

**Grünruhelage: Baugrund mit Abbruchhaus zwischen  
Hanusch KH und Flötzersteig**



KI-bearbeitet

**Objektnummer: 95143**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1926
<b>Zustand:</b>	Abrissobjekt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Kaufpreis:</b>	690.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

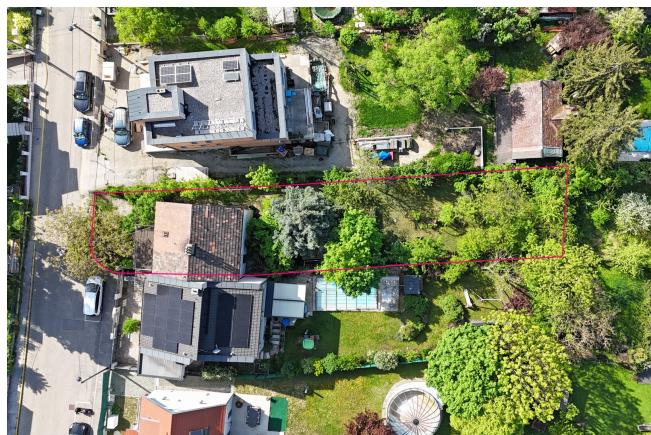


### ?Maximilian Cypris

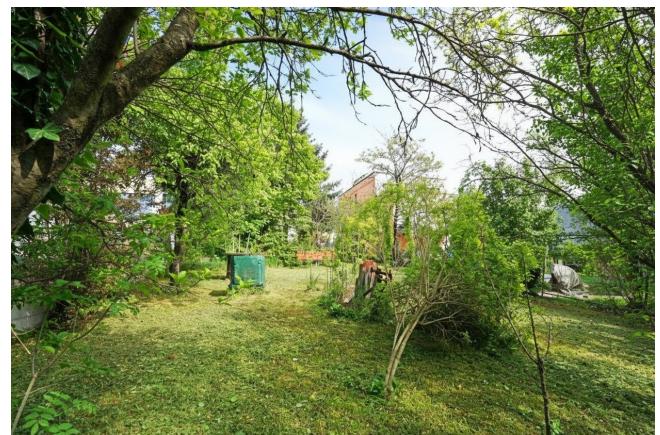
Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

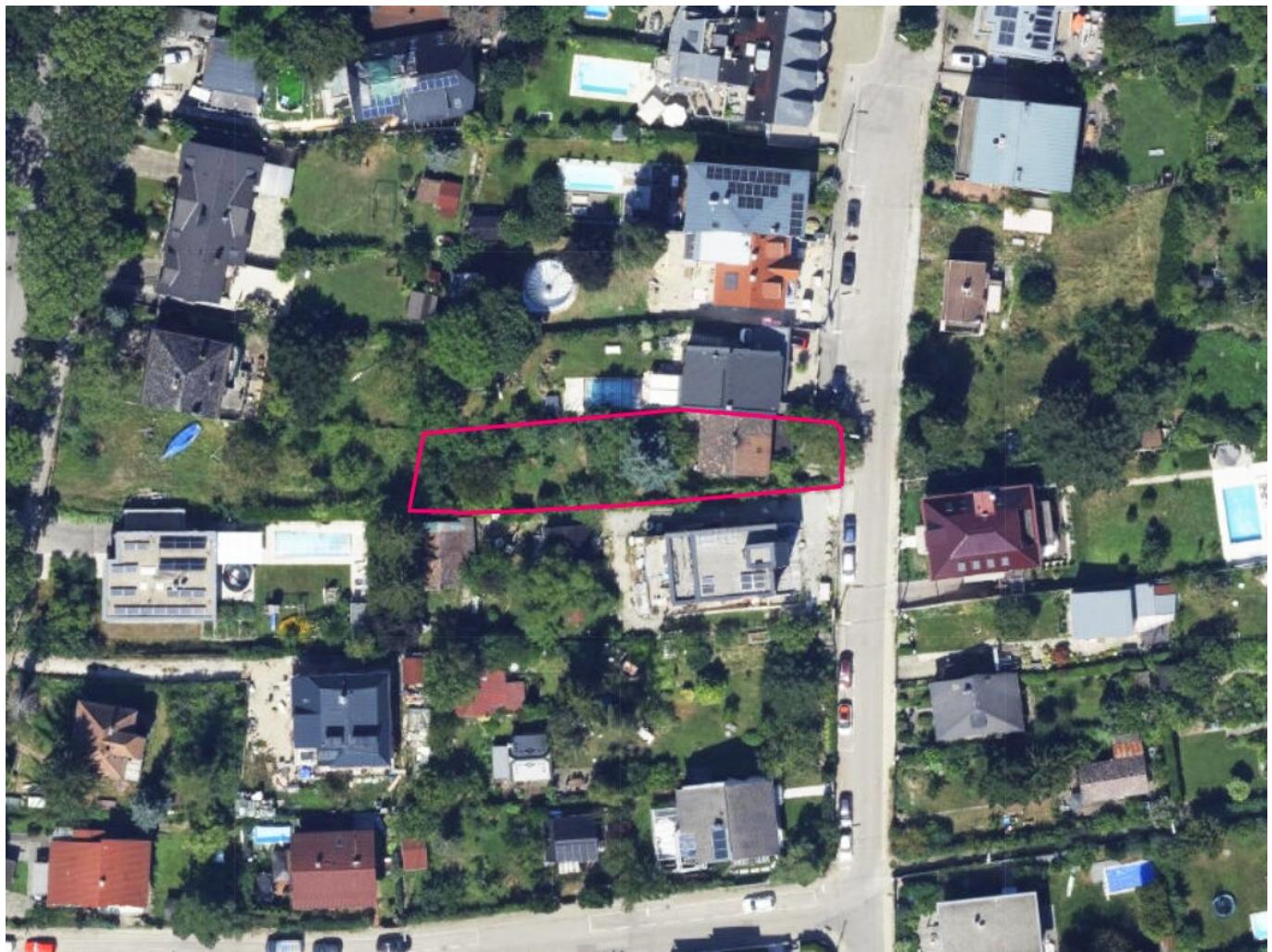
T ?+43 1 577 44 34  
H +43 664 915 6444

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









# Objektbeschreibung

Das **Grundstück mit Abbruchhaus** befindet sich **in einer ruhigen Sackgasse** in Grünlage des 14. Bezirks, im nahen Umkreis der Kleingartenanlage ‚Am Ameisbach‘. Die Parzelle besticht durch ihre **westliche Ausrichtung** – ideale Bedingungen für lichtdurchflutete Wohnräume zum Garten hin. Nach Abbruch des Altbestands bietet sich hier die **seltene Gelegenheit, ein Einfamilienhaus** nach eigenen Vorstellungen **zu errichten**.

Hervorzuheben sind die Nähe zum nur 900 Meter entfernten **Hanusch Krankenhaus**, oder auch zur **Klinik Ottakring**, die etwa 1,2 km entfernt und über den Flötzersteig rasch erreichbar ist.

## Bebauung

- **Widmung:** Bauland Wohngebiet
- **Verbaubare Fläche:** 33,33 % der Grundstücksfläche, bedingt durch Baufluchtlinien und die Grundstücksbreite jedoch nur max. **ca. 125 m<sup>2</sup>**
- **Bauklasse I** bis 6,50 m Gebäudehöhe
- **Bauweise:** gekuppelt an den rechten Nachbarn
- **Vorgartentiefe:** 8 Meter
- **Versorgungsleitungen:** aufgrund des Altbestands sind Versorgungsleitungen für Wasser, Strom, Kanal und Gas bereits auf dem Grundstück vorhanden
- im Anlassfall gelangt das Wiener Baumschutzgesetz zur Anwendung

## Verkehrsanbindung

- **Buslinie 51A:** Haltestellen ‚Lebingergasse‘ oder ‚Flötzersteigbrücke‘ in max. 5

Minuten Gehzeit erreichbar

- **Buslinie 48A:** Haltestelle 'Weidäckergasse'
- gute Anbindung an U4 Hütteldorf und U3 Ottakring

## **Kindergärten & Schulen**

- Verschiedene Kindergärten, Volksschulen, Mittelschulen sowie weiterführende Schulen wie z.B die AHS Wien West oder 'Die Graphische' sind fußläufig erreichbar

## **Nahversorgung & Einkauf**

- Mehrere Supermärkte, Drogeriemärkte, Apotheke und Trafik befinden sich im Umkreis von 1 km

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap