

# **#SQ - SELTENE GELEGENHEIT IN DÖBLING – GRUNDSTÜCK MIT BESTAND IN IDYLLISCHER GRÜNRUHELAGE**



**Objektnummer: 21804**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Zustand:</b>	Projektiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	314,68 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	2
<b>Garten:</b>	1.390,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.650.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Adam Brandis**

STADTQUARTIER Home GmbH  
Hohenstaufgasse 8/3/6  
1010 Wien

T +43 699 81470580  
H +43 699 81470580  
F +43 1 796155815

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









## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein großzügiges Grundstück mit zwei bestehenden Wohnhäusern (Haus 1 und Haus 2, unterteilt in Gebäude A–C) in einer der begehrtesten Lagen Wiens. Das Ensemble liegt in Neustift am Walde, eingebettet zwischen Weinbergen und Wienerwald, in absoluter Ruhelage bei **Salmansdorf**. Die Gebäude befinden sich in sanierungsbedürftigem Zustand und bieten damit eine ideale Basis, um ein individuelles Wohnkonzept nach eigenen Vorstellungen zu verwirklichen und den Bestand in eine zeitgemäße, hochwertige Wohndylle zu transformieren.

### Flächen laut Einreichplan

- Wohnnutzflächen insgesamt: ca. 314,68 m<sup>2</sup>
- **Haus 1** Wohnnutzfläche: ca. 201,91 m<sup>2</sup>
- Schlafräume: je nach Ausführung 2-3
- Balkon: ca. 7,5 m<sup>2</sup>
- Weitere Räume: Windfang, Garderobe, WC, Bad, Speis, Abstellraum
- **Haus 2** Wohnnutzfläche: ca. 82,48 m<sup>2</sup>
- Schlafräume: je nach Ausführung 1-2
- Balkon: ca. 24,3 m<sup>2</sup>
- Weitere Räume: Windfang, Speis, Garderobe, Bad, Stiegenhaus

### Lage & Umgebung

Die Zierleitengasse liegt im beliebten Stadtteil **Salmansdorf (19. Bezirk)**, einer der grünsten und ruhigsten Wohngegenden Wiens. In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- Wienerwald-Wanderwege & Heurigen
- Gute Verkehrsanbindung über Krottenbachstraße
- Schulen, Nahversorger und Freizeitmöglichkeiten

### **Hinweis zur Flächenwidmung:**

Das Grundstück liegt im **Wald- und Wiesengürtel gemäß § 5 Wiener Bauordnung** und ist somit **nicht als Bauland gewidmet**. Eine **Neubebauung oder Erweiterung** ist daher **nicht zulässig**. Der bestehende Baukörper befindet sich im **Bestandsschutz** und kann im Rahmen der geltenden Bestimmungen **erhalten und instand gehalten** werden.

### **Kontaktdaten:**

?Kontaktieren Sie uns für das vollständige Exposé, die Einreichplanung und weitere Einblicke!

Adam Brandis

[+43 699 814 70 580](tel:+4369981470580)

[brandis@stadtquartier.at](mailto:brandis@stadtquartier.at)

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Weitere Objekte auf [www.stadtquartier.at](http://www.stadtquartier.at)

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 <2.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <3.000m  
Bank <3.000m  
Post <1.500m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.500m  
Straßenbahn <2.500m  
Bahnhof <4.000m  
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap