

## Entzückendes Einfamilienhaus in Bestlage von Grinzing



**Objektnummer: 6971**

**Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1936
<b>Wohnfläche:</b>	170,30 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	191,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	2.235.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

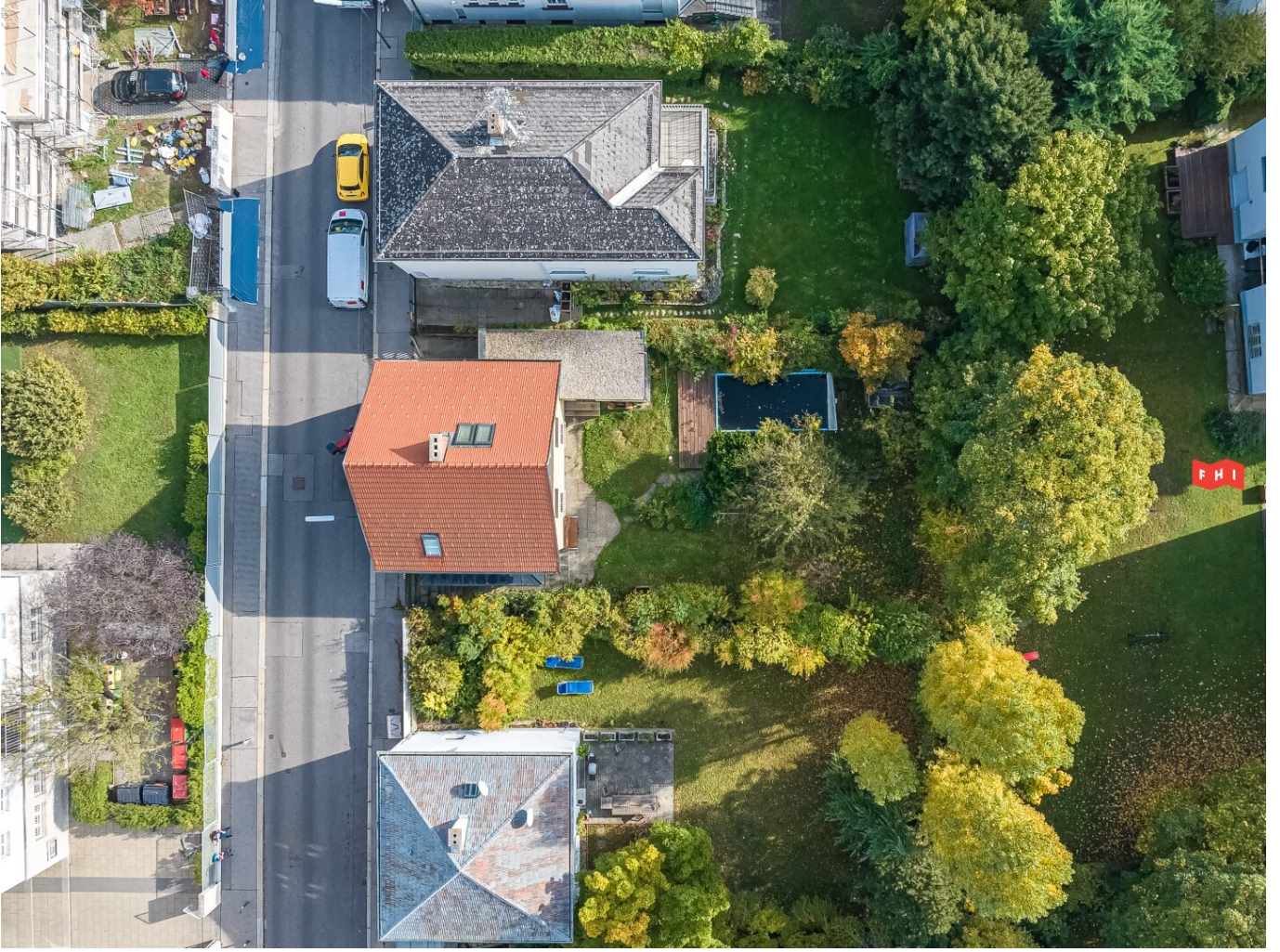
## Ihr Ansprechpartner

### **Moritz Strachwitz**

FHI Real Estate GmbH  
Köstlergasse 6-8/2/20  
1060 Wien

T +43 1 342222 60  
H +43 650 4068142  
F +43 1 34222211

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

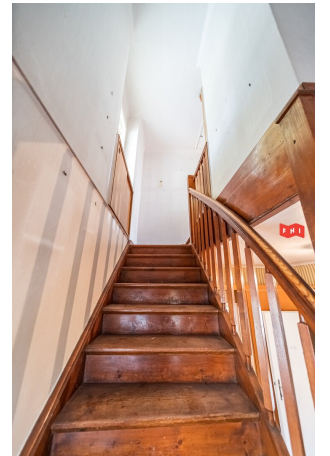














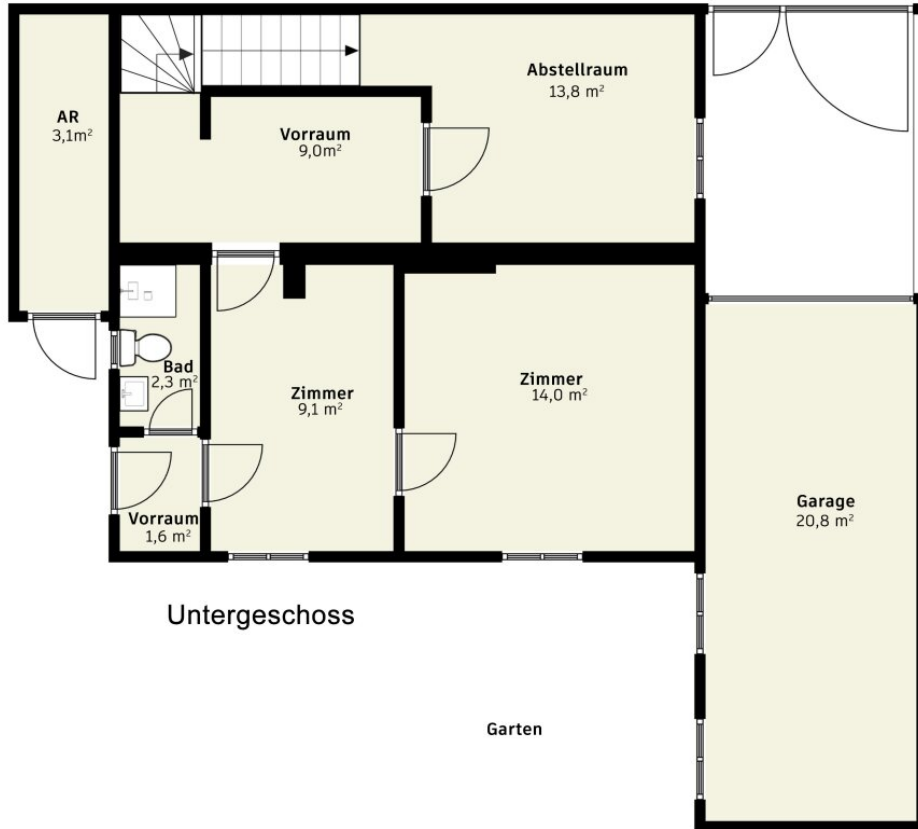




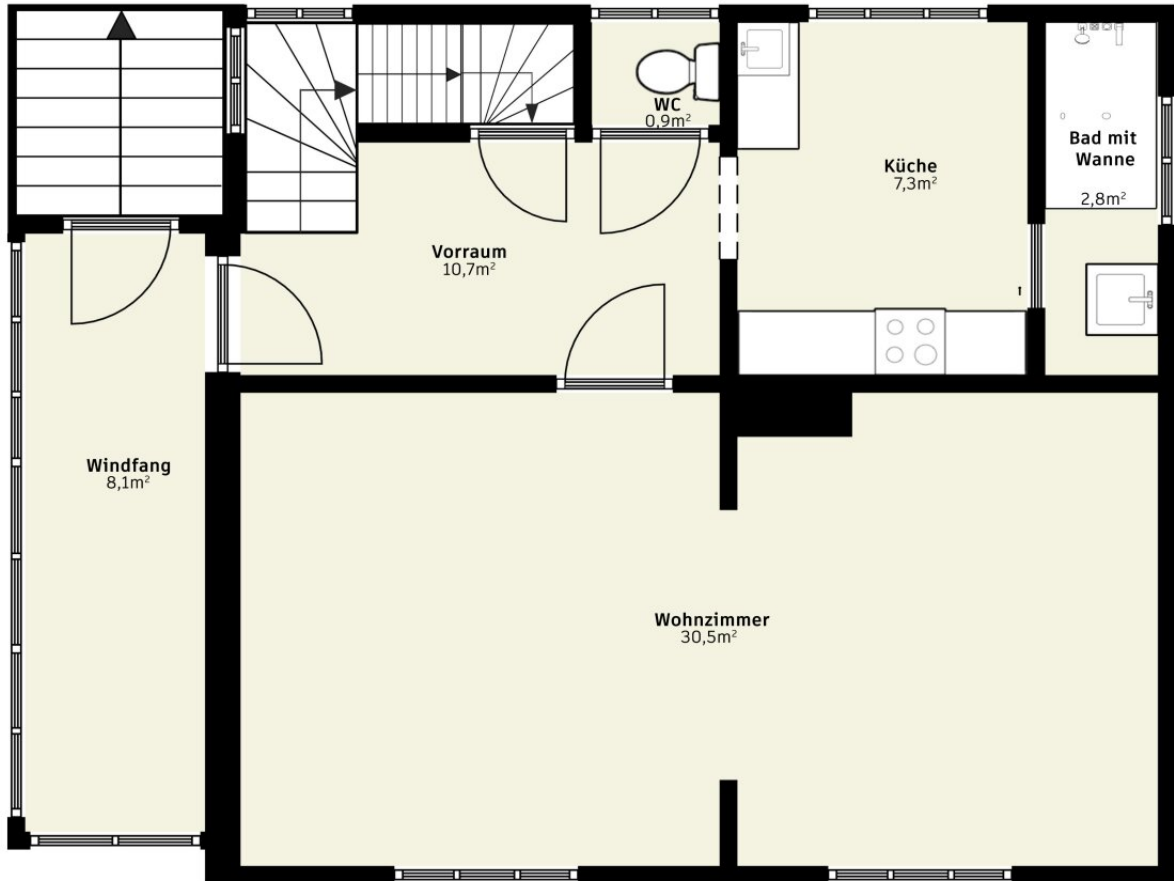




# Alfred Wegener Gasse 15

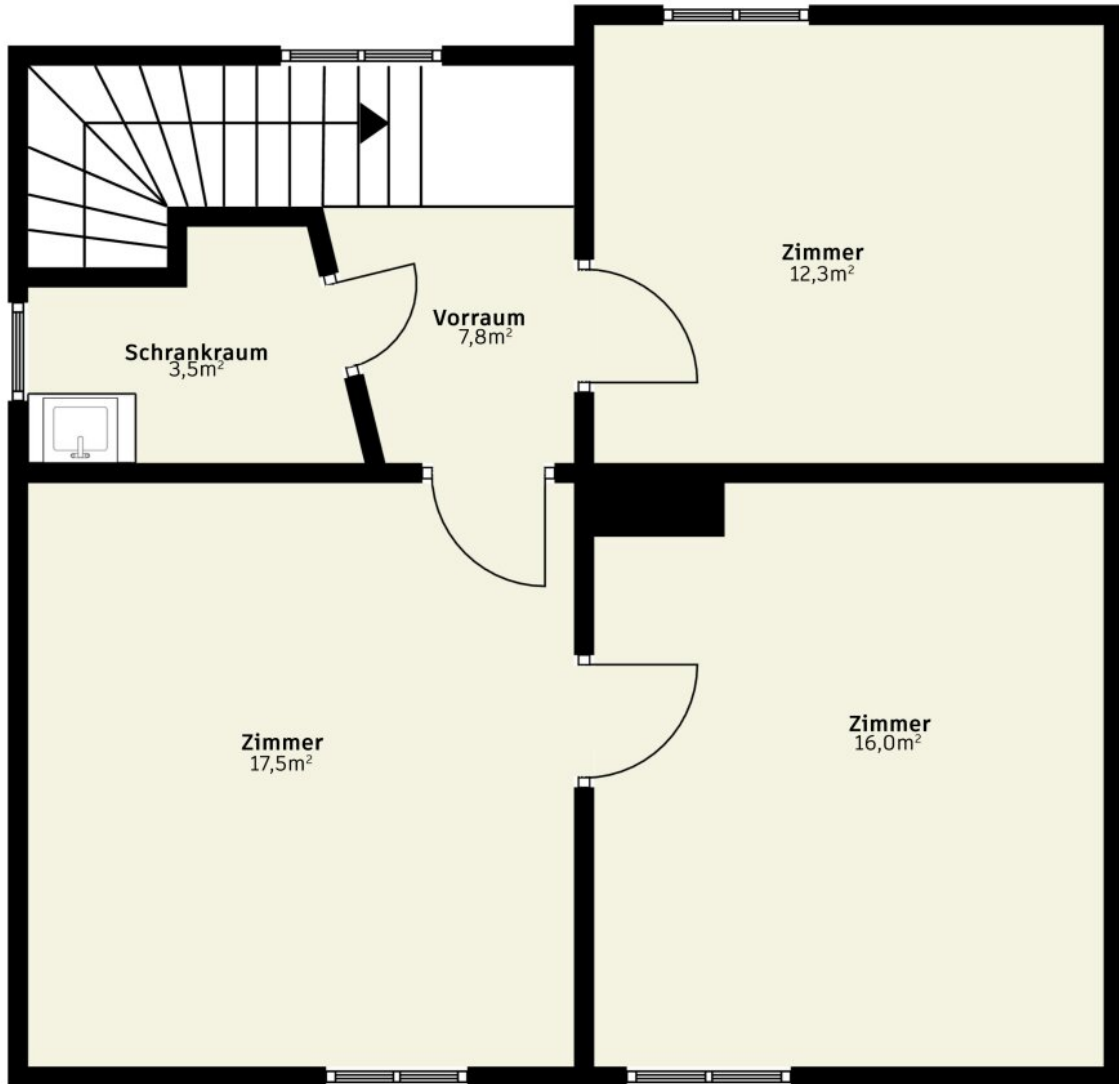


Alfred Wegener Gasse 15



Erdgeschoss

Alfred Wegener Gasse 15



Obergeschoss

## Objektbeschreibung

Mitten in Grinzing in Bestlage des 19. Wiener Gemeindebezirks gelangt dieses entzückende Einfamilienhaus aus den 1930er Jahren zum Verkauf. Für Erholung und Entertainment ist in den nahegelegenen Weinbergen (Nußberg, Cobenzl, Kahlenberg) und zahlreichen Heurigen gesorgt.

### Aufteilung:

Das Haus ist in drei Etagen unterteilt. Im Erdgeschoss befindet sich derzeit eine Einliegerwohnung, sowie die Garage und Abstellräume. Durch einen Windfang gelangt man direkt in das 1. OG, das aus Vorraum, Küche, Bad, WC und großem Wohnzimmer besteht. Das 2. OG besteht aus 3 Schlafzimmern und einem Schrankraum. Der Dachboden kann noch ausgebaut werden.

Für das Bestandshaus liegt eine Abbrucherlaubnis vor. Es könnte damit Platz für eine geräumige und luxuriöse Stadtvilla geschaffen werden. Die maximale Verbauung ist derzeit bei Weitem nicht ausgenutzt. Laut der baubewilligten Planung kann hier ein Einfamilienhaus mit rund 500m<sup>2</sup> auf mehreren Etagen errichtet werden.

Widmung: Wohngebiet Bauklasse I

Gebäudehöhe: 7,5 m offene Bauweise

### Potenzial

Gemäß der Einreichplanung soll durch einen Abbruch und Neubau eine Einfamilienvilla mit fünf Etagen errichtet werden.

Die Einliegerwohnung im Souterrain, der großzügige Wohn- und Essbereich mit Terrasse im Erdgeschoß, die Kinderzimmer mit Loggia im Obergeschoß, der Elternschlafbereich mit Balkon im ersten Dachgeschoss und der Fitness- und Wellnessbereich mit Dachterrasse im zweiten Dachgeschoß erstrecken sich über knapp 500 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche. Die Tiefgarage mit zwei Stellplätzen rundet die Einfamilienvilla perfekt ab.

- Neubauprojekt
- Abbruchbestätigung ist vorhanden
- Erzielbare WNFL ca 500m<sup>2</sup>



- Erzielbare NFL inkl. gew Nebenflächen ca 545m<sup>2</sup>

## **Lage:**

Die Gegend bildet die perfekte Symbiose aus erholsamer Natur und edlem Vorstadt-Chic. In der Umgebung befinden sich Heurigen, Bäcker, Cafes, Restaurants und diverse Geschäfte.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar (Supermarkt, Apotheke, Schulen, Kindergärten, Parks, Öffentliche Verkehrsmittel Straßenbahn).

## **Öffentliche Anbindung:**

- Straßenbahnlinie 38
- Buslinie 39 und 38A
- S45

**Für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne telefonisch oder per E-Mail zur Verfügung.**

Kontakt:

**Moritz Strachwitz, MSc.**

**Kooperationspartner Vermietung & Verkauf**

**m +43 (0) 650 406 81 42**

**t +43 (1) 342 222 60**

**e mas@fhi.at**

Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer

und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Es gelten unsere AGB siehe [www.fhi.at](http://www.fhi.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 <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap