

Einmaliges Grundstück an einer der besten Adressen in Döbling - traumhafter Wienblick



Objektnummer: 7939/2300160470

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Kaufpreis:	3.800.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Katharina Wiser

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410025

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



**Wir verkaufen/vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!**

Kompetente Vermittlung in Ihrer Region



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein einzigartiges Baugrundstück im 19. Bezirk in Wiens begehrtester Villengegend.

Der unvergleichliche Panoramablick macht diese Topadresse so begehrt - hier genießt man den Luxus, in absoluter Ruhelage zwischen Weinbergen und Wienerwald zu wohnen und auf die Stadt und das malerische Neustift am Walde herunterzublicken.

Der unverbaubare Fern - und Weinbergblick ist unbezahlbar!

Trotzdem ist man der pulsierenden Stadt ganz nah und in 15 Minuten im Zentrum.

Das knapp 1.200 m² große Grundstück liegt erhöht in einer ruhigen Straße in einer der begehrtesten Lagen Wiens in exklusiver Nachbarschaft - diese besondere Umgebung wird besonders von Diplomaten und Topmanagern geschätzt.

Die Flächenwidmung ist im vorderen Bereich des Grundstückes **Bauland Wohngebiet** (ca. 590 m²) - im hinteren Bereich handelt es sich um **Grünland** im Schutzgebiet.

- Bauklasse W I - 6,5 m
- offene oder gekuppelte Bauweise
- **bebaubare Fläche** laut Wiener Flächenwidmungsplan: **ca. 212 m²** (ca. 11,7m Breite x 18 m Tiefe)

Das Grundstück ist **voll aufgeschlossen**, es befindet sich ein sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus auf der Liegenschaft.

Aktuell verfügt das Objekt über eine in den Hang gebaute Garage auf Straßenniveau.

LAGE:

In direkter Nähe zum malerischen Grinzing und Sievering 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 der Nähe befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Cafes, Restaurants und Heurige.

Die Wiener Innenstadt erreichen Sie mit dem Auto in nur 15 Minuten, an den öffentlichen Verkehr sind Sie mittels der Buslinie 39A perfekt angebunden.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Grundstück - für Besichtigungen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung!

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.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap