

# **Einzigartiges Baugrundstück mit Baustudie in Bestlage des 19. Bezirks**



**Objektnummer: 4315**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Kaufpreis:</b>	5.300.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Christian Kiedl**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien

T +43 1 512 14 84  
H +43 664 336 0836  
F +43 1 512 14 84

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











## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein einzigartiges Baugrundstück im 19. Wiener Gemeindebezirk.

Das ca. 1.454 m<sup>2</sup> große Grundstück liegt in einer ruhig befahrenen Straße in einer der begehrtesten Lagen Wiens.

Es gibt bereits eine vor einigen Jahren eingereichte Baustudie mit Plänen, diese auch von der Baubehörde bewilligt worden ist.

Diesen Bauplan kann man übernehmen, doch dieser muss bei der Baubehörde neu eingereicht werden.

Die Baustudie ist aufgeteilt in 4 Geschossen ( EG, OG, DG, 1. KG, 2. KG ).

Das EG hat eine Fläche von ca. 220,95 m<sup>2</sup> mit einer Terrasse von ca. 60,96 m<sup>2</sup> mit Ausgang in den Garten.

Das OG verfügt über eine Fläche von ca. 133,46 m<sup>2</sup> mit einer Terrasse von ca. 18,92 m<sup>2</sup> plus Gründächern mit eine Fläche von ca. 40,24 m<sup>2</sup>.

Das DG hat eine Fläche von ca. 85,76 m<sup>2</sup> mit zwei Terrassen von ca. 46,25 m<sup>2</sup> + Gründächern mit einer Fläche von ca. 17,70 m<sup>2</sup>.

Im 1. Kellergeschoss mit einer Fläche von ca. 229,24 m<sup>2</sup> befindet sich die Poolhalle mit dem ca. 36 m<sup>2</sup> großen Hallenbad.

Das 2. Kellergeschoss hat eine Fläche von ca. 249,81 m<sup>2</sup> mit einer zusätzlichen Garage für 6 Autos von ca. 227,08 m<sup>2</sup>.

Ein Highlight ist der Aufzug mit den Maßen B: 110 cm, T: 150 cm, H: 220 cm, welcher vom 2. Kellergeschoss bis in das Dachgeschoss fährt.

**Das Grundstück ist auch für Bauträger interessant, da man ein Mehrparteienhaus errichten kann.**

Im wunderschönen Grinzing gelegen lässt der Standort der Immobilie keine Wünsche offen. In angenehmer Ruhelage, umgeben von Grün und Weinbergen, profitieren Sie dennoch von sehr guter Infrastruktur. In fußläufiger Nähe erreichen Sie Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Restaurants und Heurigen. Die Wiener Innenstadt erreichen Sie mit dem Auto in nur 15 Minuten, an den öffentlichen Verkehr sind Sie mittels der Straßenbahnlinie 38 sowie der Buslinie 38A angebunden.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Grundstück.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung!

Christian Kiedl

national - Tel: [0664 336 0836](tel:06643360836)

international - Tel: [+43 664 336 0836](tel:+436643360836)

e-mail: [kiedl@lifestyle-properties.at](mailto:kiedl@lifestyle-properties.at)

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 <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap