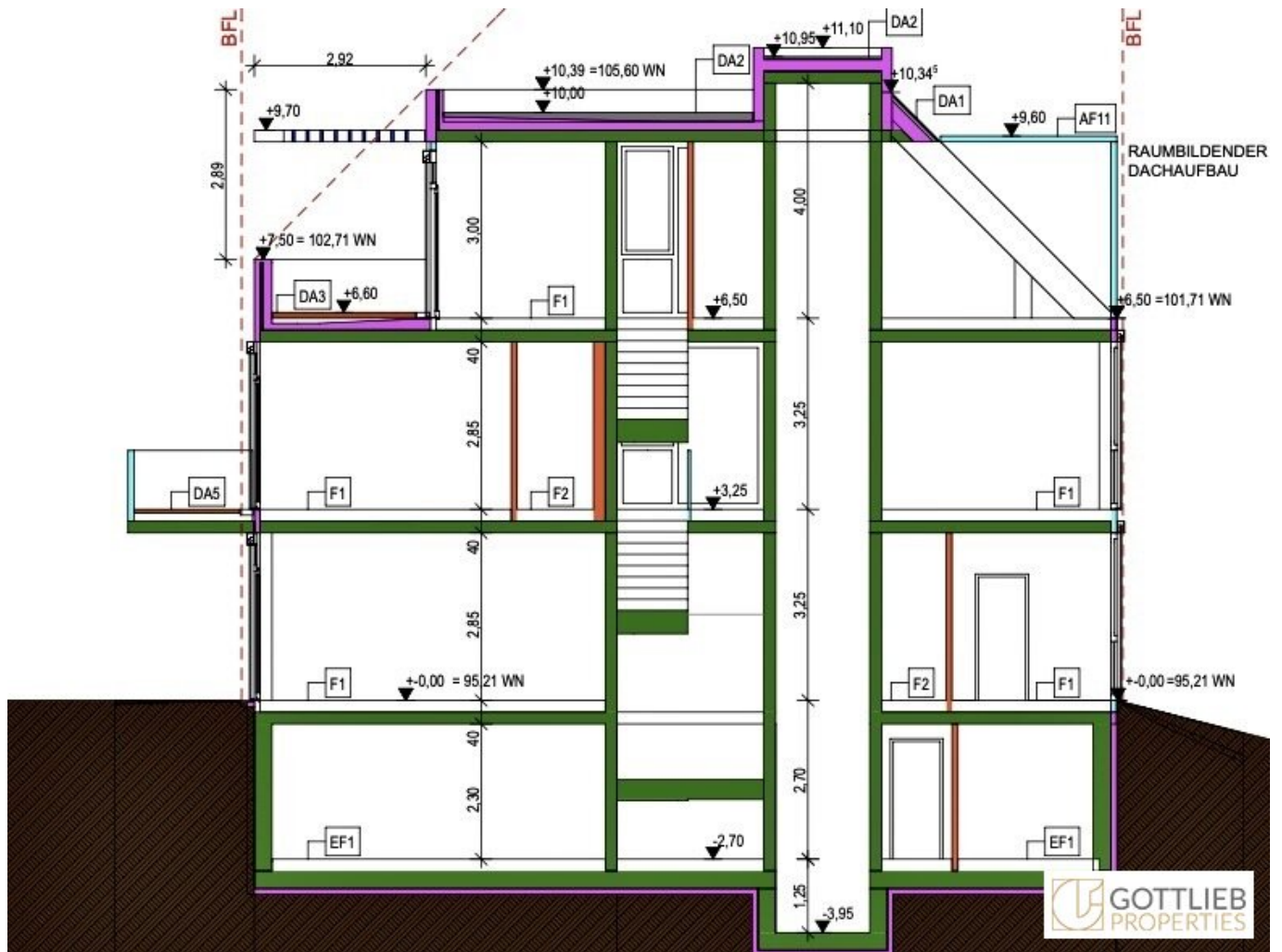












Objektbeschreibung

In Hietzing, am westlichen Stadtrand Wiens nahe der Ausläufer des Wienerwaldes und des Lainzer Tiergartens, gelangt in absoluter Grünruhelage, ein ostwestseitig ausgerichtetes, ca. 542 m² großes Baugrundstück mit Altbestand zum sofortigen Verkauf.

Für dieses Grundstück liegt bereits eine Baugenehmigung vor, welche die Errichtung eines Einfamilienhauses mit ca. 295 m² Wohnnutzfläche auf drei Etagen, ca. 79 m² Terrassen und Balkon sowie ein ca. 108 m² großes Kellergeschoss mit Garage vorsieht. Ein geplanter Outdoorpool ergänzt das luxuriöse Angebot.

Die exklusive Lage im äußerst beliebten Bezirk Hietzing vermittelt sowohl ein urbanes, jedoch ebenso naturnahes Lebensgefühl.

Der Bestand

+ ca. 542 m² Grundstücksfläche

+ Baugenehmigung für die Errichtung eines unterkellerten Einfamilienhauses mit Garage und Außenpool

Die Flächenwidmung

+ Wohngebiet

+ Bauklasse I

+ offene, geschlossene, gekoppelte Bauweise, BB1

Das Potential

+ Abriss des Altbestands

+ Schaffung eines unterkellerten Einfamilienhauses in Massivbauweise mit ca. 442,72 m² Gesamtnutzfläche inklusive Garage im Kellergeschoss

- + ca. 294,64 m² Wohnfläche auf drei Etagen
- + ca. 79,42 m² Terrassen und Balkon
- + ca. 108,37 m² Kellergeschoss samt Garage
- + Outdoor-Pool
- + langfristiger Ertrag und Kapitalsicherung

Verkehrsanbindung

- + Straßenbahn-Linien 10, 52, 60 und 62
- + Autobus-Linien 54A, 54B
- + U-Bahn-Linie U4
- + Schnellbahn-Linie S80
- + Regionalbahn REX2
- + Anschluss-Stelle Auhof A1, Westautobahn
- + mit dem PKW erreichen Sie die Wiener Innenstadt in ca. 35 Minuten

Lage und Infrastruktur

Ober St. Veit liegt nur ca. 35 Auto-Minuten vom Zentrum Wiens entfernt und hat sich als ein Stadtteil mit sehr hoher Lebensqualität etabliert. Die ausgezeichnete Lage, Infrastruktur sowie öffentliche Verkehrsanbindung bieten neben einer guten Nahversorgung mit Geschäften des täglichen Bedarfs, Banken, Lokalen, Restaurants und dem berühmten Café Dommayer ebenso wie Kindergärten, Schulen, Ärzte und der Klinik Hietzing auch eine perfekte Naherholung mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten.

Wanderwege entlang und durch den herrlichen Wienerwald, den beliebten Lainzer Tiergarten mit der wunderschönen Hermesvilla, Spazierwege im Schönbrunner Schlosspark und Tiergarten, Waldspielplätze im Hörndlwald, am Roten Berg sowie am Girzenberg oder der Wiental-Radweg runden eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten für alle Naturliebhaber ab.

Sonstiges

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.

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.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <2.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap