Grünruhelage: Baugrund mit Abbruchhaus zwischen Hanusch KH und Flötzersteig

Objektnummer: 95143

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

Provisionsangabe:

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 m²**
- **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 <1.000m
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