

## **Ober St. Veit beim Hörndlwald - Renovierungsjuwel oder Neubauchance in begehrter ruhiger Wohnlage**



Straßenseitige Hausansicht Drohne

**Objektnummer: 95257**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus       |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                   |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1130 Wien                    |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1955                         |
| <b>Zustand:</b>                      | Sanierungsbeduerftig         |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                       |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 157,00 m²                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 6                            |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                            |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                            |
| <b>Keller:</b>                       | 78,13 m²                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>G</b> 289,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>E</b> 3,16                |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 1.080.000,00 €               |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Verde Lenz

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

T +43 1 577 44 34







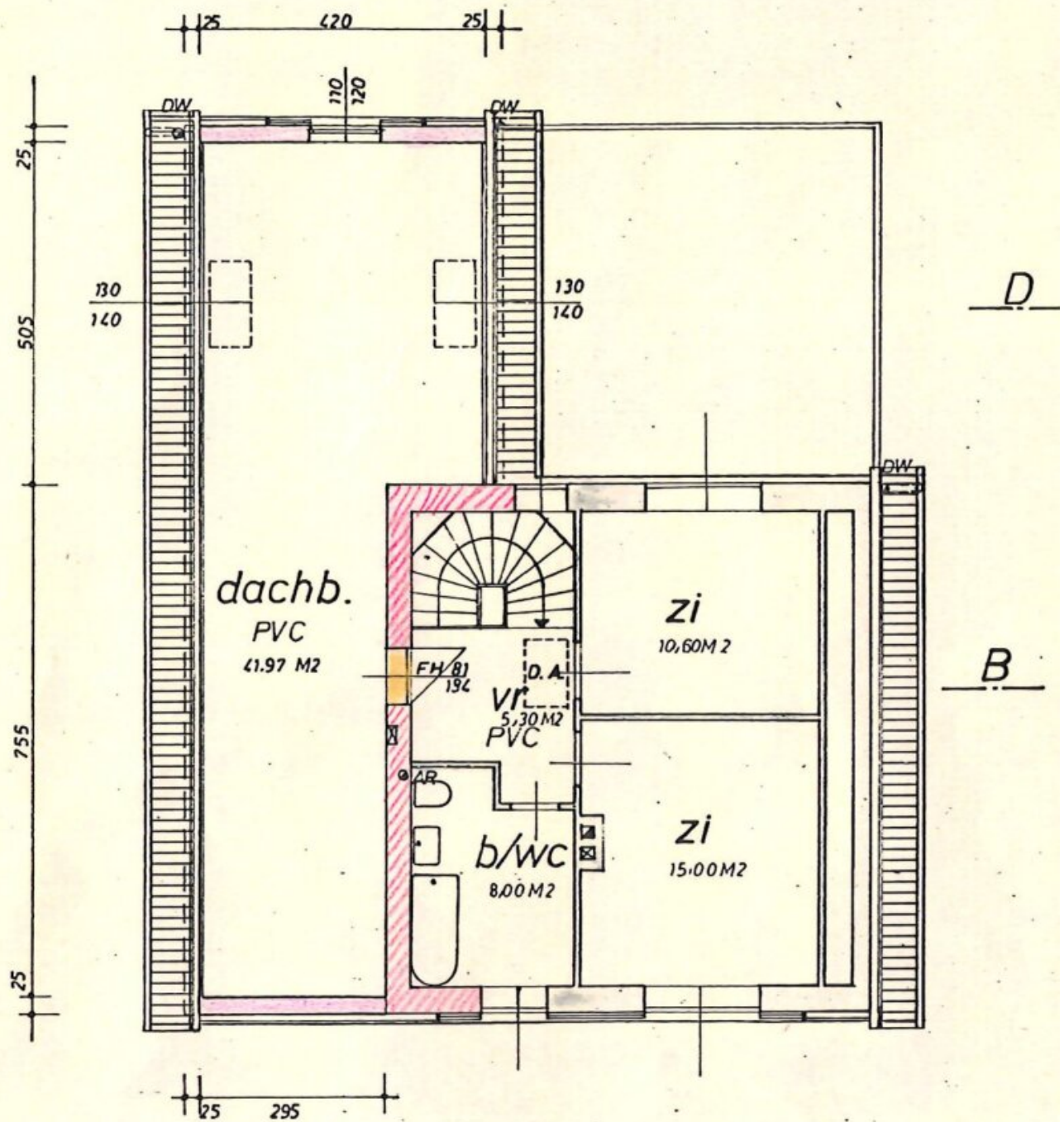




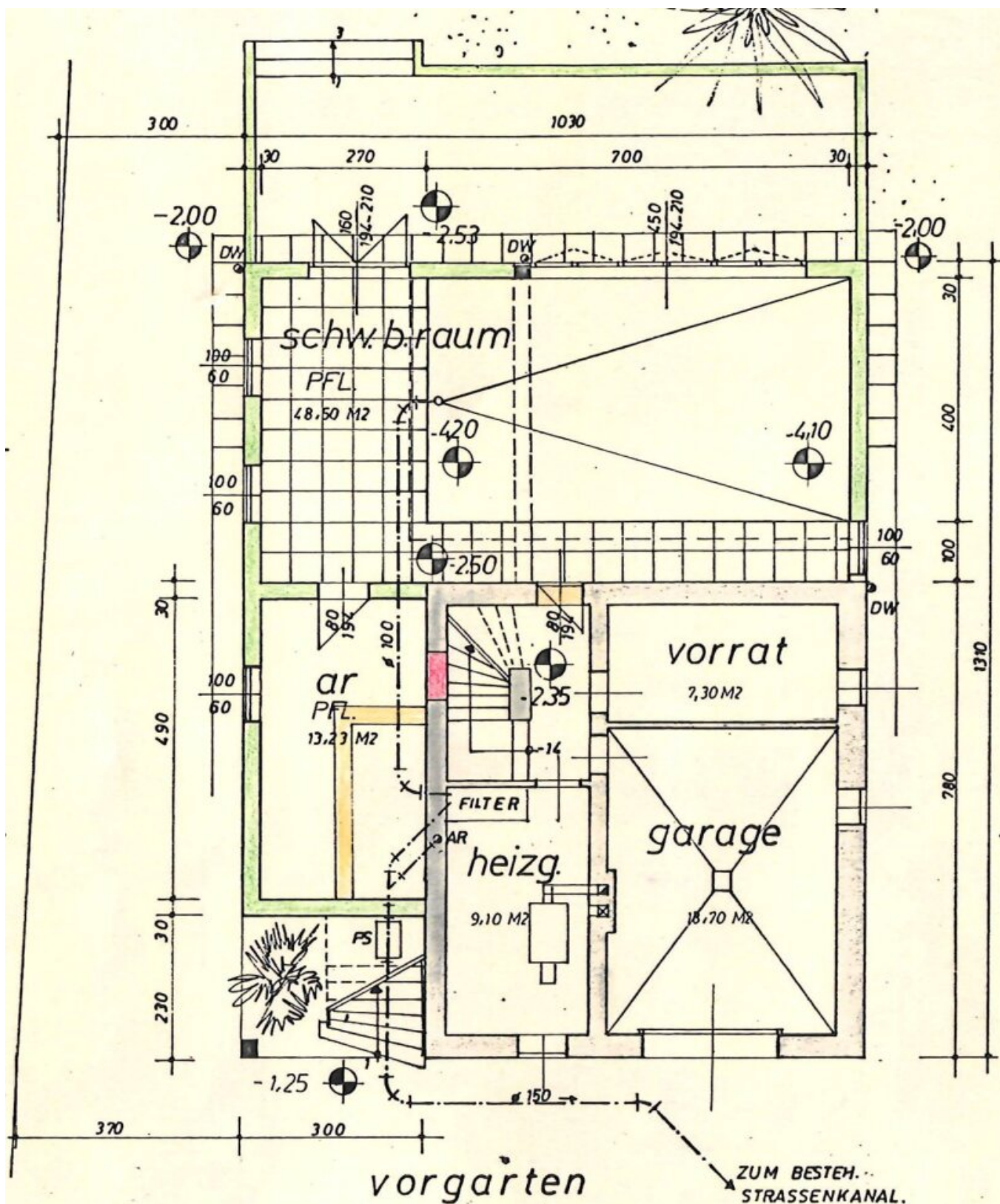








DACHGESCHOSS 1:100



KELLER 1:100

## Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in einer der **begehrtesten und grünsten Wohnlagen Wiens**, im westlichen Teil des 13. Bezirks, wo **Hietzing** in eine hügelige, von Wald und Wiesen geprägte Landschaft übergeht. Die Mikrolage wird maßgeblich durch die **Nähe zum Hörndlwald** geprägt; ein Spielplatz, Waldwege und naturnahe Wiesen sind nur einen Katzensprung entfernt und offerieren eine erholsame Umgebung abseits vom Trubel der Großstadt. Unbedingt erwähnt sei auch die Nähe zum nur 600 Meter entfernten **Krankenhaus Hietzing**.

Die nächste Einkaufsmöglichkeit ist ein 550 Meter entfernter Supermarkt auf der Wlassakstraße, 50 Meter weiter befindet sich eine Apotheke in der Jagdschlossstraße. Die nächsten Geschäftstraßen mit einem umfangreichen Einkaufsangebot sind die 1,5 km entfernte Lainzer Straße, gefolgt von der knapp 2 km entfernten Hietzinger Hauptstraße. Dort findet man jeweils Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken und ein vielfältiges Gastronomieangebot.

Die **öffentliche Verkehrsanbindung ist sehr gut**: unmittelbar erreichbar sind mehrere Bus-Haltestellen, die das westliche Hietzing erschließen. Als regional bedeutsame Knotenpunkte gelten die **U-Bahn-Station Hietzing (U4)** sowie der **Bahnhof Wien Hütteldorf mit U4- sowie S-Bahn-Anschlüssen** (u. a. S45/S50/S80) und Regionalzugverbindungen. Diese **Kombination aus lokalen Buslinien und erreichbaren U-/S-Bahn-Knoten** macht Pendelwege wie auch Freizeitverbindungen sehr gut planbar.

Die **schulische Infrastruktur** in unmittelbarer Umgebung ist **sehr gut ausgebaut**. Die "Offene Volksschule Ober St. Veit" in der Hietzinger Hauptstraße sowie auch das **Schulzentrum der Dominikanerinnen** liegen nur wenige Gehminuten entfernt.

Das Wohnhaus selbst wurde 1955 **in solider Ziegelmassivbauweise** errichtet und in den Jahren 1973 bis 1976 durch einen **Zubau aus Durisol-Mauerwerk** erweitert. Das Satteldach ist mit **Sonnenkollektoren zur Warmwasserbereitung** ausgestattet. Im rückwärtigen Garten steht ein separates **Gartenhaus in Holzriegelbauweise**.

Über einige Stufen gelangt man vom Vorgarten in den Windfang; das **Erdgeschoss** gliedert sich in Vorraum, ein Zimmer mit Terrassenausgang, einen Gang, die Küche, ein WC und ein großes Wohnzimmer mit Meller-Ofen, ebenfalls mit Ausgang auf die Terrasse. Das **Dachgeschoß** teilt sich in Vorraum, zwei Zimmer und ein Wannenbad mit WC im alten Teil, sowie in teilweise ausgebauten Dachbodenflächen des Zubaus. Das Haus ist voll unterkellert. Im **Kellergeschoß** befinden sich die Garage sowie eine nahezu 50 m<sup>2</sup> große Schwimmhalle mit direktem Zugang zum Garten, der Technikraum, ein Abstellraum und ein Lagerkeller.

Von den nordwestseitigen Fenstern eröffnet sich ein **weiter Ausblick bis zur Otto-Wagner-Kirche am Steinhof** und über die bewaldete Stadtlandschaft bis zur **St. Josef**

**Kirche am Kahlenberg.** Diese Blickbeziehungen verstärken die **besondere Lagequalität des Grundstücks.**

Technisch wird das Objekt über eine **Gaszentralheizung** der Firma Viessmann (Vitocell 100) beheizt; zudem unterstützen die vorhandenen **Sonnenkollektoren** die Warmwasserbereitung.

Auf dem **rechteckigen Grundstück in ausgezeichneter und begehrter Wohnlage** bietet sich auch die **Entwicklung eines Neubaus** an: Es können ca. 173 m<sup>2</sup> verbaut werden; zulässig ist die Bebauung in offener bzw. gekuppelter Bauweise der Bauklasse I bis maximal 7,5 Meter Gebäudehöhe unter Einhaltung der Baufluchtlinien. Maßgeblich sind dabei die Wiener Bauordnung sowie die Besonderen Bebauungsbestimmungen für das betreffende Plangebiet.

**Dieses Angebot richtet sich an Käuferinnen und Käufer, die die hervorragende, grüne Wohnlage im westlichen Hietzing schätzen und entweder ein Siedlungshaus mit Ausbaupotenzial revitalisieren oder das Grundstück für eine Neubauplanung nutzen möchten.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

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

#### **Kinder & Schulen**

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

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m

Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap