

## **RARITÄT: Baugrundstück mit Baubewilligung in Bestlage Grinzing**



**Objektnummer: 5842**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	606,42 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	606,42 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	2.700.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Nina Jordanov**

Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/8-9  
1010 Wien

T +43 1 3614014  
H +43 660 4427200

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



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine Liegenschaft, die aus zwei Grundstücken mit einer Gesamtfläche von ca. 1.787 m<sup>2</sup> besteht.

Die Immobilie überzeugt durch ihre hervorragende Lage in Döbling. **Die Liegenschaft wird mit bestehender Baugenehmigung verkauft.** Auf dem Grundstück befindet sich ein Abbruchhaus, der Abbruch ist bereits genehmigt. Nach Abriss des Altbaus muss die historische Fassade erhalten bleiben. Geplante Flächenaufteilung, Nett Nutzfläche: 606,42 m<sup>2</sup> - Untergeschoss (Garage, Nebenräume): 215,06 m<sup>2</sup> .

- Die bewilligte Nett Nutzfläche beträgt **606,42m<sup>2</sup>** und einem Untergeschoß (mit Garage und Nebenräumen) von 215,06m<sup>2</sup>
- Vorschlag für Planwechsel vorhanden, neue Nett Nutzfläche 632,86m<sup>2</sup>, zusätzlich einem Untergeschoß mit 286,15m<sup>2</sup>
- Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

### Fakten:

- Größe des Grundstücks: 601m<sup>2</sup> + 1186m<sup>2</sup>
- Fläche verbaut: 302,47m<sup>2</sup>
- Hofseitiger Garten: 1366m<sup>2</sup>
- Straßenseitiger Vorgarten: 19,94m<sup>2</sup>
- Wohnfläche zusammengefasst: EG,OG,DG: 632,86m<sup>2</sup>

- Freifläche: 123,20m<sup>2</sup>
- Keller-Fläche: 286,15m<sup>2</sup>
- Garage für 4 PKW: 107,62m<sup>2</sup>
- Garten: 1385,94 m<sup>2</sup>
- Fläche der Garage: 107.62 m<sup>2</sup>

### **Lage:**

Die Liegenschaft befindet sich im 19. Wiener Gemeindebezirk, Döbling, im Stadtteil Grinzing. Diese Gegend ist bekannt für ihre idyllische Atmosphäre, geprägt von Weinbergen, traditionellen Heurigen und einer gehobenen Wohnqualität. Grinzing ist berühmt für seine traditionellen Wiener Heurigenlokale, die Einblicke in die lokale Weinkultur bieten. Die Nähe zu den Wiener Weinbergen ermöglicht erholsame Spaziergänge und Wanderungen mit beeindruckendem Blick über die Stadt.

Die Grinzinger Straße in Wien bietet eine hervorragende Infrastruktur, die sowohl urbanen Komfort als auch eine naturnahe Umgebung kombiniert.

#### 1. Öffentliche Verkehrsanbindung

- Straßenbahnlinie 38 :
- Buslinien 35A und 38A : Verb
- S-Bahn-Station Oberdöbling (S45)

#### 2. Bildungseinrichtungen

- Kindergärten und Schulen
- Universitäten

### 3. Einkaufsmöglichkeiten

- Q19 Einkaufsquartier
- Lokale Geschäfte

### 4. Gesundheitsversorgung

- Ärzte und Apotheken :
- Krankenhäuser:

### 5. Freizeit und Natur

- Wienerwald: Wander- und Radwege für Natur- und Sportliebhaber.
- Weinberge und Heurige
- Parkanlagen

Die Kombination aus guter Verkehrsanbindung, umfassender Nahversorgung, Bildungs- und Gesundheitsangeboten sowie Freizeitmöglichkeiten macht die Grinzinger Straße zu einer sehr beliebten Gegend.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Frau **Nina Jordanov** telefonisch unter **+43 660 442 7200** oder per E-Mail: **nj@novel-real.at**.

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap