

**Charmantes Anwesen im Grünen mit Potential –
PROVISIONSFREI: Befristeter Altbestand in exklusiver
Döblinger Villenlage**



Objektnummer: 2929
Eine Immobilie von orea GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hansi-Niese-Gasse
Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Kaufpreis:	2.180.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Dr. Roland Brantner

ICP | Immobilien & Investments
Forstingerstraße
4600 Schleißheim

T +43 664 30 11 425

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





Objektbeschreibung

Dieses Anwesen liegt am Stadtrand von Wien in sehr idyllischer Grünruhelage am Fuße des Nussberges.

Mit der Nähe zu Nussdorf und Grinzing sowie Sievering werden die Bedürfnisse des täglichen Bedarfes durch Nahversorger und Supermärkte hervorragend abgedeckt. Ebenfalls ist der Sonnbergmarkt in der Obkirchergasse mit seinen zahlreichen Angeboten hervorzuheben. Viele Kindergärten und Schulen in der umliegenden Gegend ergänzen die Infrastruktur.

Beliebte Heurige und Restaurants in Fußnähe laden zum Verweilen ein. Ebenso bietet die Liegenschaft auch einen hervorragenden Ausgangspunkt für Wanderungen entlang den Weingärten und Mountainbiken auf den Kahlenberg. Mit der Buslinie 38A oder der Straßenbahn 38 in Grinzing bzw. der Straßenbahnlinie D in Nussdorf und in Folge der U4 ist auch das Stadtzentrum öffentlich schnell und gut erreichbar. Zusätzlich ist der Individualverkehr mit der Autobahn A22 bestens angebunden.

Mit dieser Liegenschaft besteht nicht nur die Möglichkeit, sofort einzuziehen, sondern ergeben sich auch weitere Optionen um nach Ihren persönlichen Bedürfnissen und Vorstellungen Ihre Traumvilla im Grünen zu realisieren:

- **Sanierung/Umbau des charmanten Altbestandes mit Zubau**
- **Entfernung des Altbestandes mit anschließender Neubebauung**
- **Bei beiden Varianten ist eine Nutzfläche von ca. 400 m² zzgl. Kellerflächen erzielbar**

Die maximale Bauhöhe lt. Flächenwidmung beträgt 7,5 Meter, das Gebäude ist der Bauklasse 1 in offener Bauweise zuzuordnen.

Derzeit besteht das Haus aus vier Wohnungen mit insgesamt ca. 234 m² Nutzfläche. Drei Wohnungen sind noch bis 2024 befristet vermietet.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Abgeber.

Grundstücksfläche ca. 556 m²

Nutzfläche derzeit ca. 234 m² (bei Um- oder Neubau ca. 400 m² erzielbar)

Kaufpreis (Verhandlungsbasis): 2.180.000 €

PROVISIONSFREI

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches und familiäres Naheverhältnis zum Abgeber hin.

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufforderung zur 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 <750m

Apotheke <750m

Klinik <750m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.250m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <1.750m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.250m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap