

## **Entwicklungsfähiges Grundstück mit Abbruchhaus in begehrter Lage Nähe U4 Hütteldorf**



Hausansicht straßenseitig (Straßentrakt)

**Objektnummer: 95328**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                          |
|--------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus                                     |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1140 Wien                                |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1877                                     |
| <b>Zustand:</b>                      | Abrissobjekt                             |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                                     |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                                   |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 300,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>G</b> 333,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>F</b> 3,77                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 1.290.000,00 €                           |
| <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  
H +43 664 840 7980

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

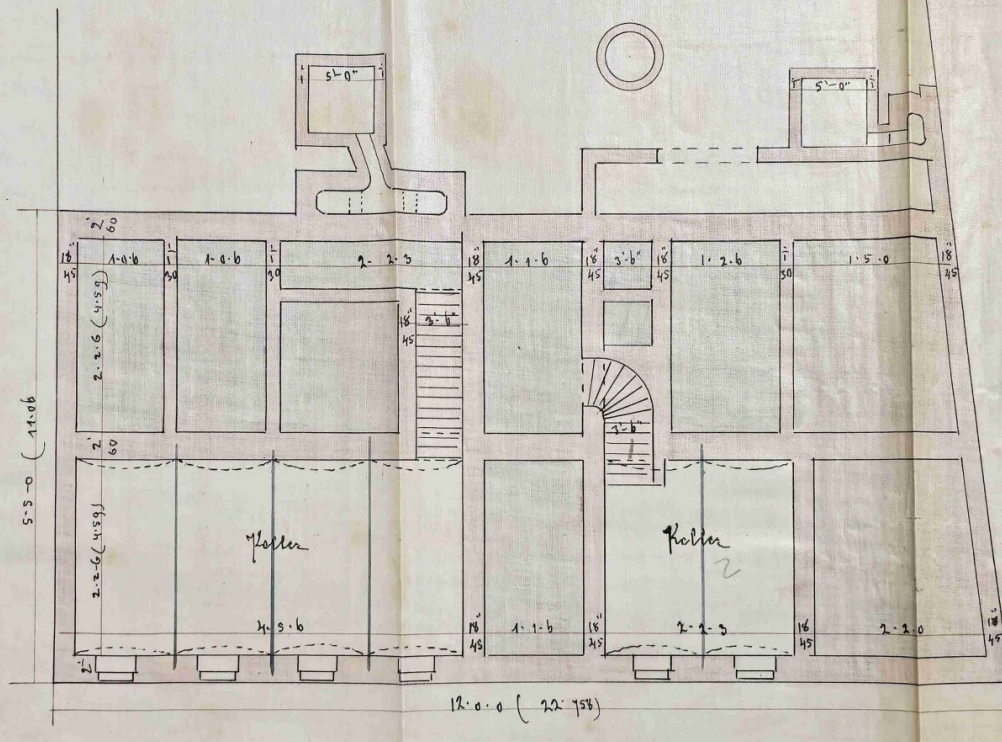


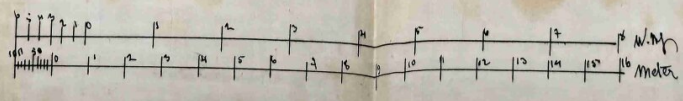
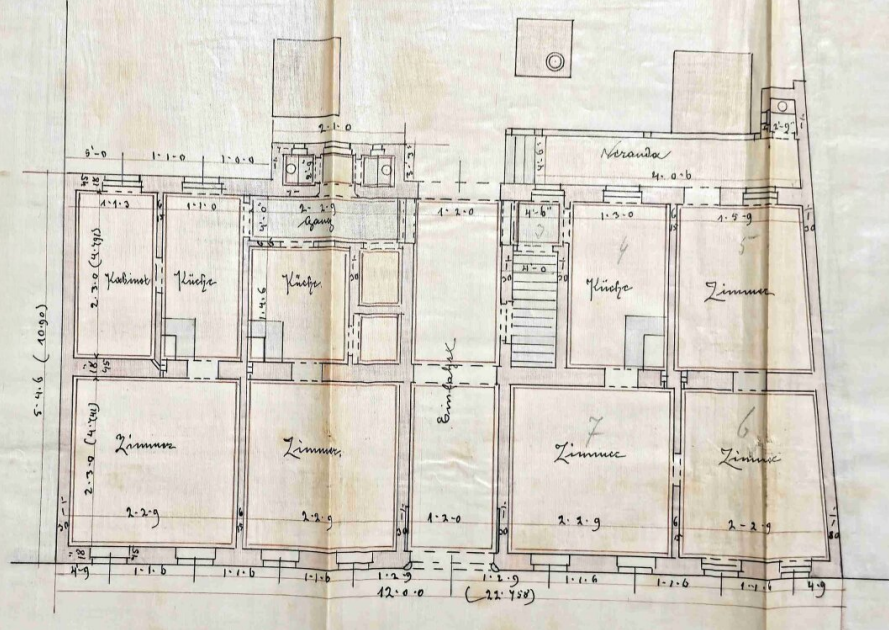






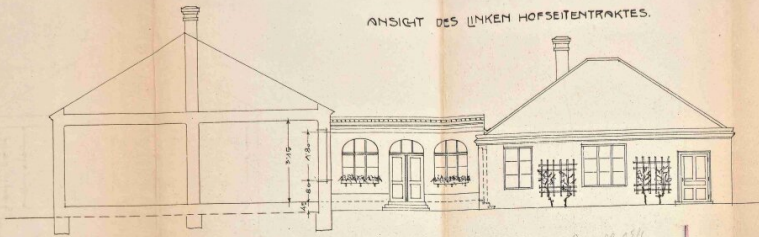




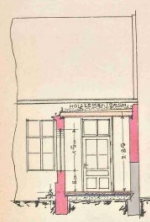


# PLAN ZUR VORNAHME VERSCHIEDENER ADAPTIERUNGEN

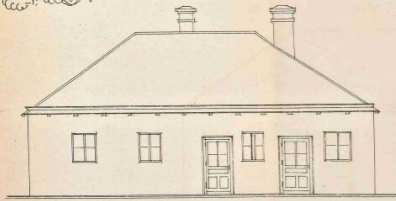
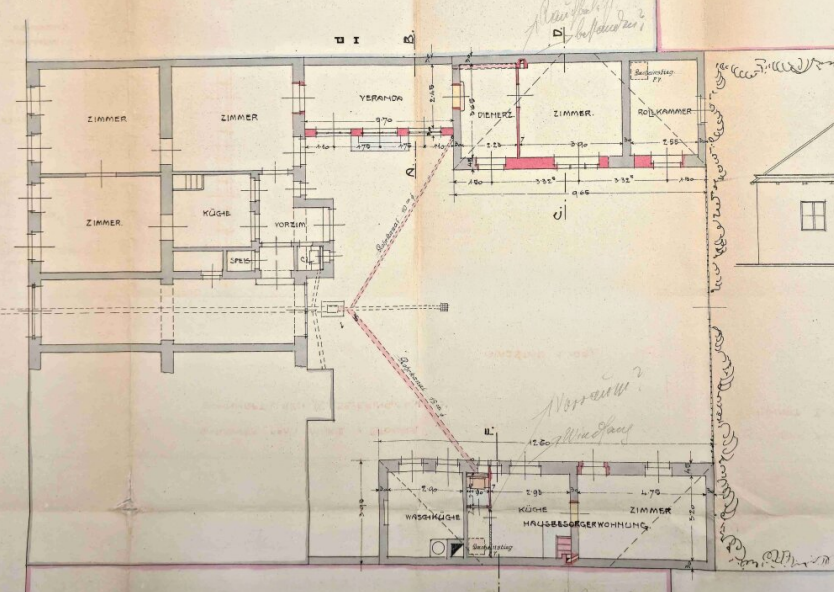
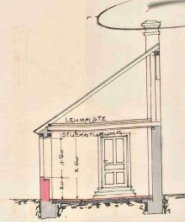
ANSICHT DES LINKEN HOFSEITENTRAKTES.



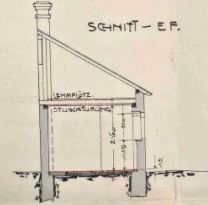
SCNITT - A-B.



SCNITT C-D.



SCNITT - E-F.



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein ebenes Grundstück mit historischem Bestandsgebäude sowie mehreren Hof- und Nebengebäuden aus dem späten 19. Jahrhundert in ruhiger Wohnlage des 14. Wiener Gemeindebezirks (Wien-Penzing). Die Liegenschaft liegt in einer verkehrsarmen Wohnstraße mit gewachsener Struktur, viel Grün und hoher Wohnqualität.

Die Bestandsgebäude befinden sich in altersentsprechendem Zustand. Der Straßentrakt besteht aus zwei getrennten Gebäudeteilen mit jeweils eigenständigen Wohneinheiten, teils mit Garten- bzw. Terrassenzugang, ausgebautem Dachbodenzimmer sowie Kellerräumen. Die Hofbebauung umfasst zwei weitere Trakte mit Wohneinheiten. Ergänzend sind Garage sowie diverse Schuppen- und Abstellräume vorhanden.

### Widmung & Bebauung

- Widmung: W II 10,5 m ogk G
- Bauklasse: II, max. Gebäudehöhe 10,5 m
- Bauweise: offen oder gekuppelt (ogk)
- Bebaubarkeit: nicht mehr als ein Drittel der Bauplatzfläche lt. Wiener Bauordnung

### Bauhistorie

- Ursprungsbau ca. 1877
- Zubauten Straßentrakt/Dachboden ca. 1882
- Zubau Hoftrakt ca. 1915

### Lage & Infrastruktur

Sehr gute Infrastruktur mit Nahversorgung, Schulen, Kindergärten und Gastronomie in

fußläufiger Distanz. Ausgezeichnete öffentliche Anbindung durch den nahegelegenen Bahnhof Hütteldorf (U4, S-Bahn, Regionalzüge) sowie Straßenbahn- und Buslinien. Ruhiges Wohnumfeld bei gleichzeitig schneller Anbindung an die Innenstadt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap