Für Naturliebhaber und Bergfexe! Liegenschaft im Augustinerwald mit Traumausblick

Garten von Südwest nach Nordost

Objektnummer: 94724

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1930
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Stellplätze:	3
Kaufpreis:	360.000,00 €
Kaufpreis / m²:	244,40 €
Betriebskosten:	56,75 €

Infos zu Preis:

Grundsteuer: € 43,28/Quartal Müllabfuhrabgabe: € 33,46/Quartal

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

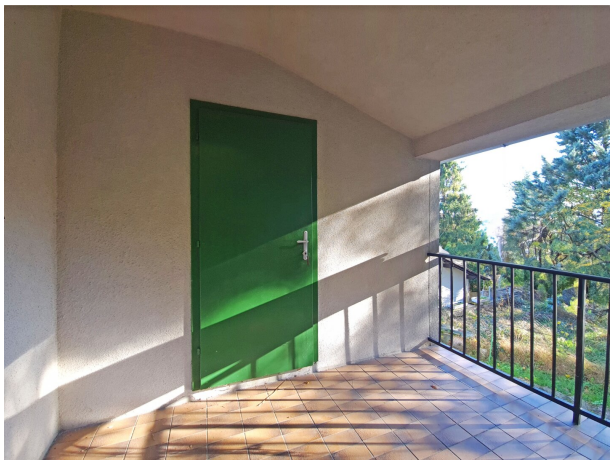
Ihr Ansprechpartner

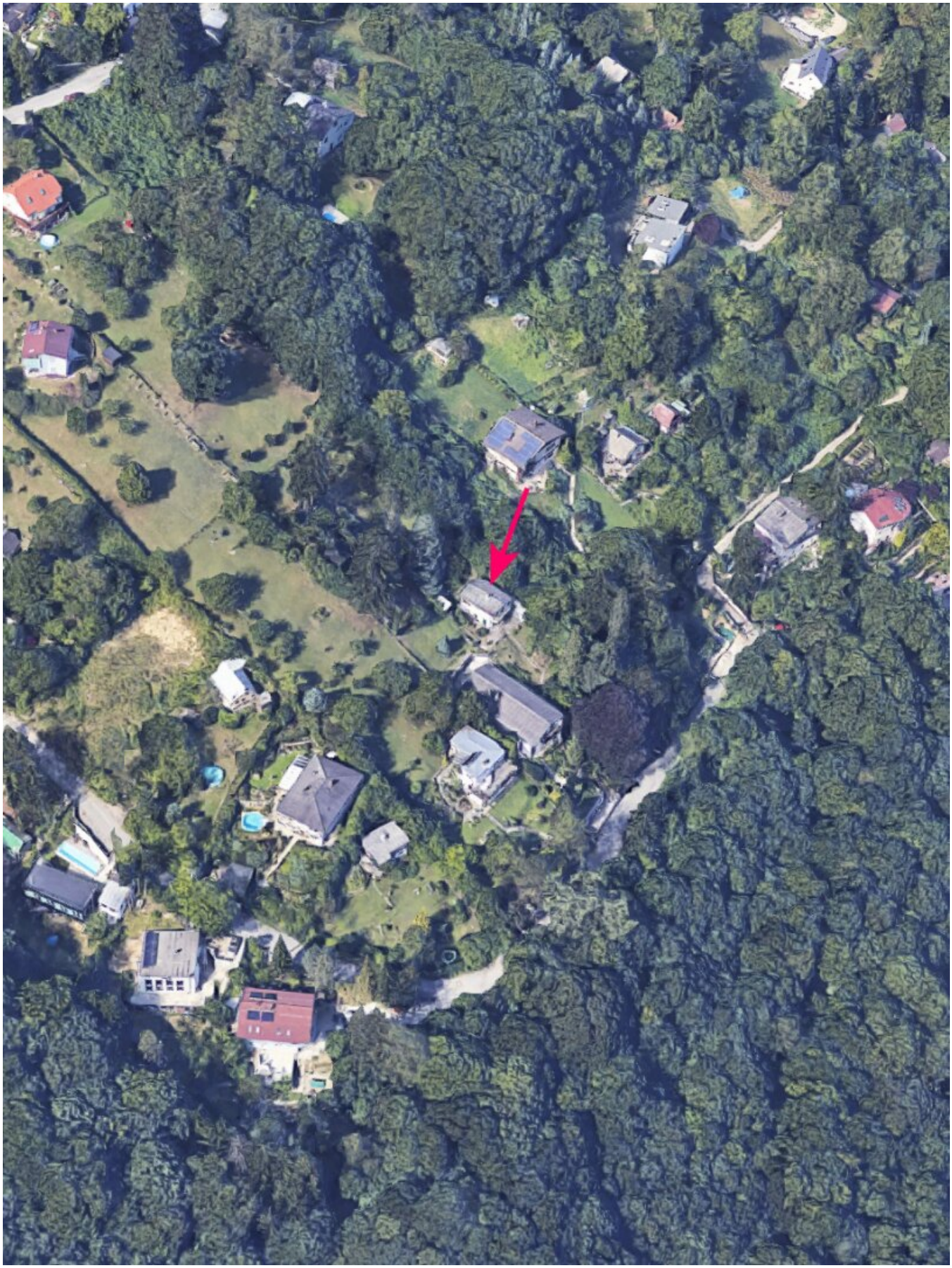
Elisabeth Greutter

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

H +43 664 221 16 96

Ausfahrt
Tag u. Nacht
freihalten!





Objektbeschreibung

Die **hanglagige Liegenschaft** befindet sich in **ruhiger Grünlage** im Wiener Westen und bietet einen **unverbaubaren Blick** Richtung ***Hohe Wand Wiese*** in Mauerbach. Ca. 33 m² der Straße unmittelbar vor dem Baugrund stehen im Eigentum dieser Liegenschaft, das Grundstück steigt, abgesehen von dem Vorplatz mit drei Stellplätzen, von dieser nach Südwesten hin an. Besonders ist die **idyllische Waldlage im Wiener Stadtgebiet** sowie der **herrliche Ausblick** von weiter oben, der ein Gefühl vermittelt, als ob man **mitten in den Bergen** wäre.

Das auf dem ersten Hangdrittel befindliche Haus wurde im Jahre 1930 als Wochenendhaus in Holzriegel-Bauweise errichtet, in den 1970er Jahren wurde der Dachboden ausgebaut und die Wohnfläche um zwei Zimmer samt **Balkon mit Traumausblick** erweitert, welche allerdings nur von außen über die Südwestterrasse betreten werden können. Im Erdgeschoß stehen ein Vorraum, ein Wohnzimmer, die Küche sowie, über einen Vorraum erreichbar, ein kleines Bad, ein separates WC und die Treppe hinauf auf die Südwestterrasse zur Verfügung. Das Haus ist als renovierungsbedürftig zu bezeichnen, würde sich aber eventuell schon nach ein paar Instandsetzungsarbeiten durchaus als Sommer- oder Ferienhäuschen eignen. Vor allem der obere Garten eignet sich wunderbar zum Anlegen von Gemüsebeeten oder eines Naschgartens.

Derzeit sind etwa 73 m² des Grundstücks verbaut. Bei Abbruch und Neubebauung dürfen innerhalb der Baufluchtlinien max. 120 m² mit einem Hauptgebäude mit zwei Haupt- und einem Dachgeschoß verbaut sowie ein Nebengebäude von höchstens 12 m² errichtet werden. Es gilt die Wiener Bauordnung sowie die für dieses Plangebiet besonderen Bestimmungen.

Ein Gasanschluss von WienGas befindet sich an der Grundgrenze, Strom, Wasser und Kanal sind bereits in das Haus eingeleitet, außerdem gibt es einen Brunnen zur Gartenbewässerung.

Eine Haltestelle für Autobusse Richtung Wien und Mauerbach ist 750 Meter entfernt auf der Mauerbachstraße. Nahversorger in Mauerbach und Einkaufsmöglichkeiten des 14. Bezirks wie z.B. ein Denn's Biomarkt, Hofer oder das Auhofcenter sind in ca. 5-10 Autominuten erreichbar. Die Hohe Wand Wiese, Wiens bekannte Sommerrodelbahn mit daneben befindlichem Mountainbike Trailcenter, befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite der Mauerbachstraße. Der umliegende Augustinerwald mit seinen markierten Wanderwegen und Mountainbikestrecken ist ein beliebtes Freizeitgebiet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <8.000m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen
Schule <3.000m
Kindergarten <2.500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <3.000m
Bank <3.000m
Post <2.500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <5.500m
U-Bahn <6.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap