

## **Familienfreundlich Liegenschaft in Ruhelage!**



**Objektnummer: 2005-4**

**Eine Immobilie von Johannes M. Pokorny Immobilienreuehand  
e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Dermotagasse 1
Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Kaufpreis:	598.000,00 €
Provisionsangabe:	

21.528,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Silvia M. Hufnagl**

Johannes M. Pokorny Immobilienreuehand e.U.  
Argentinierstrasse 43/15  
1040 Wien

H +43 (0) 699/109 366 55

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





















JMP

JOHANNES M. POKORNÝ IMMOBILIENREHAND

## Objektbeschreibung

Lage:

Die annähernd rechteckige Liegenschaft liegt in unmittelbarer Gegend zum Areal des Lainzer Tiergartens und dem Friedhof Ober St. Veit, in einer absoluten Ruhelage.

Die Autobusstationen der Line 54A und 54B befinden sich jeweils in ca. 550m Entfernung. Mit ihnen gelangt man in nur ca. 15-20 Fahrminuten relativ rasch zur U4 Station Ober St. Veit.

Liegenschaft:

Die Liegenschaft liegt gleich am Kopf der Gartensiedlung und grenzt dadurch direkt an die Dermotagasse. Sie ist derzeit mit einem kleinen, abbruchreifen Haus bebaut. Der Garten erstreckt sich Richtung Südosten und hat man vom Obergeschoß auch Ausblick in Richtung Hörndlwald.

Sie hat die Widmung Gartensiedlung und dürfen hier max. 100m<sup>2</sup> verbaut werden. Bei erlaubten zwei Geschossen, ergibt dies eine oberirdische Netto-Wohnnutzfläche von ca. 160m<sup>2</sup> zzgl. im einem größeren Keller.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <575m

Apotheke <700m

Klinik <975m

Krankenhaus <1.350m

#### Kinder & Schulen



Schule <1.350m  
Kindergarten <950m  
Universität <925m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <800m  
Bäckerei <1.300m  
Einkaufszentrum <4.575m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.325m  
Bank <1.325m  
Post <1.300m  
Polizei <1.850m

### **Verkehr**

Bus <300m  
U-Bahn <1.850m  
Straßenbahn <1.100m  
Bahnhof <1.850m  
Autobahnanschluss <4.150m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap