

# BAUGRUND MIT ALTHAUS - NÄHE LAINZER TIERGARTEN - BAULAND-WOHNGEBIET



Hausansicht

**Objektnummer: 1140212**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rohrergasse
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Wohnfläche:	110,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	110,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	F 230,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	749.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Elemér Szüts

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12  
1010 Wien

T +43 664 11 888 16  
H +43 664 11 888 16  
F +43 1 35 600 10

Gerne stehe ich Ihnen für  
Verfügung.



gstermin zur



DECUS

IMMOBILIEN

HAUS  
BAUGRUND

1130 Wien

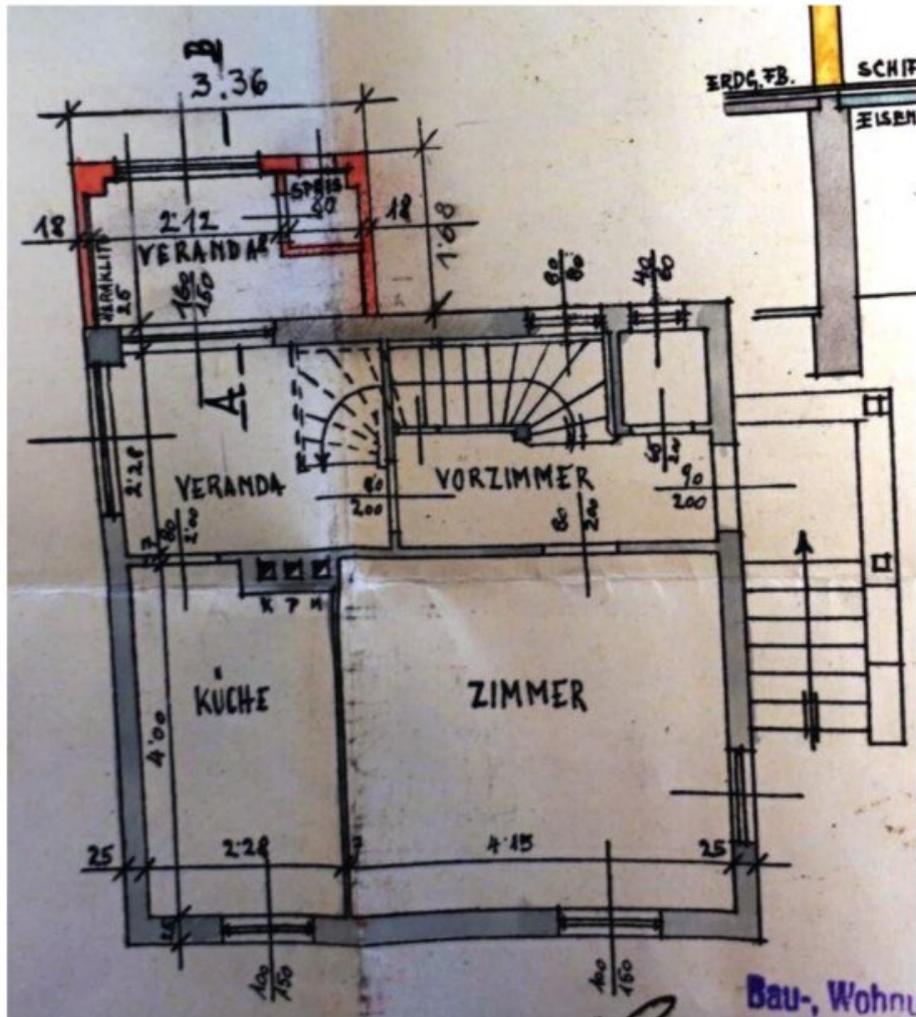
DECUS | IMMOBILIEN



DECUS

IMMOBILIEN

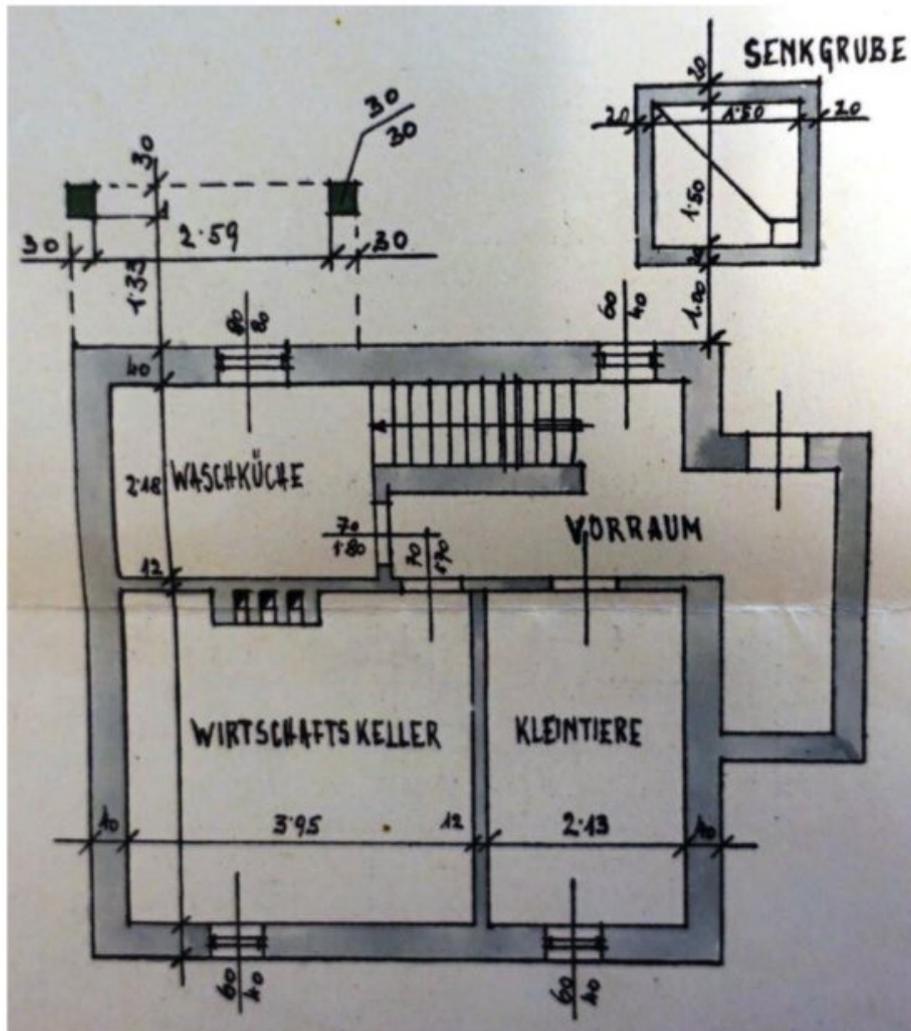
Grundriss Erdgeschoss



DECUS

IMMOBILIEN

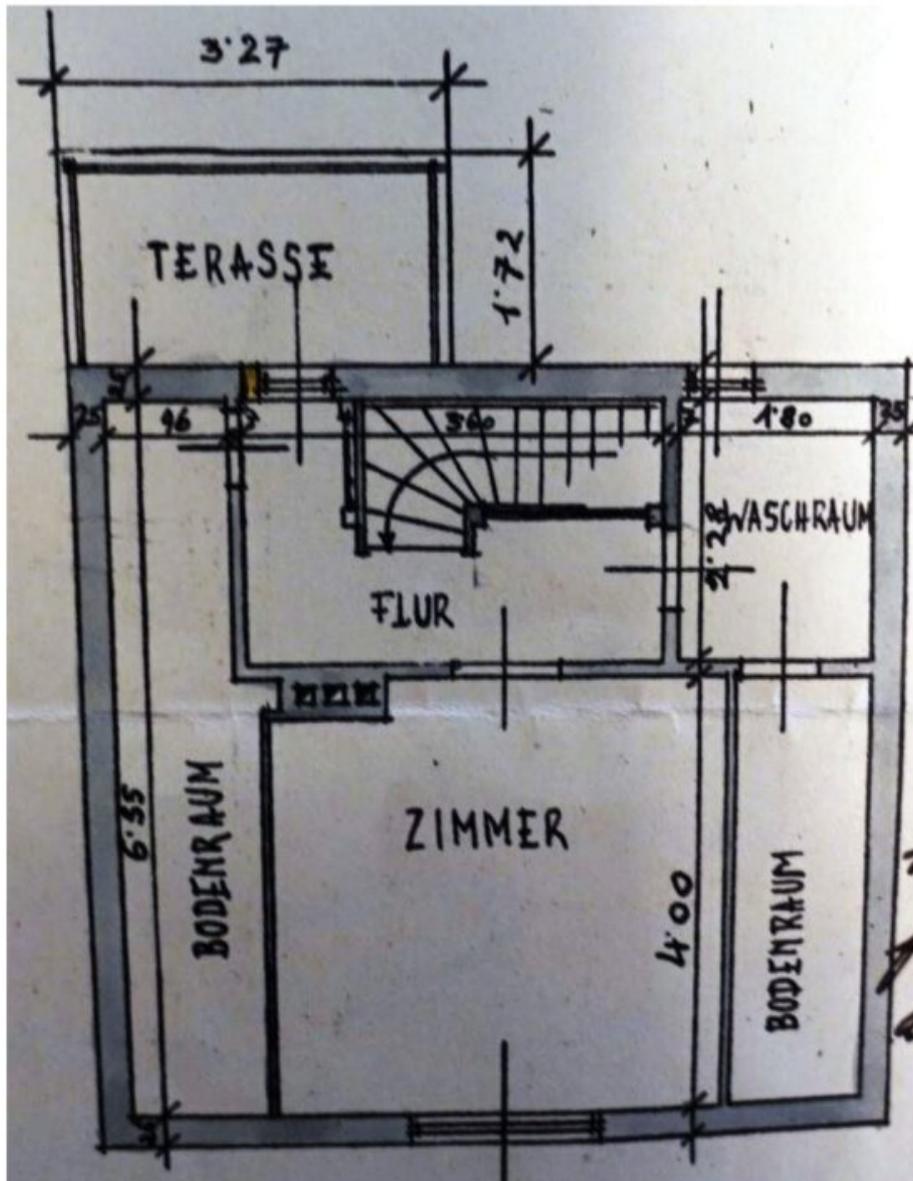
Grundriss Kellergeschoß

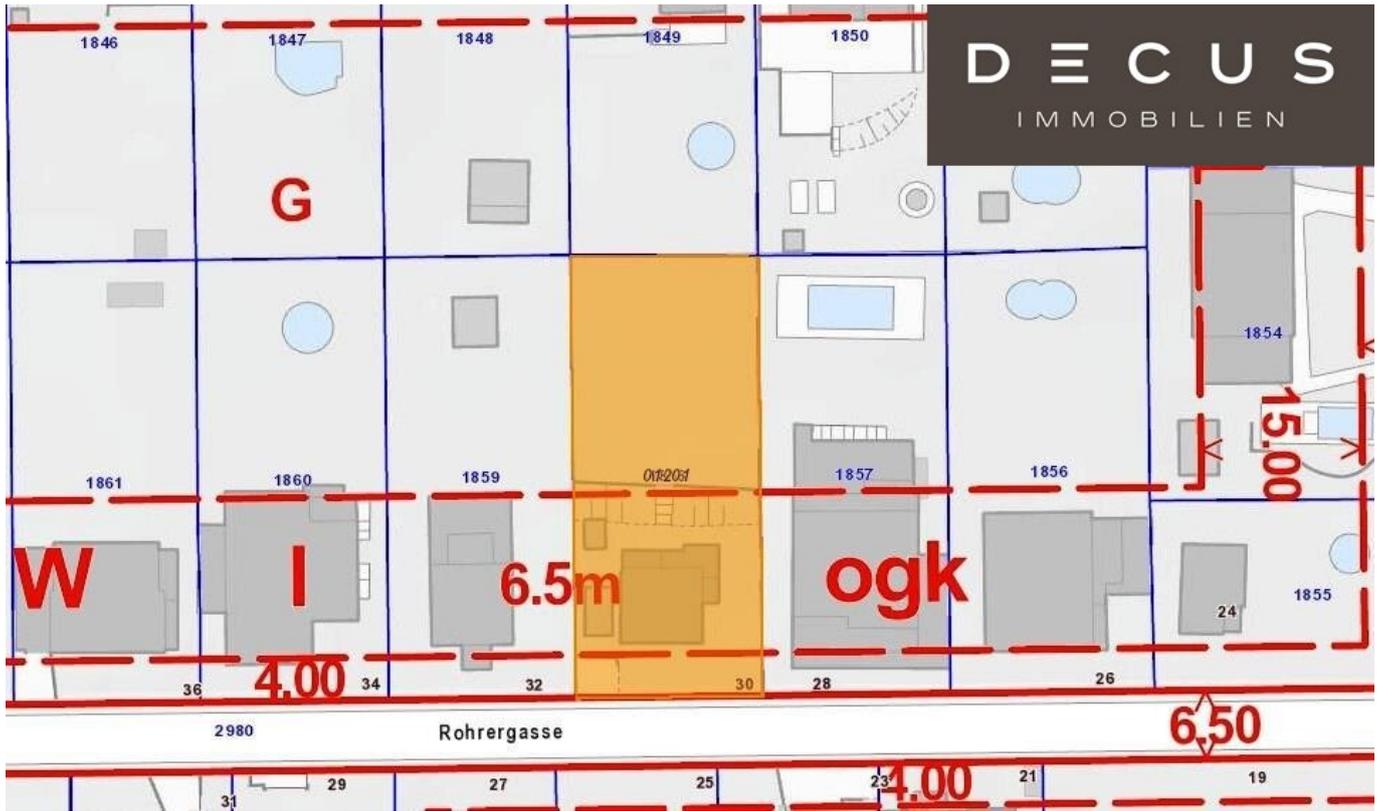


DECUS

IMMOBILIEN

Grundriss Dachgescho

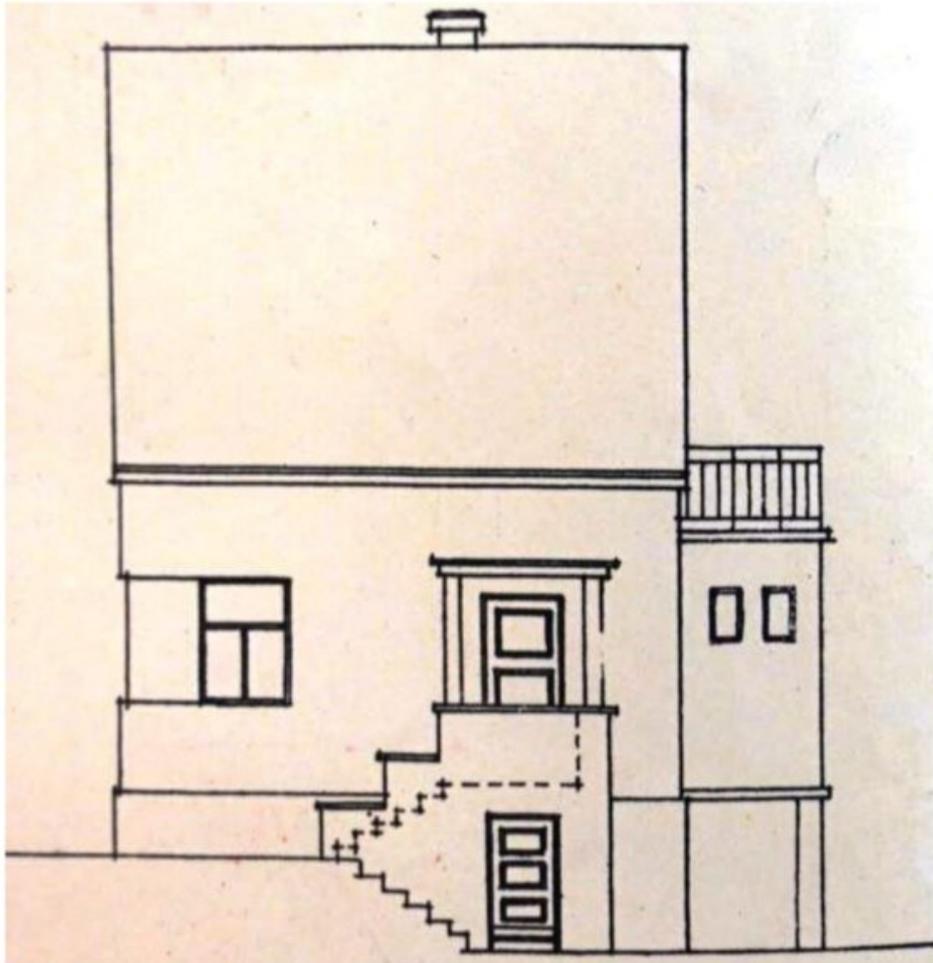




DECUS

IMMOBILIEN

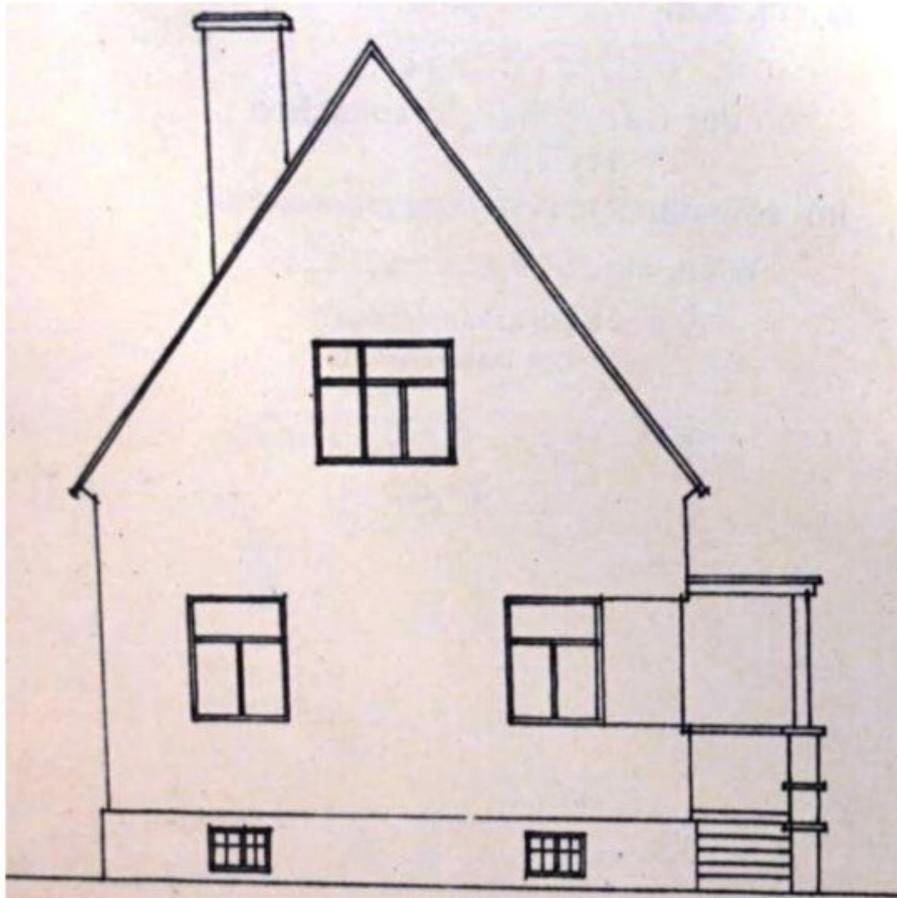
Ost-Ansicht



DECUS

IMMOBILIEN

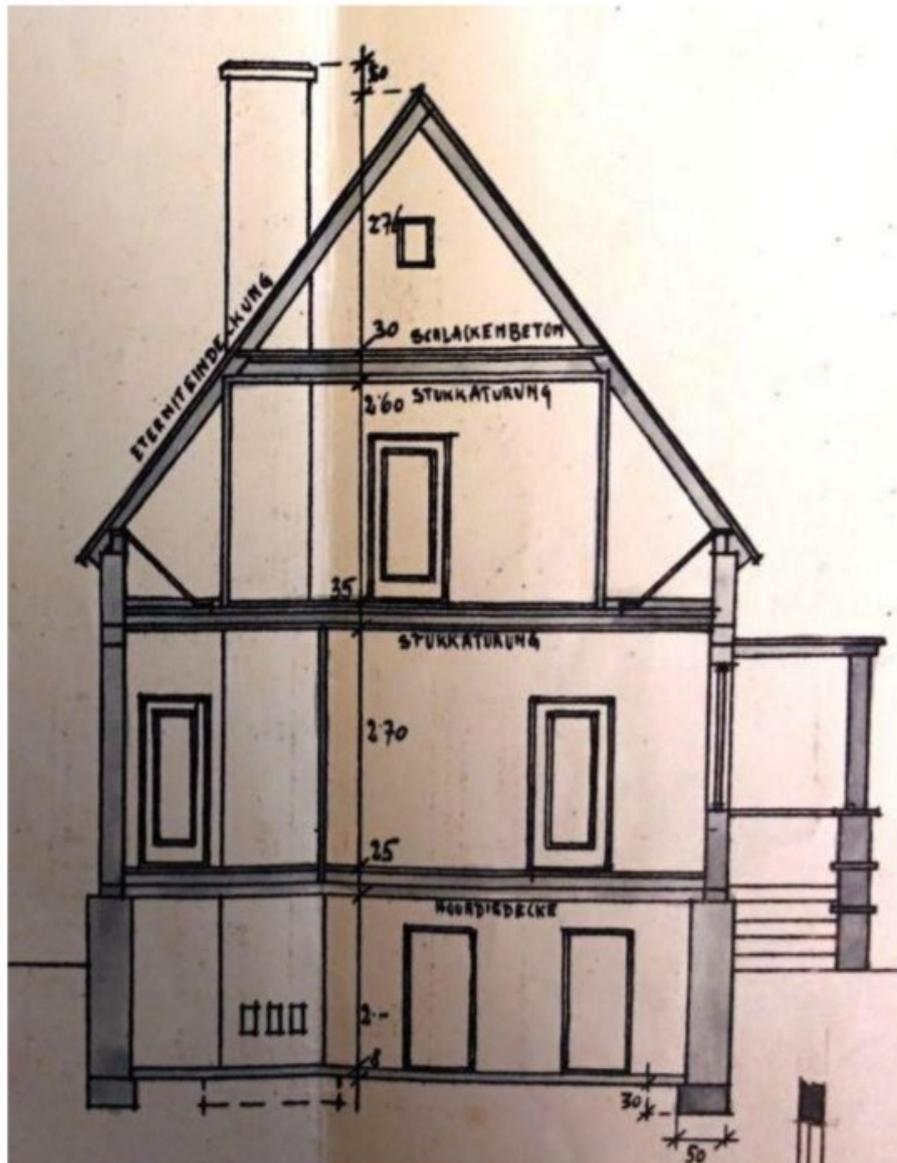
Süd-Ansicht



DECUS

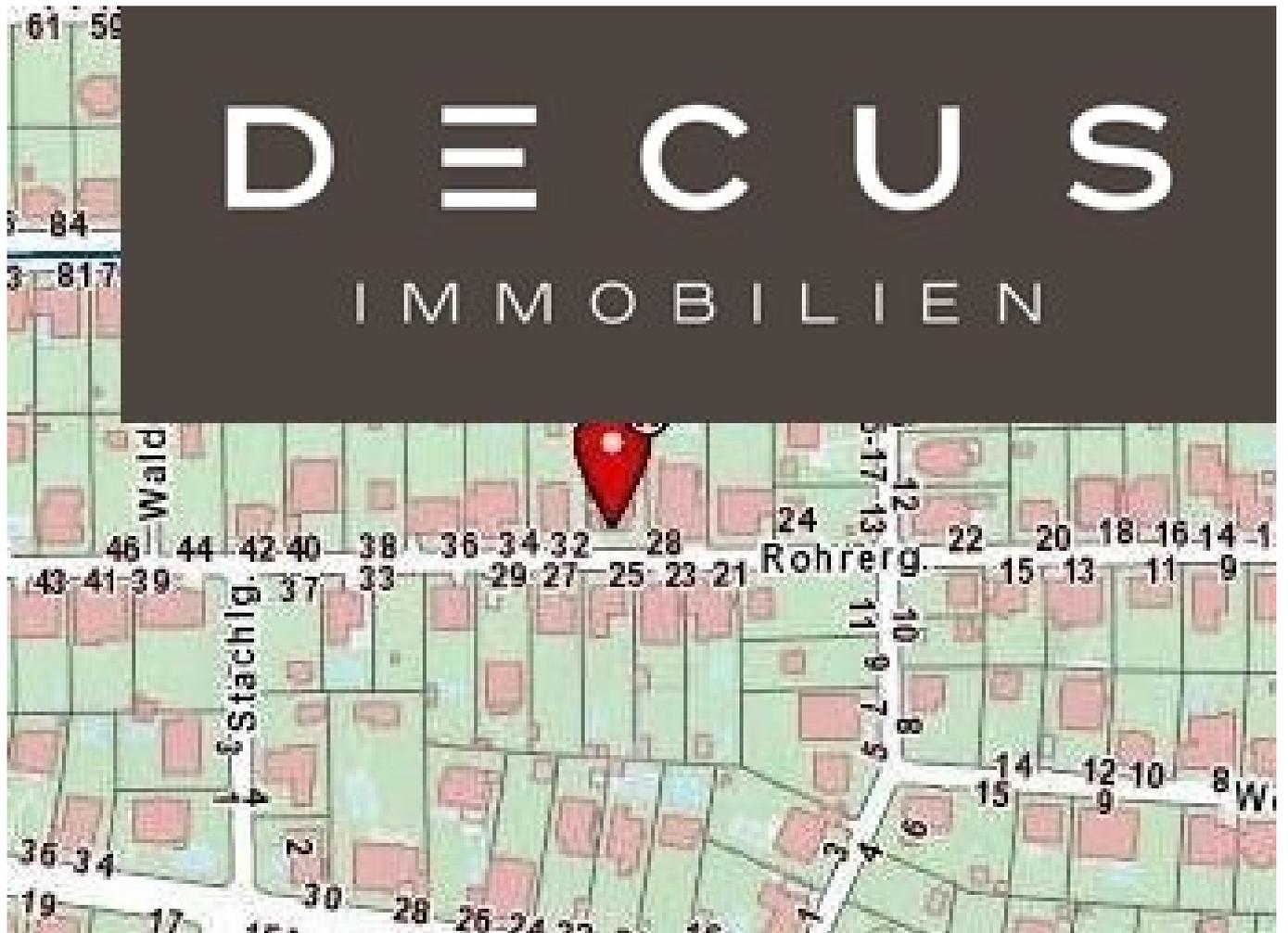
IMMOBILIEN

Querschnitt



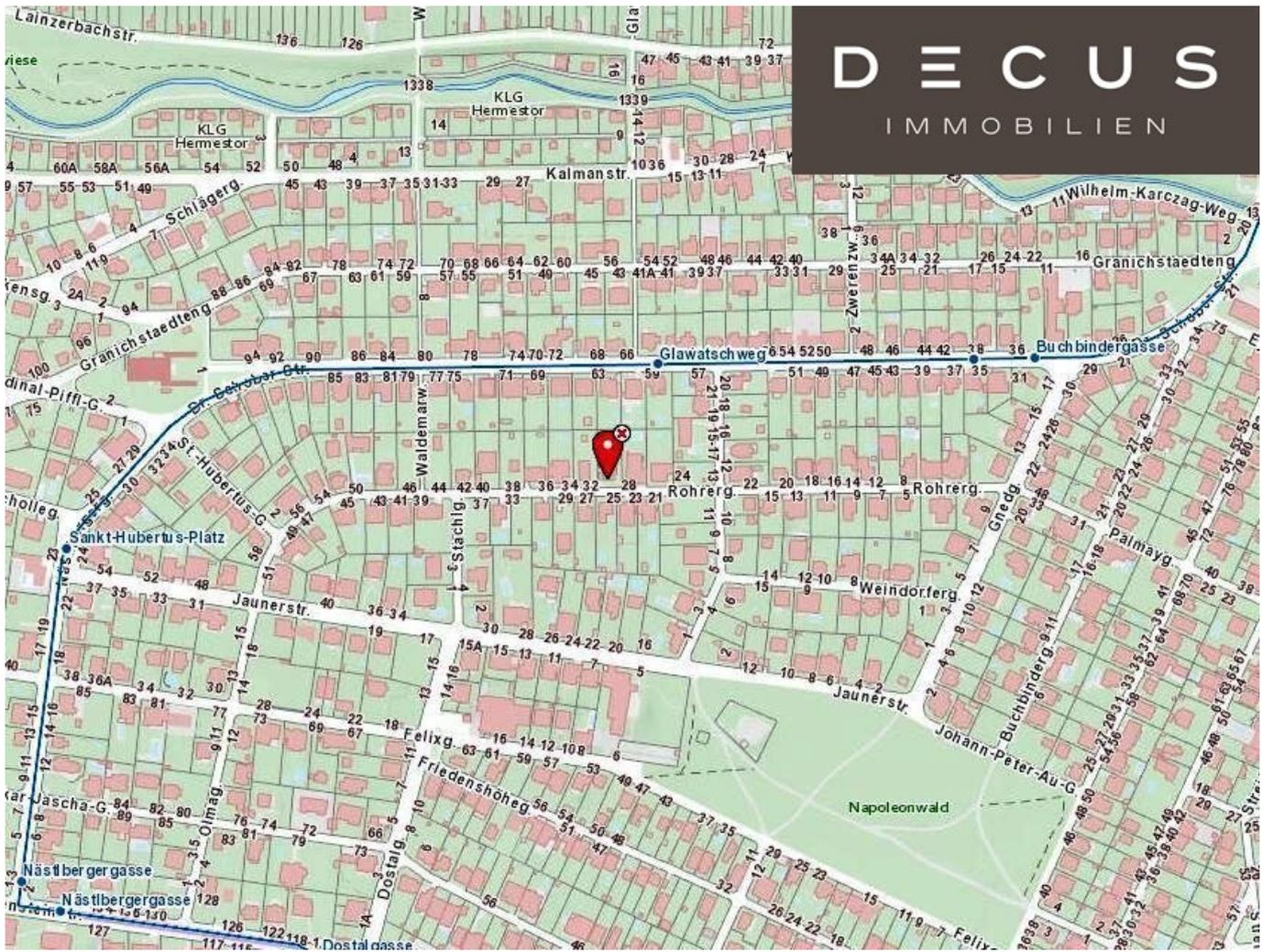
# DECUS

## IMMOBILIEN



# DECUS

IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

## Baugrund mit Althaus

**in einer ruhiger, beschaulicher Lage im 13. Bezirk Wiens!**

**Das Grundstück ist in keinster Weise ausgenützt**

**und ist nach Abbruch des Altbestandes**

**großartig bebaubar!**

### Highlights:

- Erholungsmöglichkeiten direkt auf dem Grundstück und im nahegelegenen Lainzer Tiergarten
- Ruhige Wohnlage am Rand des besiedelten Stadtgebiets
- Öffentliche Verkehrsanbindung durch Autobuslinie 56A
- Bauklasse I mit Höhenbeschränkung auf 6,5 Meter, Trakttiefe von 15 Metern und Vorgartentiefe von 4 Metern

## Objektinformationen

Die Liegenschaft umfasst ein unterkellertes zweigeschossiges Einfamilienhaus, das in den 1930er Jahren errichtet wurde. Die Baubewilligung wurde am 14.07.1934 erteilt, und nach einer Planauswechslung erfolgte die Benützungsbewilligung am 18.10.1935. Das Haus bietet eine solide Grundlage für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und Modernisierungen, kann vorbehaltlich einer Abbruchbewilligung allerdings abgebrochen werden und bietet eine schöne Grundlage für ein modernes Eigenheim. Der Baugrund ist aufgeschlossen für Strom, Gas, Wasser und Kanal. Er ist nicht im Altlastenatlas oder Verdachtsflächenkataster verzeichnet.

## **Bebauung**

Die Liegenschaft ist als Bauland-Wohngebiet gewidmet, fällt unter die Bauklasse I und erlaubt eine offen oder gekuppelte Bauweise. Die maximale Höhenbeschränkung beträgt 6,5 Meter, während die Trakttiefe großzügige 15 Meter und die Vorgartentiefe 4 Meter beträgt. Die nicht bebaubaren Flächen werden liebevoll gärtnerisch ausgestaltet, um die natürliche Schönheit des Grundstücks zu bewahren.

## **Lagebeschreibung**

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Wohnlage am Rande des besiedelten Stadtgebiets, was eine ausgezeichnete Wohnqualität gewährleistet. Erholungsmöglichkeiten sind direkt auf dem Grundstück sowie im nahegelegenen Lainzer Tiergarten vorhanden. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel erfolgt durch die Autobuslinie 56A.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Elemér Szüts** unter der Mobilnummer **+43 664 11 888 16** und per E-Mail unter **szuets@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

## **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf

hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <750m  
Apotheke <750m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <1.250m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <750m  
Geldautomat <750m  
Post <1.500m  
Polizei <2.250m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <3.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap