# Bestlage nahe Jagdschlossgasse! Ostwestseitiges Baugrundstück mit Baugenehmigung in Grünruhelage

**Objektnummer: 3691**

**Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Grundstück - Baugrund Eigenheim |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1130 Wien |
| **Zustand:** | Abrissobjekt |
| **Garten:** | 466,00 m² |
| **Kaufpreis:** | 1.390.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Desirée Gottlieb**

Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH
Gluckgasse 1 / 8 & 9
1010 Wien

H + 43 699 14702557

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

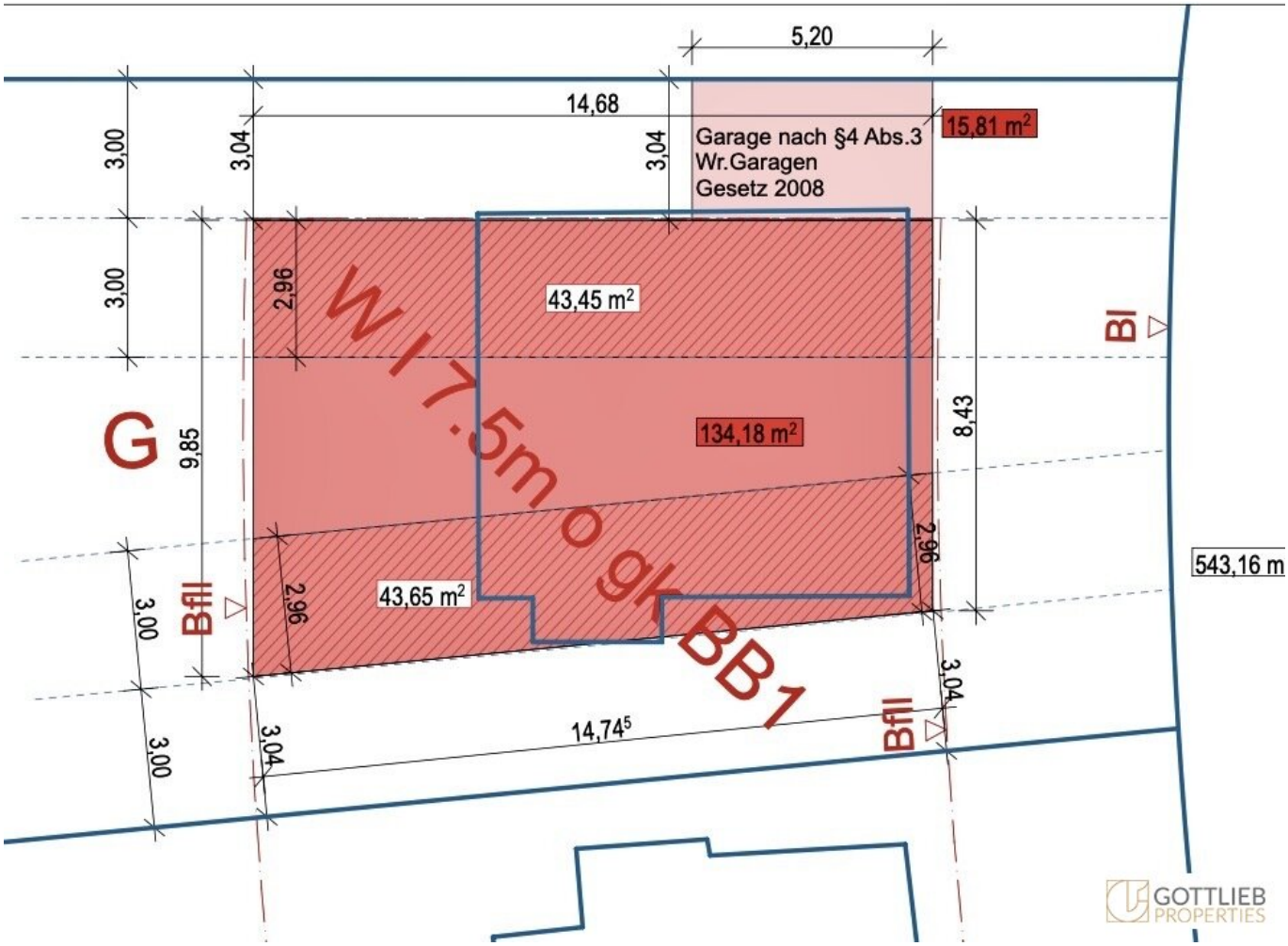
GOTTLIEB
PROPERTIES

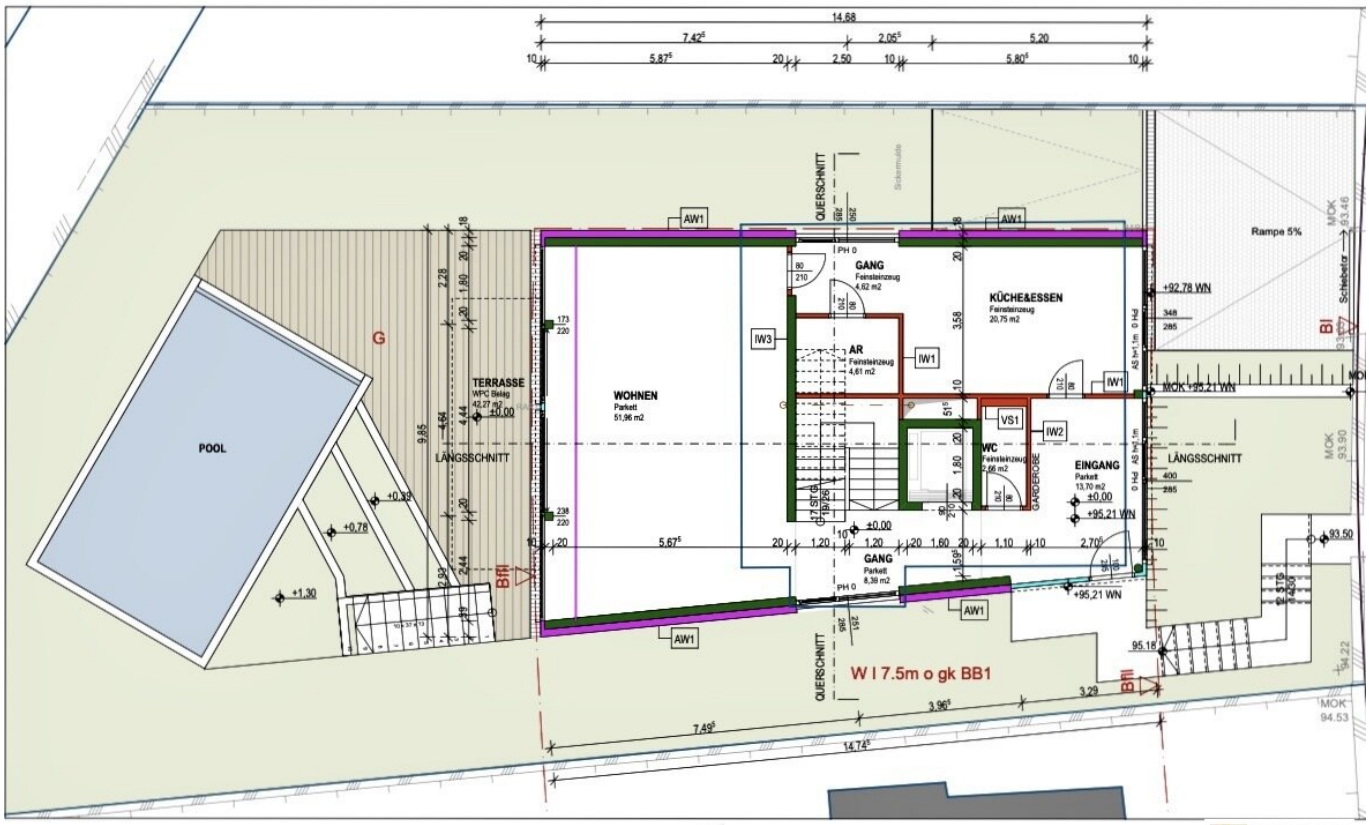
GOTTLIEB
PROPERTIES

GOTTLIEB
PROPERTIES

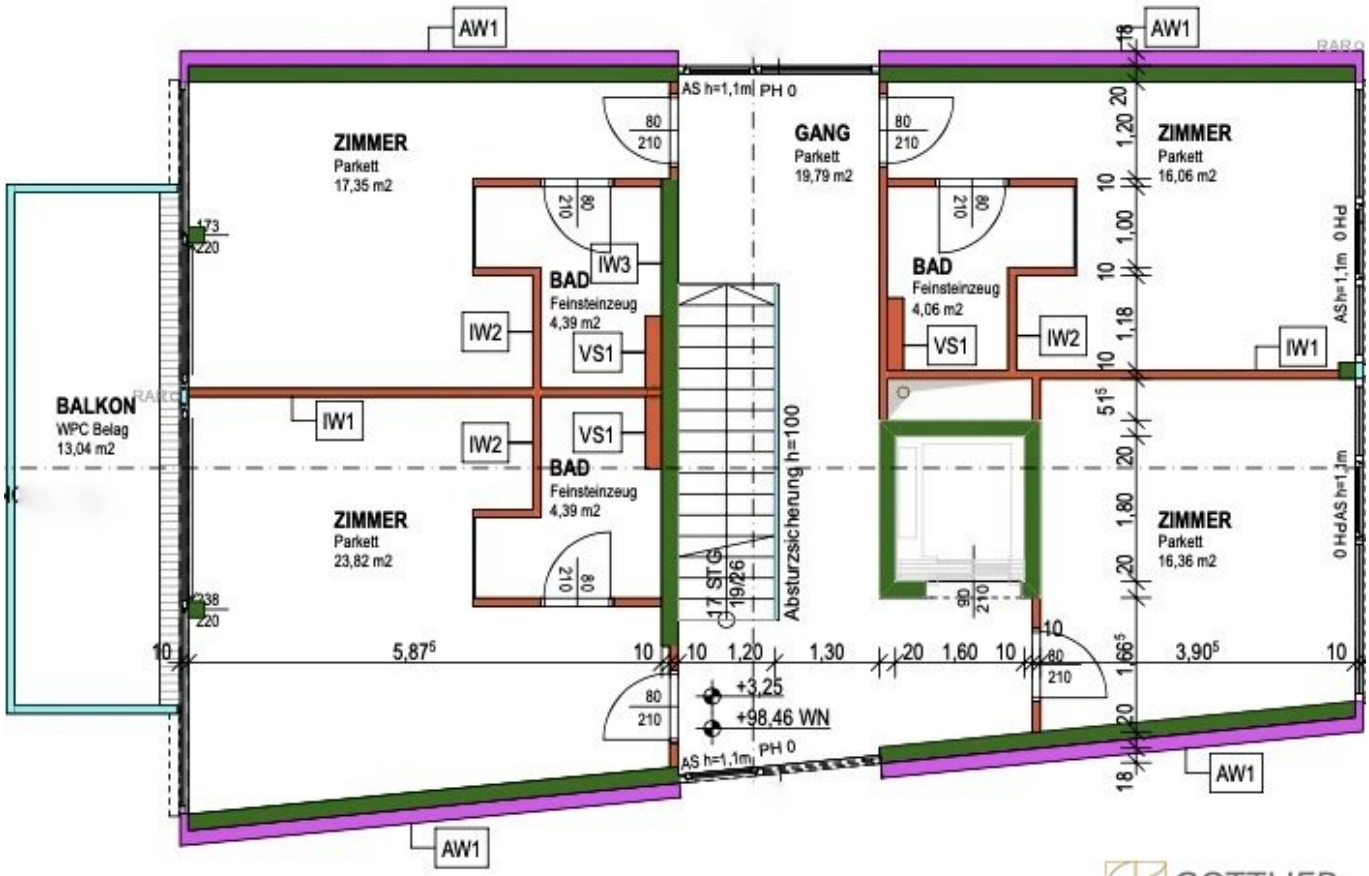
GOTTLIEB
PROPERTIES

GOTTLIEB
PROPERTIES

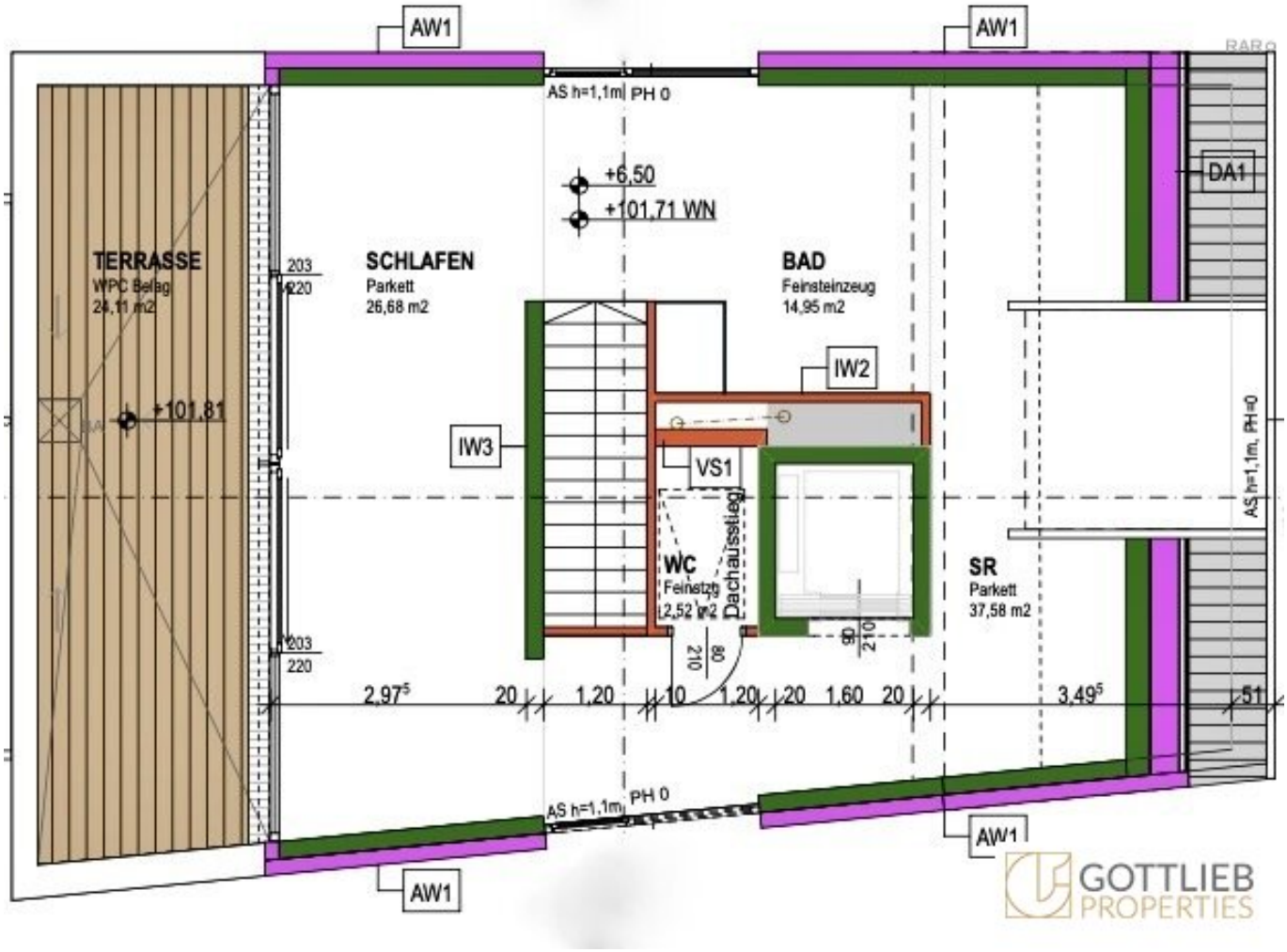

5,20
14,68
3,04
3,04
Garage nach §4 Abs.3
Wr.Garagen
Gesetz 2008
15,81 m²
3,00
3,00
2,96
43,45 m²
W 17.5m o gk
BI
G
9,85
134,18 m²
8,43
2,96
543,16 m
3,00
Bfll
2,96
43,65 m²
BB1
3,04
3,00
3,04
14,74⁵
Bfll
GOTTLIEB
PROPERTIES

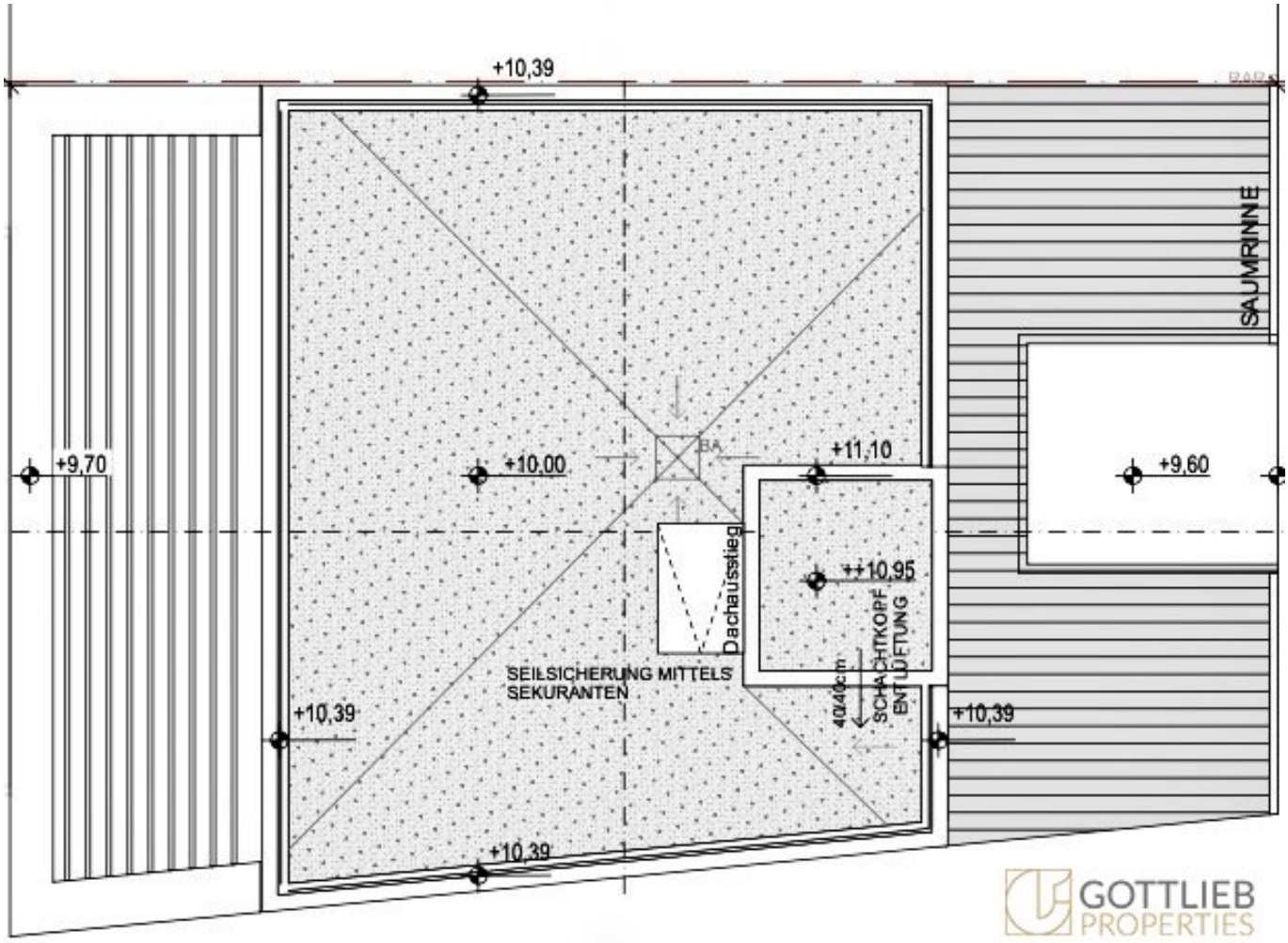



GOTTLIEB PROPERTIES

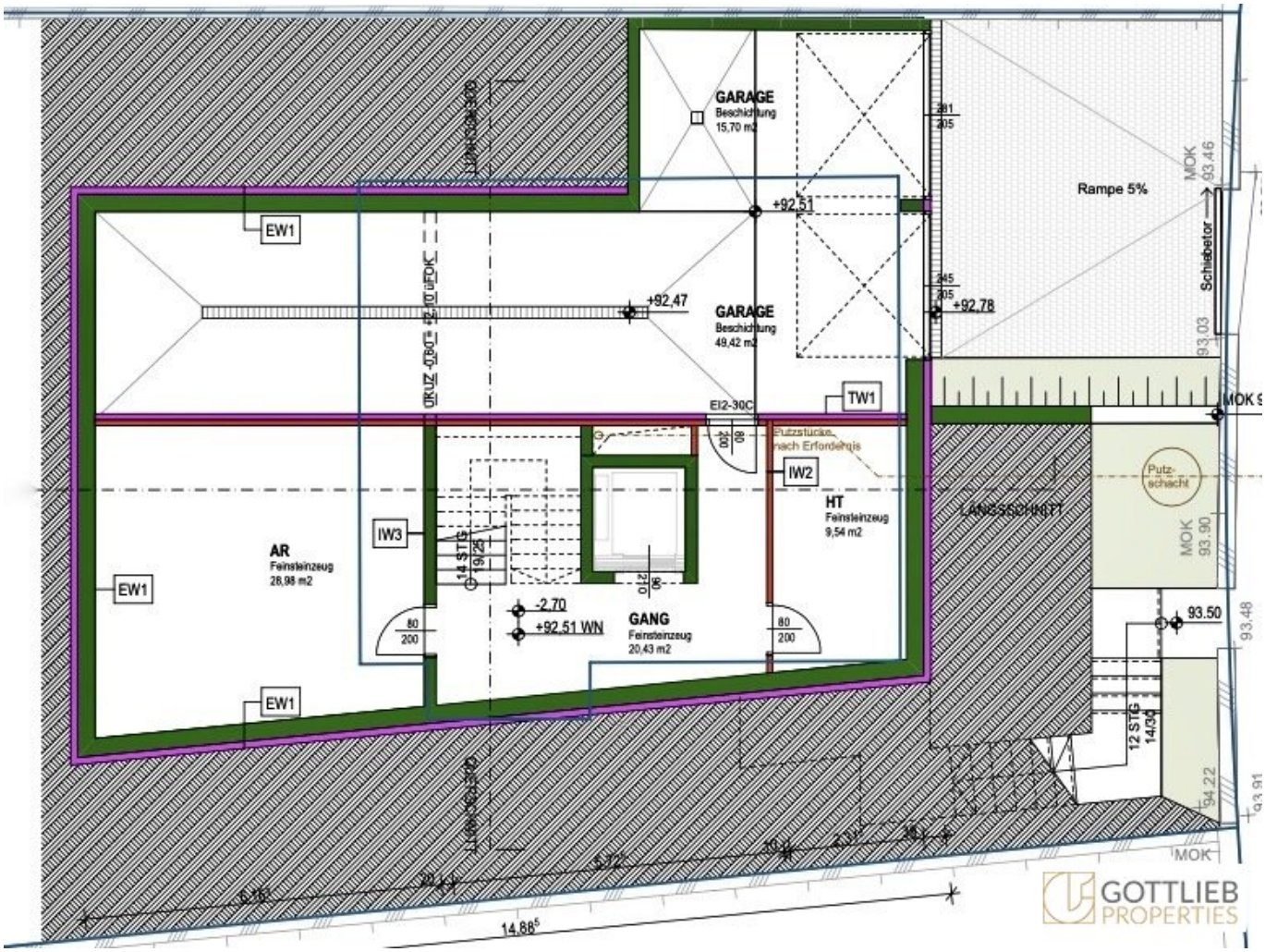



GOTTLIEB PROPERTIES


AW1
AW1
AS h=1,1m PH 0
+6,50
+101,71 WN
DA1
TERRASSE
WPC Belag
24,11 m2
+101,81
SCHLAFEN
Parkett
26,68 m2
BAD
Feinsteinzeug
14,95 m2
IW2
IW3
VS1
WC
Feinstzg
2,52 m2
Dachausstieg
SR
Parkett
37,58 m2
AS h=1,1m, PH=0
2,97
20
1,20
10
1,20
20
1,60
20
3,49
51
AS h=1,1m PH 0
AW1
AW1
GOTTLIEB
PROPERTIES



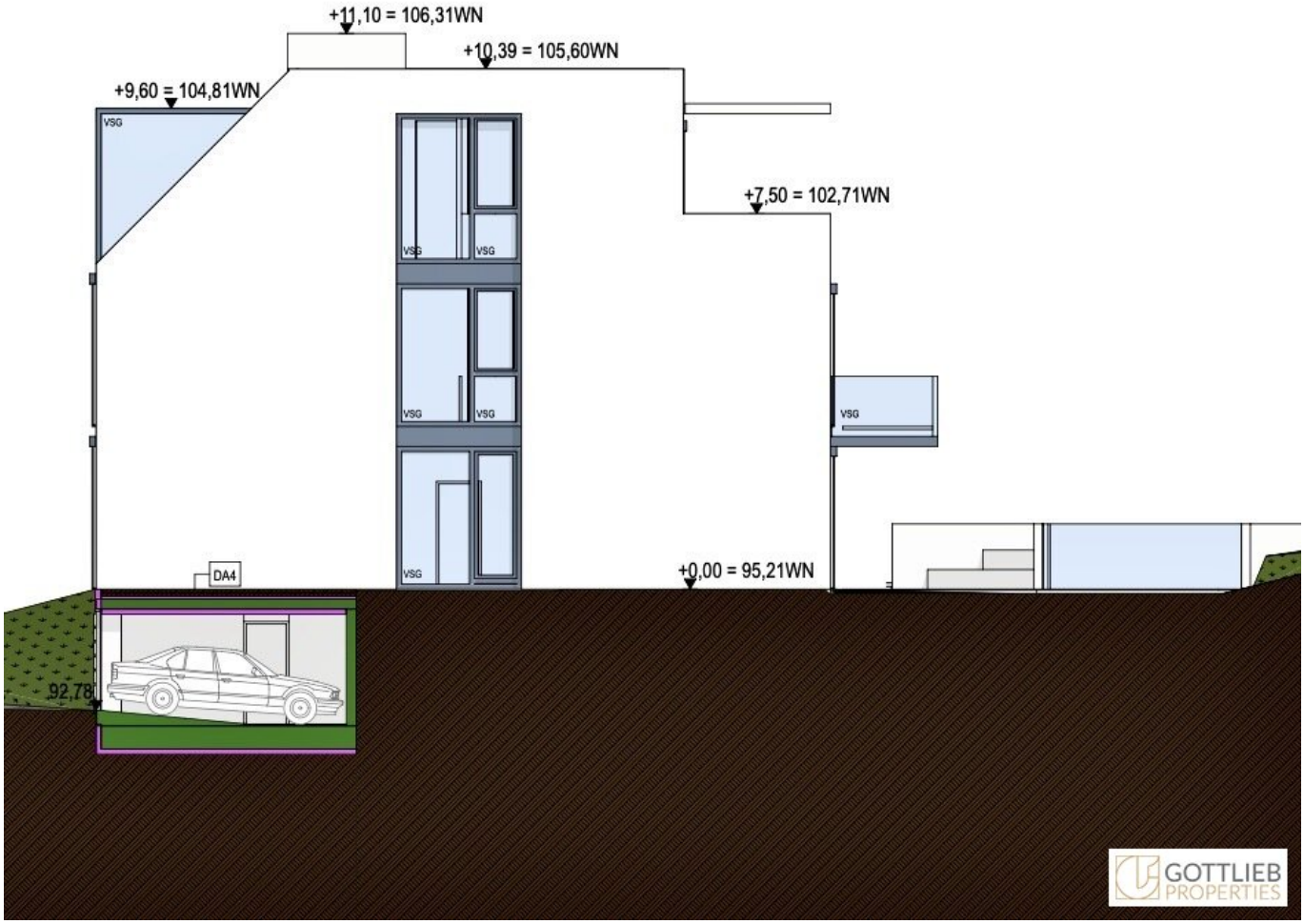

GOTTLIEB
PROPERTIES

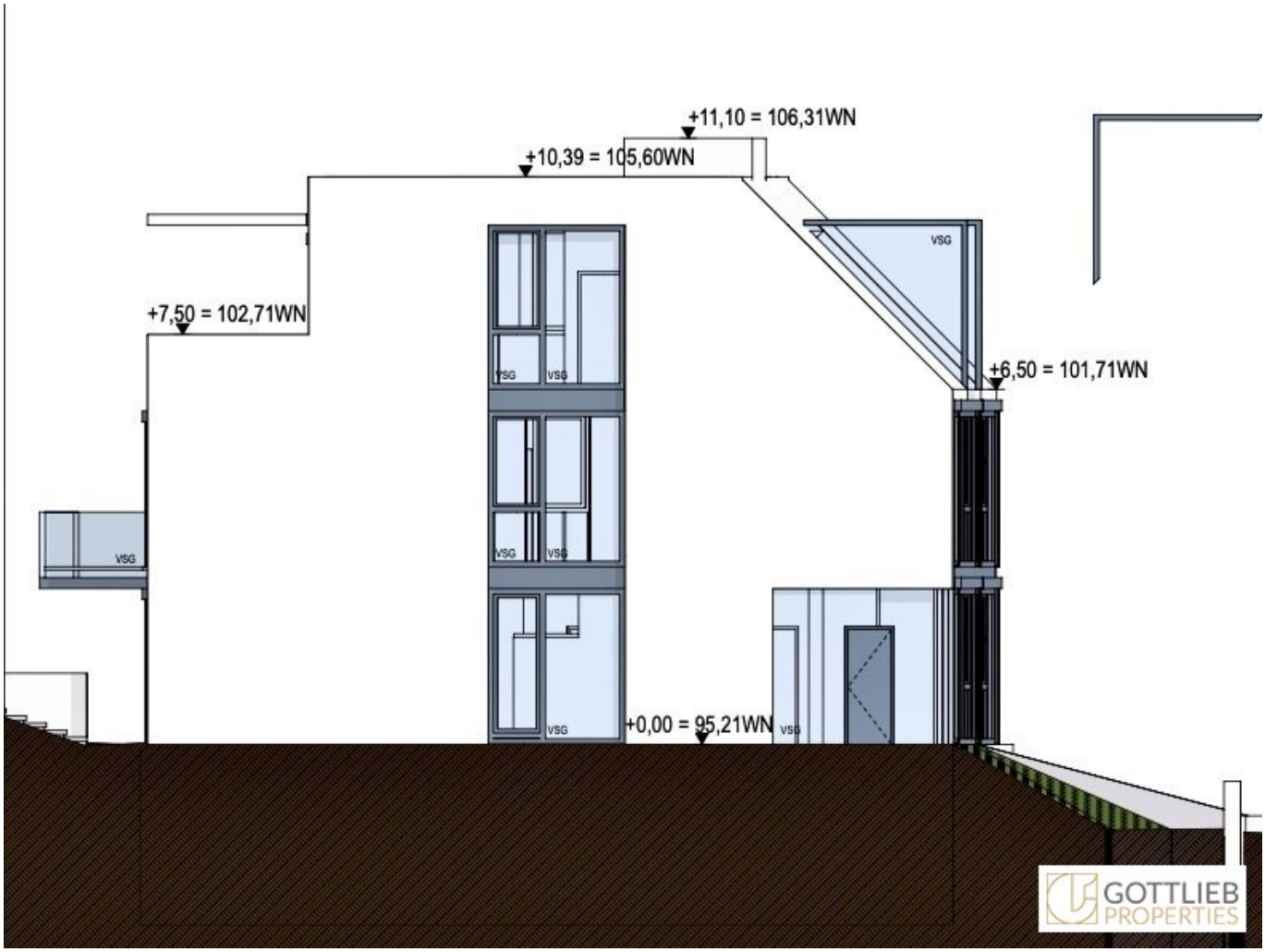

GARAGE
Beschichtung
15,70 m2
GARAGE
Beschichtung
49,42 m2
Rampe 5%
Schiebetor
MOK 93,46
93,03
+92,51
+92,47
+92,78
EW1
TW1
EI2-30C
IW2
IW3
HT
Feinsteinzeug
9,54 m2
AR
Feinsteinzeug
28,98 m2
GANG
Feinsteinzeug
20,43 m2
-2,70
+92,51 WN
14 STG
19,25
12 STG
14,04
LANGSSCHNITT
Putz-schacht
MOK 93,90
93,50
93,48
94,22
93,91
MOK
14,88
GOTTLIEB PROPERTIES

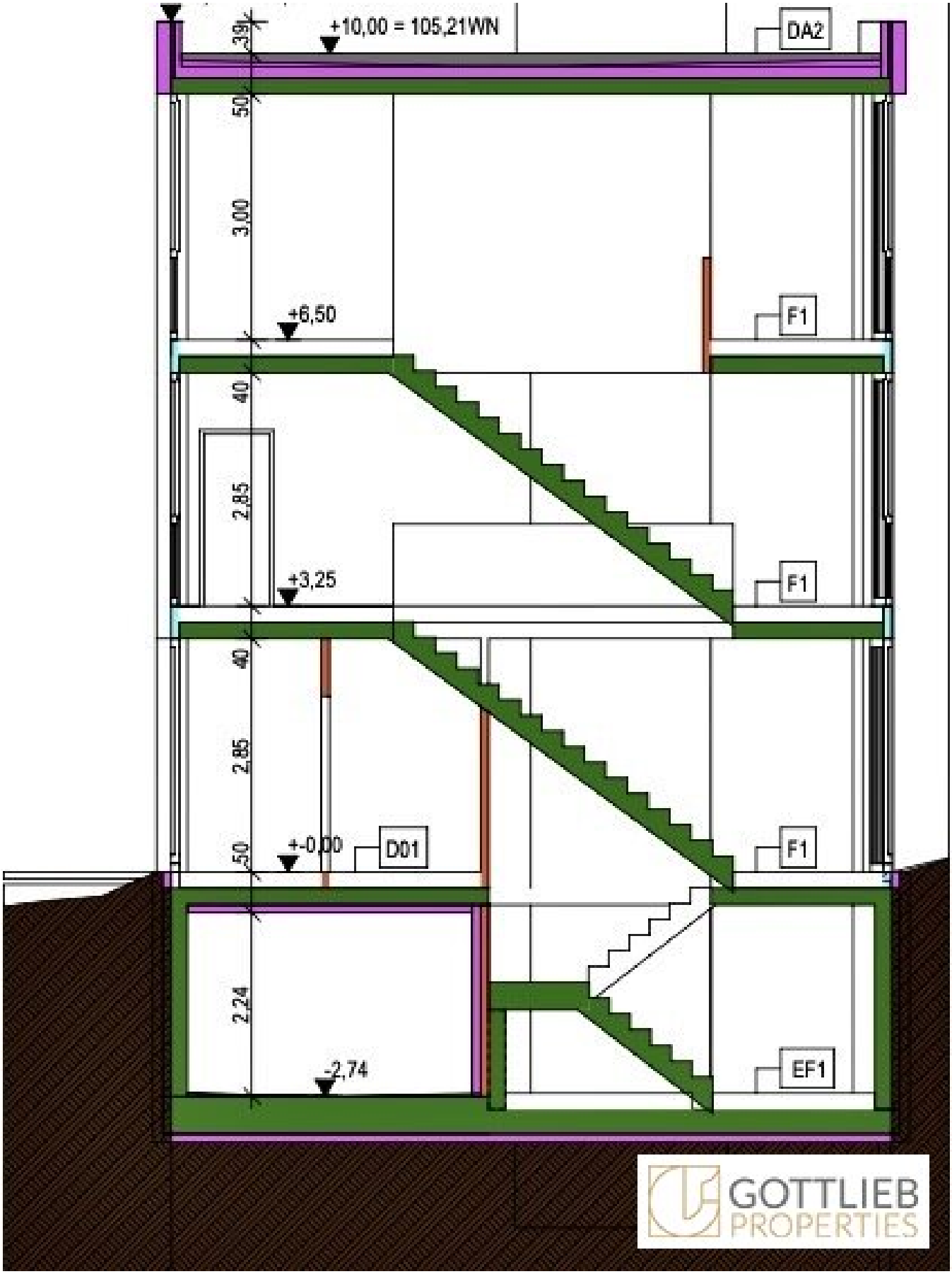
GOTTLIEB
PROPERTIES

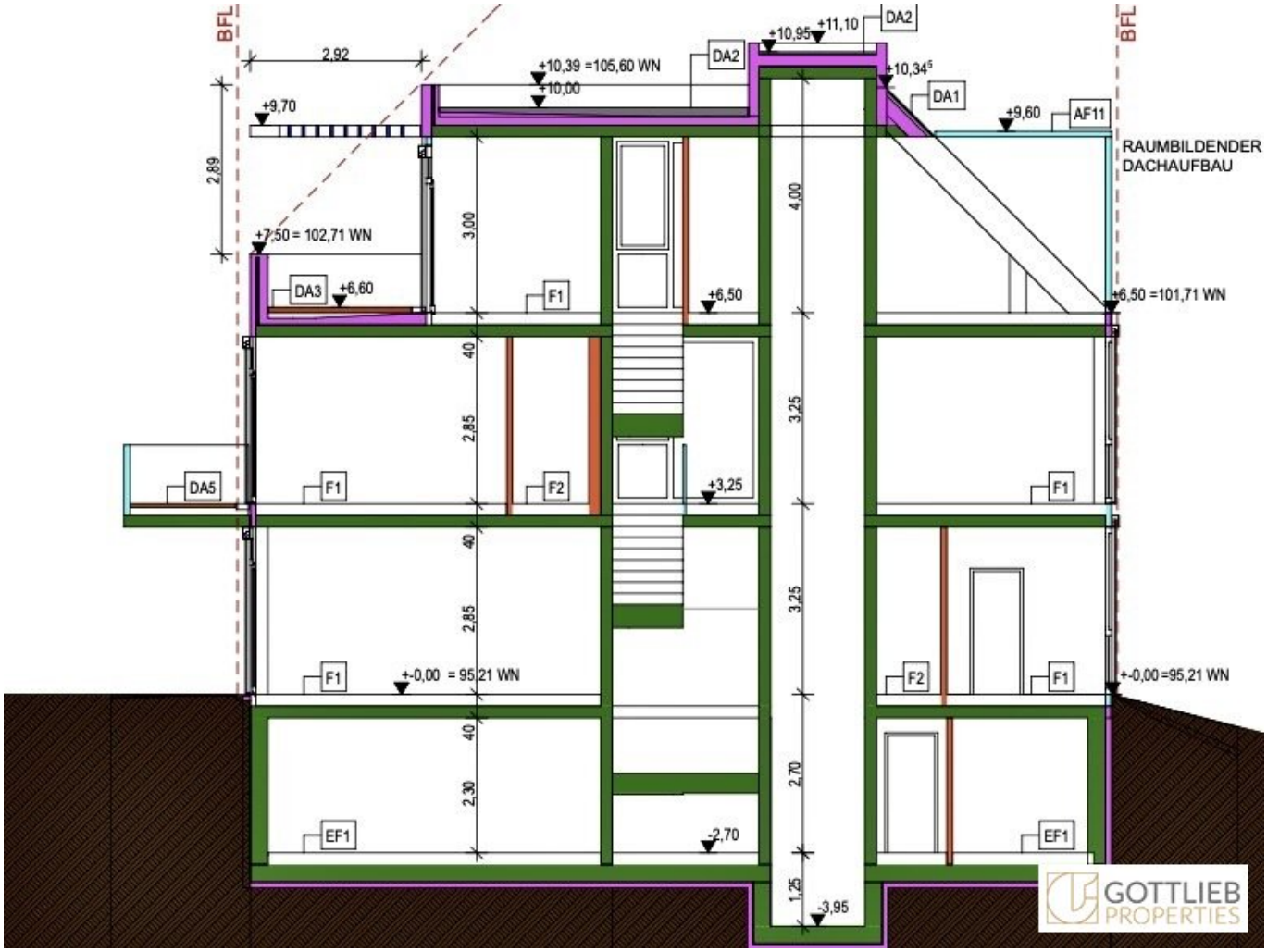
+10,39 = 105,60WN
+104,91
6 DD
+7,50 = 102,71WN
+101,71
5 DG
VSG
+98,46
4 OG
VSG
+0,00 = 95,21WN
+95,21
3 EG
+92,51
2 KG
+91,26
1 FUNDAMENT
GOTTLIEB
PROPERTIES

+104,91
6 DD
+101,71
5 DG
+98,46
4 OG
+0,00
+95,21
3 EG
+92,51
2 KG
+91,26
1 FUNDAMENT
+9,60 = 104,81WN
+6,50 = 101,71WN
+0,00 = 95,21 WN
VSG
GOTTLIEB
PROPERTIES


+11,10 = 106,31WN
+10,39 = 105,60WN
+9,60 = 104,81WN
+7,50 = 102,71WN
+0,00 = 95,21WN
VSG
DA4
92,78
GOTTLIEB
PROPERTIES


+11,10 = 106,31WN
+10,39 = 105,60WN
+7,50 = 102,71WN
+6,50 = 101,71WN
+0,00 = 95,21WN
VSG
GOTTLIEB
PROPERTIES


+10,00 = 105,21WN
DA2
39
50
3,00
+6,50
F1
40
2,85
+3,25
F1
40
2,85
50
+-0,00
D01
F1
2,24
-2,74
EF1
GOTTLIEB
PROPERTIES


BFL
BFL
2,92
2,89
+9,70
+10,39 =105,60 WN
+10,00
DA2
+10,95
+11,10
DA2
+10,34
DA1
+9,60
AF11
RAUMBILDENDER
DACHAUFBAU
+7,50 = 102,71 WN
DA3
+6,60
F1
+6,50
+6,50 =101,71 WN
3,00
4,00
40
2,85
3,25
DA5
F1
F2
+3,25
F1
40
2,85
3,25
F1
+-0,00 = 95,21 WN
F2
F1
+-0,00 =95,21 WN
40
2,30
2,70
EF1
-2,70
EF1
1,25
-3,95
GOTTLIEB
PROPERTIES

# Objektbeschreibung

In Hietzing, am westlichen Stadtrand Wiens nahe der Ausläufer des Wienerwaldes und des Lainzer Tiergartens, gelangt in absoluter Grünruhelage, ein ostwestseitig ausgerichtetes, ca. 542 m² großes Baugrundstück mit Altbestand zum sofortigen Verkauf.

Für dieses Grundstück liegt bereits eine Baugenehmigung vor, welche die Errichtung eines Einfamilienhauses mit ca. 295 m² Wohnnutzfläche auf drei Etagen, ca. 79 m² Terrassen und Balkon sowie ein ca. 108 m² großes Kellergeschoss mit Garage vorsieht. Ein geplanter Outdoorpool ergänzt das luxuriöse Angebot.

Die exklusive Lage im äußerst beliebten Bezirk Hietzing vermittelt sowohl ein urbanes, jedoch ebenso naturnahes Lebensgefühl.

## Der Bestand

+ ca. 542 m² Grundstücksfläche

+ Baugenehmigung für die Errichtung eines unterkellerten Einfamilienhauses mit Garage und Außenpool

## Die Flächenwidmung

+ Wohngebiet

+ Bauklasse I

+ offene, geschlossene, gekoppelte Bauweise, BB1

## Das Potential

+ Abriss des Altbestands

+ Schaffung eines unterkellerten Einfamilienhauses in Massivbauweise mit ca. 442,72 m² Gesamtnutzfläche inklusive Garage im Kellergeschoss

+ ca. 294,64 m² Wohnfläche auf drei Etagen

+ ca. 79,42 m² Terrassen und Balkon

+ ca. 108,37 m² Kellergeschoss samt Garage

+ Outdoor-Pool

+ langfristiger Ertrag und Kapitalsicherung

## Verkehrsanbindung

+ Straßenbahn-Linien 10, 52, 60 und 62

+ Autobus-Linien 54A, 54B

+ U-Bahn-Linie U4

+ Schnellbahn-Linie S80

+ Regionalbahn REX2

+ Anschluss-Stelle Auhof A1, Westautobahn

+ mit dem PKW erreichen Sie die Wiener Innenstadt in ca. 35 Minuten

## Lage und Infrastruktur

Ober St. Veit liegt nur ca. 35 Auto-Minuten vom Zentrum Wiens entfernt und hat sich als ein Stadtteil mit sehr hoher Lebensqualität etabliert. Die ausgezeichnete Lage, Infrastruktur sowie öffentliche Verkehrsanbindung bieten neben einer guten Nahversorgung mit Geschäften des täglichen Bedarfs, Banken, Lokalen, Restaurants und dem berühmten Café Dommayer ebenso wie Kindergärten, Schulen, Ärzte und der Klinik Hietzing auch eine perfekte Naherholung mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten.

Wanderwege entlang und durch den herrlichen Wienerwald, den beliebten Lainzer Tiergarten mit der wunderschönen Hermesvilla, Spazierwege im Schönbrunner Schlosspark und Tiergarten, Waldspielplätze im Hörndlwald, am Roten Berg sowie am Girzenberg oder der Wiental-Radweg runden eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten für alle Naturliebhaber ab.

## Sonstiges

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.

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 <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <5.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

**Verkehr**
Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
U-Bahn <2.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap