

# **Ehemaliges Weinbauerhaus in einzigartiger Sieveringer Lage wartet auf Revitalisierung!**



Startfoto

**Objektnummer: 95033**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1857
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Wohnfläche:</b>	162,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	177,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Keller:</b>	21,60 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.460.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Verde Lenz

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

T +43 1 577 44 34  
H +43 664 840 7980

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





















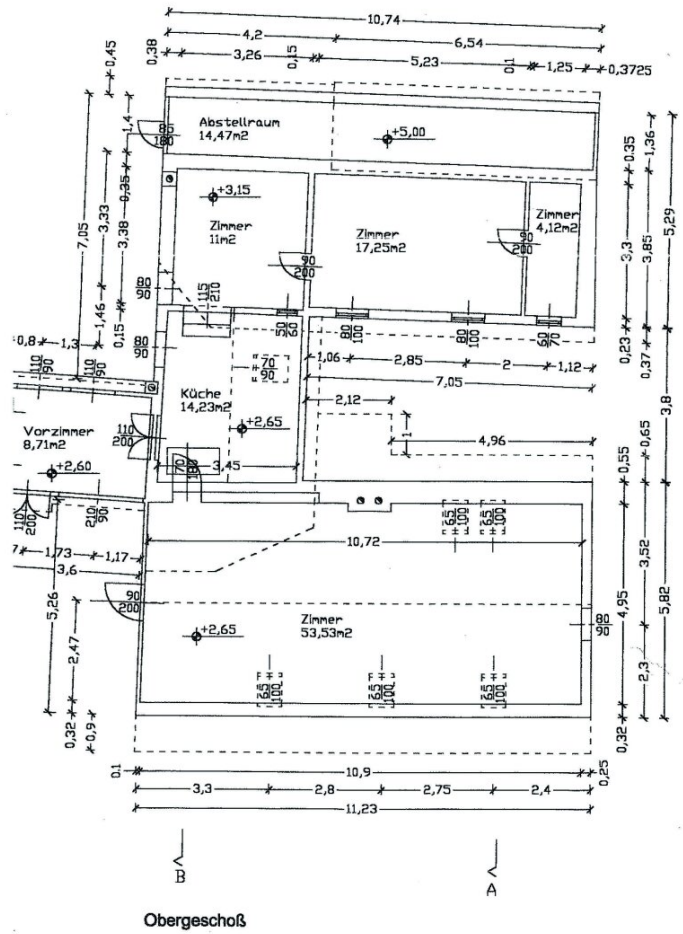
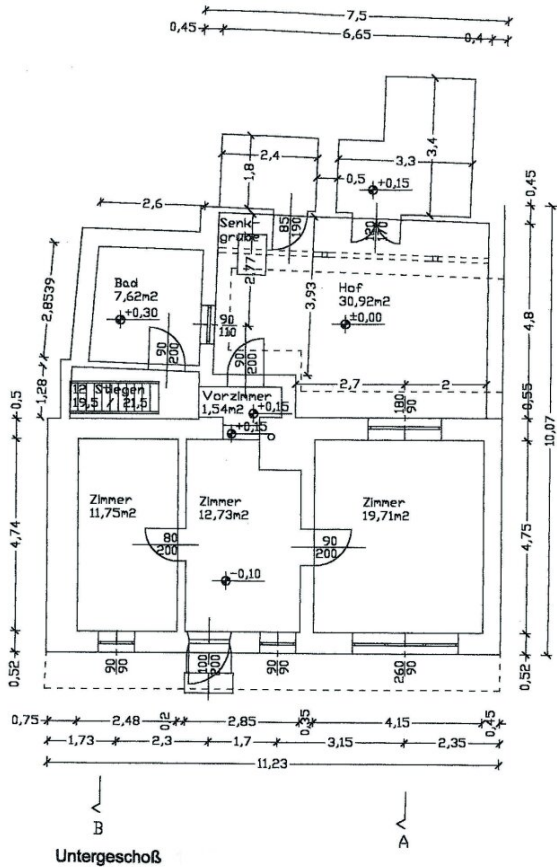




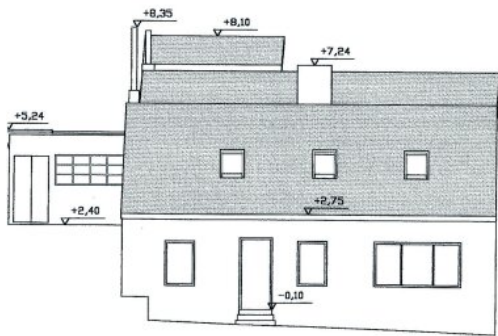




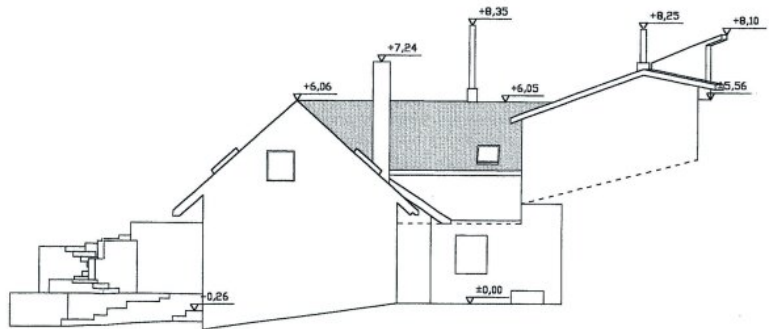




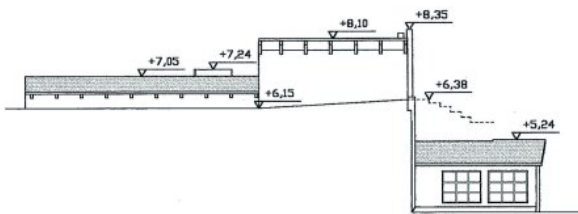




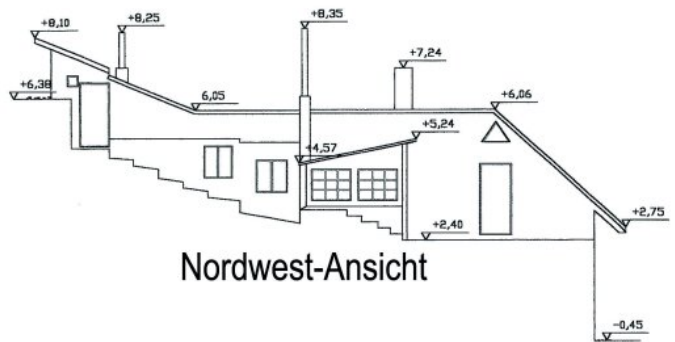
Südwest-Ansicht



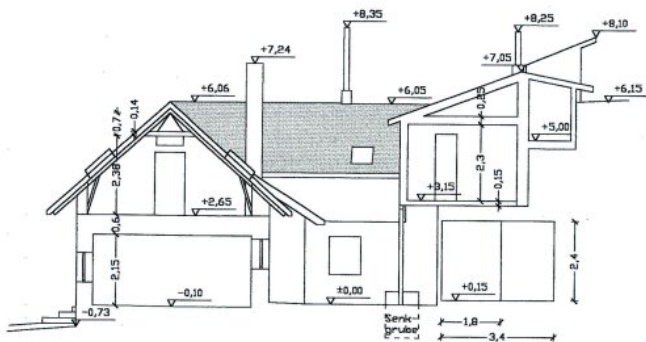
Südost-Ansicht



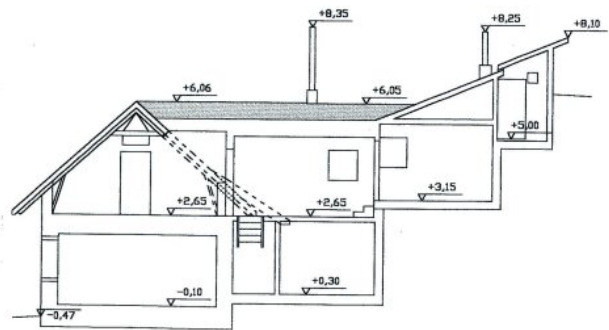
Nordost-Ansicht



Nordwest-Ansicht



Schnitt A-A



Schnitt B-B



## Objektbeschreibung

Der 19. Wiener Gemeindebezirk umfasst zahlreiche begehrte Hotspots: von den beliebten Heurigengebieten Grinzing und Sievering bis zur Grün-Ruheoase Kahlenberg mit traumhaftem Panoramablick über die Landeshauptstadt. Mit seinen Wienerwaldvillen, dem bedeutenden Weinanbau und einem Grünflächenanteil von mehr als 50%, gilt Döbling als einer der nobelsten und grünsten Bezirke Wiens.

Das Einfamilienhaus wurde etwa 1857 aus Stein errichtet und im Laufe der Jahre erweitert. Für den aktuellen Bestand inklusive aller Zubauten gibt es einen Einreichplan für die nachträgliche, baubehördliche Bewilligung aus dem Jahre 1999. Die gesamte Liegenschaft hat derzeit die Widmung "SWW" (Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel). Neu-, Zu-, oder Umbauten sind im Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel prinzipiell unzulässig. Laut der MA 37 Baupolizei sind aber kleine bauliche Änderungen, wie beispielsweise das Versetzen von Wänden oder Änderungen bei den Fensteröffnungen denkbar. Sanierungsarbeiten zum Erhalt des Bestandes sind natürlich zulässig bzw. zu einem gewissen Grad sogar verpflichtend!

Auf dem insgesamt ca. 2.586 m<sup>2</sup> großen Grund befindet sich das renovierungsbedürftige, romantische Haupthaus im Rohbauzustand und ein Nebengebäude mit angeschlossenen Weinkeller. Das Haupthaus bietet etwa 162 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf zwei Ebenen sowie einen Innenhof mit zwei kleinen Weinkellern und einen ca. 14 m<sup>2</sup> großen Abstellraum im Obergeschoß, den man von außen erreicht. Das Nebengebäude misst etwa 32 m<sup>2</sup> und führt zum größten der drei Weinkeller.

Im Garten stehen einige Obst- und Zierbäume, an den nordöstlich angrenzenden Grundstücken befinden sich Weingärten und eine kleine Buschenschank, wo in den Sommermonaten an den Wochenenden Wein ausgeschenkt wird. Zur Gartenbewässerung steht ein Brunnen zur Verfügung.

Ein Energieausweis wird erstellt und nachgereicht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <3.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m



Kindergarten <1.500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Post <1.500m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.000m  
Straßenbahn <2.500m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap