

**Grünes Refugium im Herzen Dornbachs • Ein Rückzugsort
mit Zukunft • Eigengrund 850m² mit Altbestand!
Ausgezeichnete Lage!**



Idyllischer Garten

Objektnummer: 5630/412

Eine Immobilie von Mimaz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien, Hernals
Kaufpreis:	1.100.000,00 €
Provisionsangabe:	

39.600,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

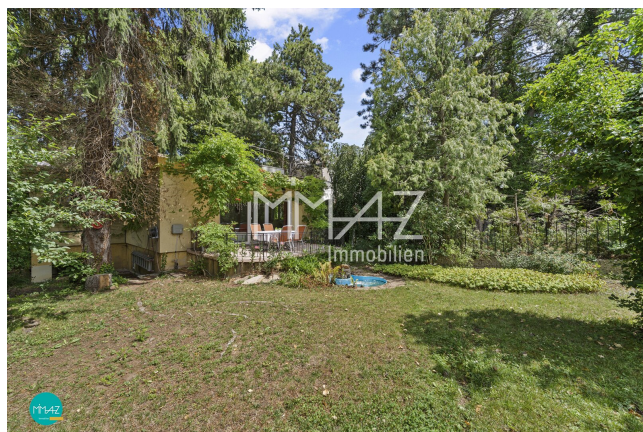


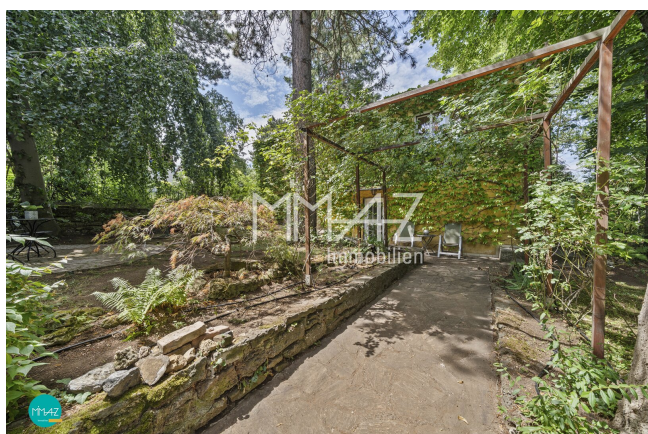
Mag. Michaela Mazakarini

MIMAZ Immobilien e.U.
Leegasse 7
1140 Wien

T +43 676 967 39 74
H +43 676 967 39 74

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



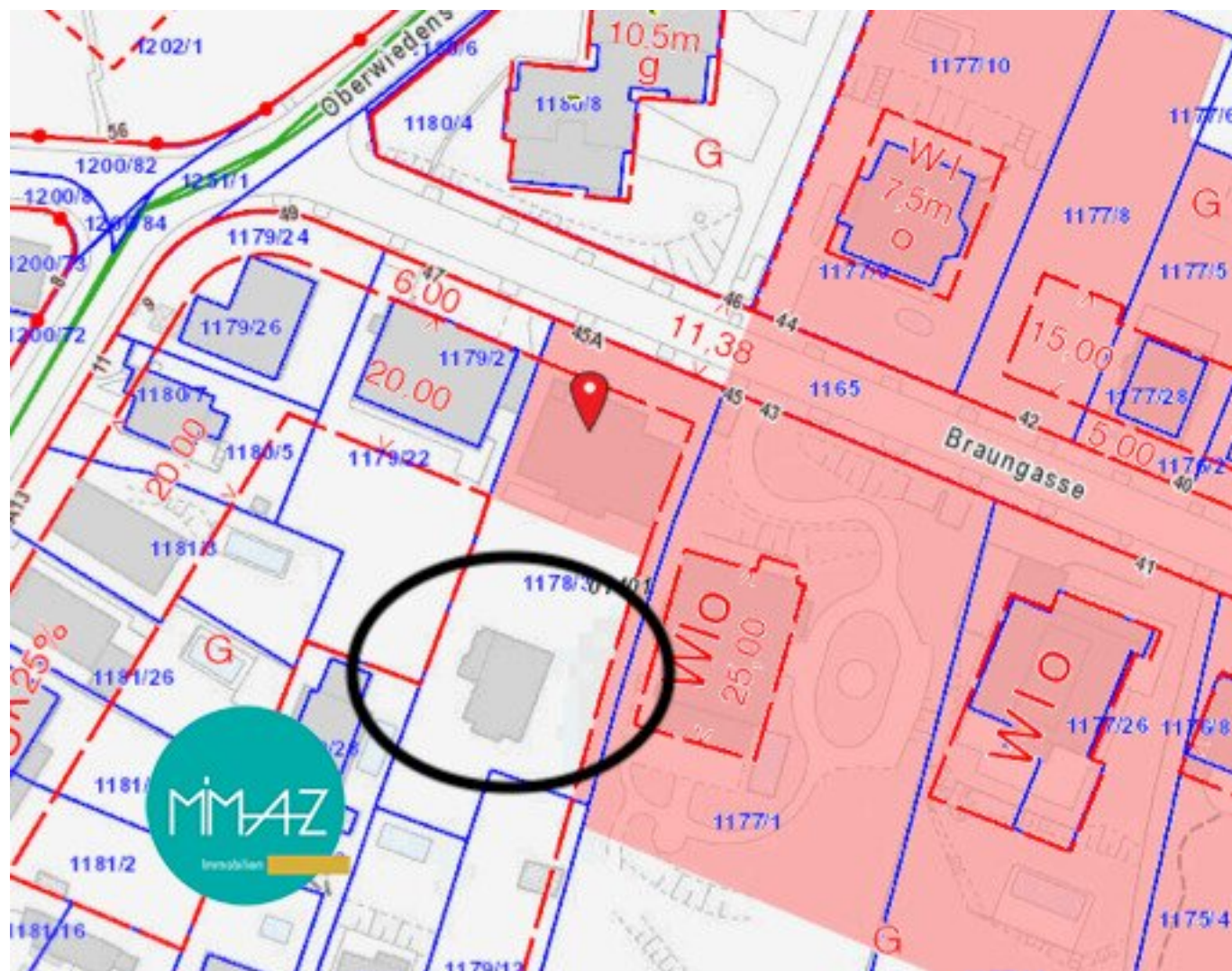




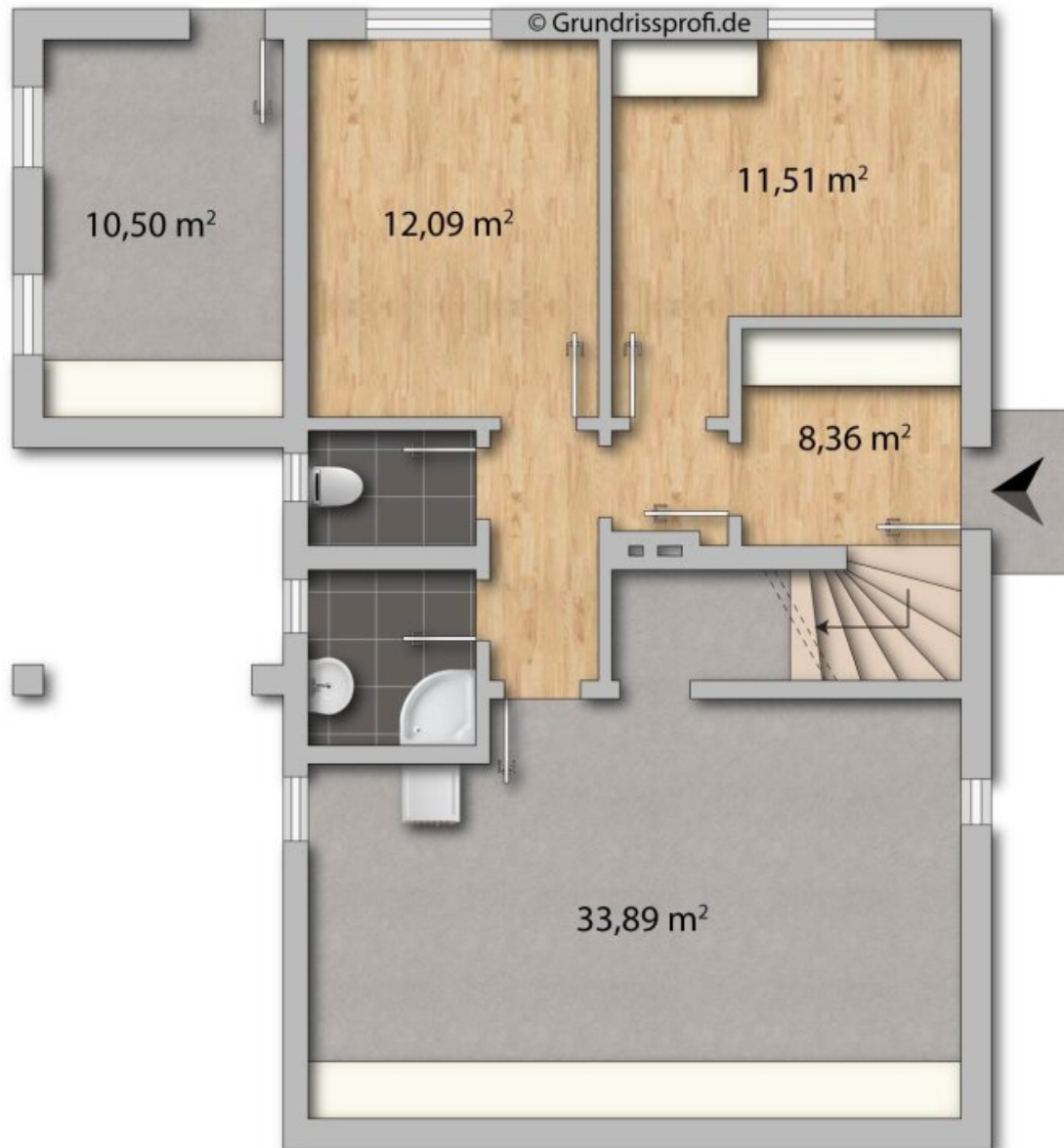












Objektbeschreibung

STÄDTISCHE NÄHE UND NATURNAHES WOHNEN • RUHIGE GRÜNLAGE

Idyllische Liegenschaft in Dornbach mit 850m² Grund und sanierungsbedürftigem Einfamilienhaus

Im **villenartig verbauten Gebiet** in **bester Lage Dornbachs** befindet sich dieses **versteckte Juwel** mit **individuellen Gestaltungsmöglichkeiten** auf einer **Grundstücksfläche** von **ca. 850m²**. Eingebettet in **viel Grün** bietet dieses Grundstück ein **hohes Maß an Privatsphäre** und **wohngesundes Umfeld**.

Gegenständliches Grundstück liegt im **hinteren Bereich** einer Liegenschaft, auf der bereits Wohnungseigentum begründet ist. Das Grundstück ist über einen ca. 1,50m breiten Gehweg von der Straße erreichbar. Die Lage besticht vor allem durch die **grüne Einbettung** und die naturnahe Ruhelage mitten in der Stadt!

Laut **Flächenwidmungs- und Bebauungsplan** sowie vorliegendem Plandokument gelten folgende Bestimmungen:

- Wohngebiet, Bauklasse I, eingeschränkt auf 7,5m
- offene oder geschlossene Bauweise
- 25% Bebauungsdichte

Derzeit befindet sich ein im Jahr 1963 und bis zuletzt bewohntes Einfamilienhaus mit einer verbauten Fläche von ca. 110m² auf dem Grundstück. Dieses kann saniert oder abgerissen werden.

Die Liegenschaftsteilfläche unterliegt nicht der Schutzzone §7 der Wiener BO.

Ein **Garagenplatz** kann im Wohnhaus A auf Wunsch angemietet werden.

Die **Quartalskosten** für die Grundsteuer und die Müllabfuhr betragen ca. €385,-

Insgesamt überzeugt die Liegenschaft mit der perfekten Mischung aus städtischem Komfort und naturnahem Wohnen – ideal für alle, die Nähe zur City suchen, ohne die Vorzüge einer grünen Wohngegend vermissen zu wollen!

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfragen!

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche Doppelmaklertätigkeit hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

Bei näherem Kaufinteresse stelle ich zusätzlich gerne folgende Dokumente zur Verfügung

- Grundbuchauszug
- Wohnungseigentumsvertrag
- Originalpläne
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

SIE MÖCHTEN DIESE IMMOBILIE, DIE EIN DRINGENDES WOHNBEDÜRFNIS DECKT UND IHR ZUKÜNFTIGER HAUPTWOHNSITZ SEIN WIRD, KAUFEN? BEACHTEN SIE HIERZU DIE TEMPORÄRE GEBÜHRENBEFREIUNG! GERNE STEHE ICH BERATEND ZUR SEITE!

DATEN IM ÜBERBLICK:

- Grundstücksfläche ca.850m²
- Wohngebiet, BK I (7,5m), 25%
- Altbestand Einfamilienhaus
- 1 Garagenplatz anmietbar
- Toplage in Dornbach
- Ab sofort verfügbar

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap