

Ober St. Veit beim Hörndlwald - Neubauchance in begehrter ruhiger Wohnlage



Nachbarschaft

Objektnummer: 95258

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1955
Kaufpreis:	1.080.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

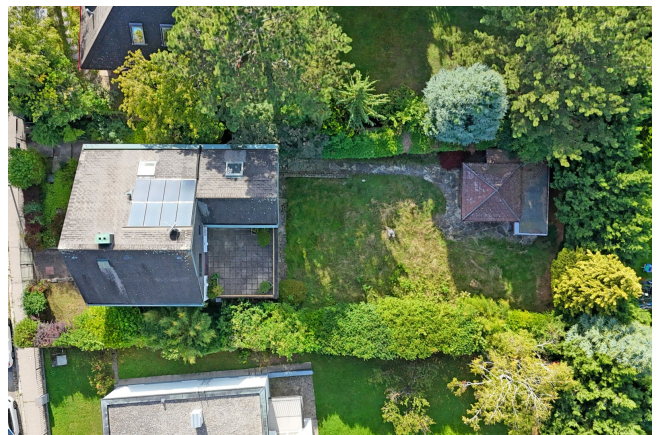


Verde Lenz

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

T +43 1 577 44 34
H +43 664 840 7980

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





Objektbeschreibung

Diese Liegenschaft 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**.

Von den nordwestseitigen Fenstern des Bestandsgebäudes 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**.

Auf dem **rechteckigen Grundstück in ausgezeichneten und begehrten Wohnlage** können **ca. 173 m²** 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.

Die nächste Einkaufsmöglichkeit ist der 550 Meter entfernte Spar 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; die Buslinie 54A fährt z.B. direkt durch die Nachbarschaft und bedient unter anderem die **Haltestellen „Lafitegasse“ und „Wlassakstraße“**, wodurch eine schnelle Verbindung zu den Umsteigepunkten hergestellt ist. Als regional bedeutsame Knotenpunkte gelten die **U-Bahn-Station Hietzing (U4)**, die einen direkten, schnellen Zugang Richtung Innenstadt bietet, sowie der **Bahnhof Wien Hütteldorf mit U4- sowie S-Bahn-Anschlüssen** (u. a. S45/S50/S80) und Regionalzugverbindungen, die größere Umsteigemöglichkeiten schaffen. 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" sowie das **Schulzentrum der Dominikanerinnen** liegen nur wenige Gehminuten entfernt.

Das Bestands-Wohnhaus wurde 1955 in **Ziegelmassivbauweise** als Siedlungshaus errichtet und in den Jahren 1973 bis 1976 durch einen **Zubau aus Durisol-Mauerwerk** erweitert.

Dieses Angebot richtet sich an Käuferinnen und Käufer, die die hervorragende, grüne Wohnlage im westlichen Hietzing schätzen und 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