

**BAUBEWILLIGTER BAUGRUND | 2 Exklusive  
Doppelhäuser – 4 Einheiten | WNF ges. 655 m<sup>2</sup> |  
Hainbachgasse**



**Objektnummer: 737**

**Eine Immobilie von RINAREAL Immobilien Entwicklungs- und  
Vermarktungsgesellschaft mbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	655,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.600.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

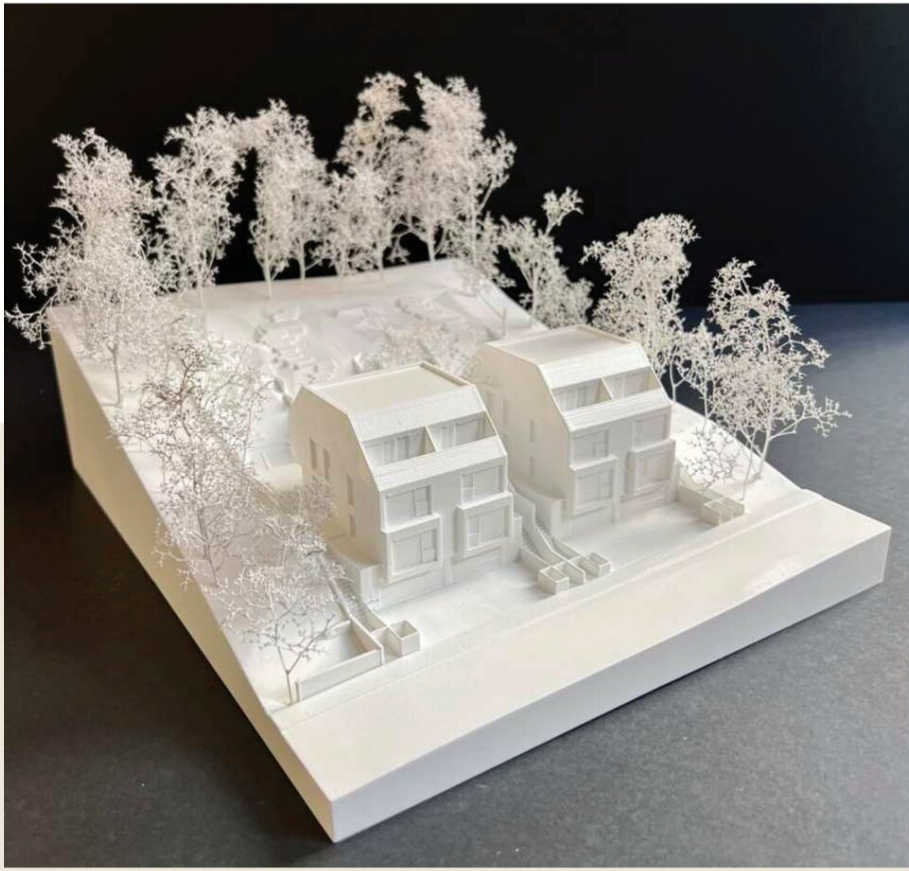


### **Katharina Hlawaty**

RINAREAL Immobilien Entwicklungs- und Vermarktungsgesellschaft mbH  
Betriebsstraße II/ Obkekt 3B  
2482 Münchendorf

T +43 664 14 24 164

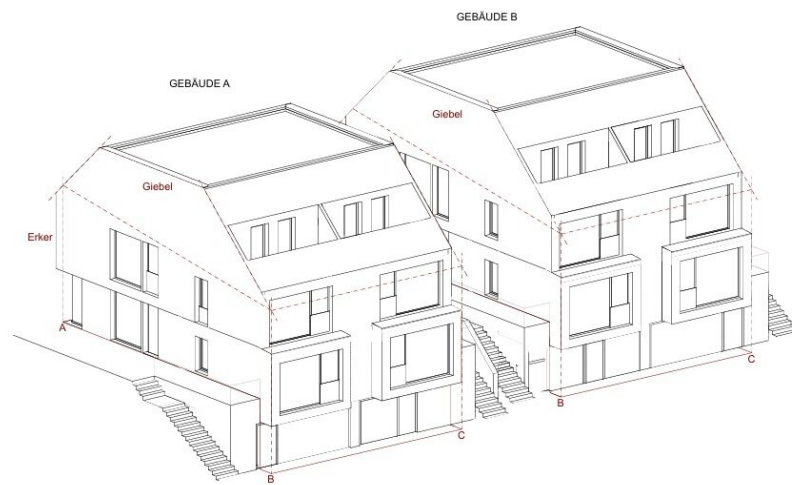
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



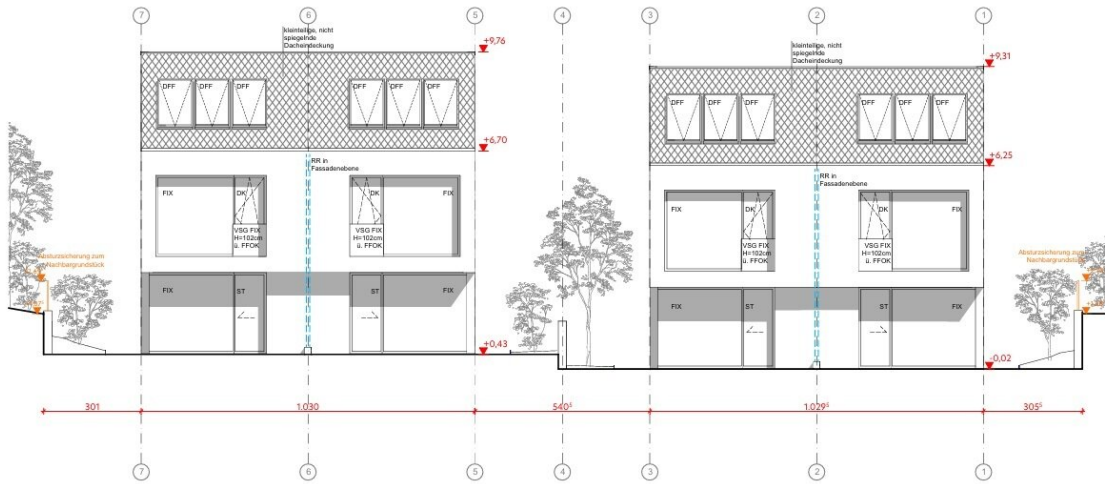
RINAREAL  
BY CONSTRUCTION



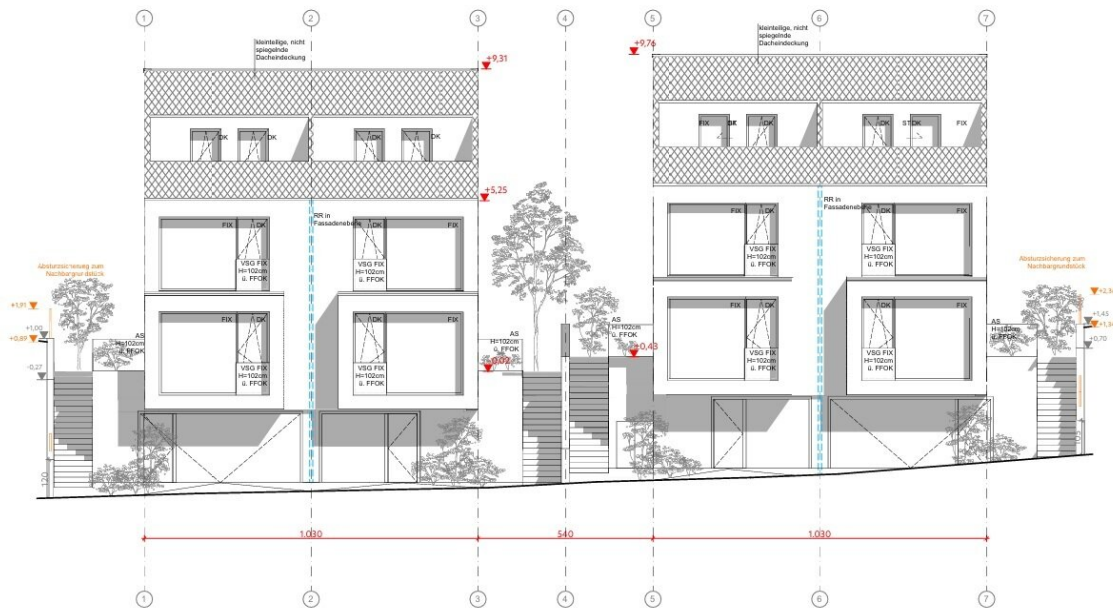
RINAREAL



Darstellung Axonometrie



Ansicht Nord - M 1:100



Ansicht Süd - M 1:100



Schnitt C-C - M 1:100

## Objektbeschreibung

**Die zum Verkauf stehende Liegenschaft bietet eine attraktive Möglichkeit zur Errichtung von zwei Doppelhäusern (sohin vier Wohneinheiten) und eignet sich damit ideal für Bauträger, Projektentwickler oder Investoren.**

Das Grundstück befindet sich in einer ruhigen Wohnlage und überzeugt durch die gelungene Kombination aus guter Infrastruktur und naturnaher Umgebung. Eine Baugenehmigung sowie eine umfassende Projektplanung sind bereits vorhanden.

Zu den Eckdaten:

- **Grundstücksfläche:** ca. 1.436 m<sup>2</sup>
- **Genehmigtes Projekt:** 2 Doppelhäuser, somit 4 Einheiten mit insgesamt ca. 655,40 m<sup>2</sup> erzielbarer Wohnnutzfläche | ung. 163,85 WNF m<sup>2</sup> pro Doppelhaushälfte | 6 Garagenstellplätze
- **Bruttogeschossfläche (BGF):** KG 250,42 m<sup>2</sup> | EG 299,74 m<sup>2</sup> | OG 295,62 m<sup>2</sup> | DG 295,62 m<sup>2</sup> | Gesamt 1.141,40 m<sup>2</sup>
- **Stellplatznachweis WGarG 2008:** WNF gesamt 655,4 m<sup>2</sup> |  $655,40\text{m}^2 / 100\text{m}^2 = 6$  Stellplätze auf Eigengrund

Flächenwidmung: **W I 6,5m o BB 1,3 G**

- Besondere Bebauungsbestimmungen:
- BB 1: Max. 25% des Bauplatzes bebaut. Je Gebäude max. 150m<sup>2</sup>
- BB 3: Nur Kleinhäuser gem. § 116 (1) BO Wien

Die Liegenschaft in der Hainbachgasse in 1140 Wien überzeugt durch ihre attraktive Lage im grünen Stadtteil Penzing, nahe Auhof Center. Die ausgezeichnete Infrastruktur bietet alle Annehmlichkeiten für ein komfortables und modernes Wohnen:

- Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Ärzte und Apotheken befinden sich in der näheren Umgebung
- Schulen, Kindergärten und Betreuungseinrichtungen sind bequem erreichbar
- Die Bushaltestelle der Linie 49B ist nur ca. 210 m entfernt
- Zahlreiche Wald- und Wanderwege liegen praktisch vor der Haustüre und laden zu erholsamen Spaziergängen ein
- Ein breites Angebot an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sorgt für hohe Lebensqualität

Die Umgebung kombiniert städtischen Komfort mit naturnahen Qualitäten - ideal für zukünftige Bewohner.

**Für nähere Informationen, sowie für Ihren persönlichen Besichtigungstermin erreichen Sie mich am besten unter: [+43 664 14 24 164](tel:+436641424164) oder [katharina@rinareal.at](mailto:katharina@rinareal.at) - Katharina Hlawaty, MA**

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <7.000m  
Krankenhaus <6.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <4.500m  
Kindergarten <4.500m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <9.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <4.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Geldautomat <4.000m  
Bank <4.000m  
Post <4.000m  
Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <6.000m  
U-Bahn <6.500m  
Bahnhof <4.500m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap