Grundstück mit Altbestand in Döbling und atemberaubende Donaublick

Objektnummer: 120803

Eine Immobilie von My Broker Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

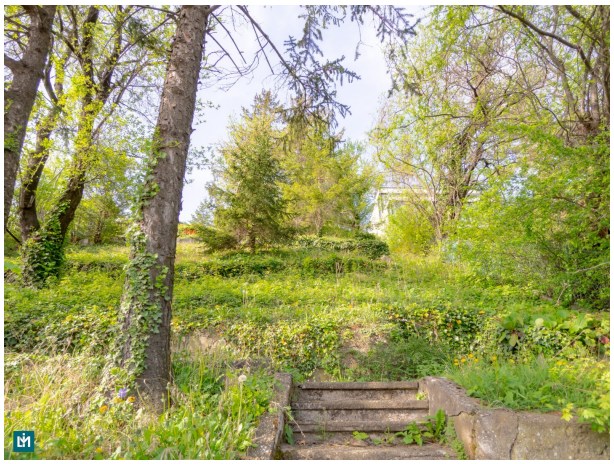
Adresse	Donauwartesteig
Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1939
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	109,00 m²
Nutzfläche:	109,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	950.000,00 €
Provisionsangabe:	

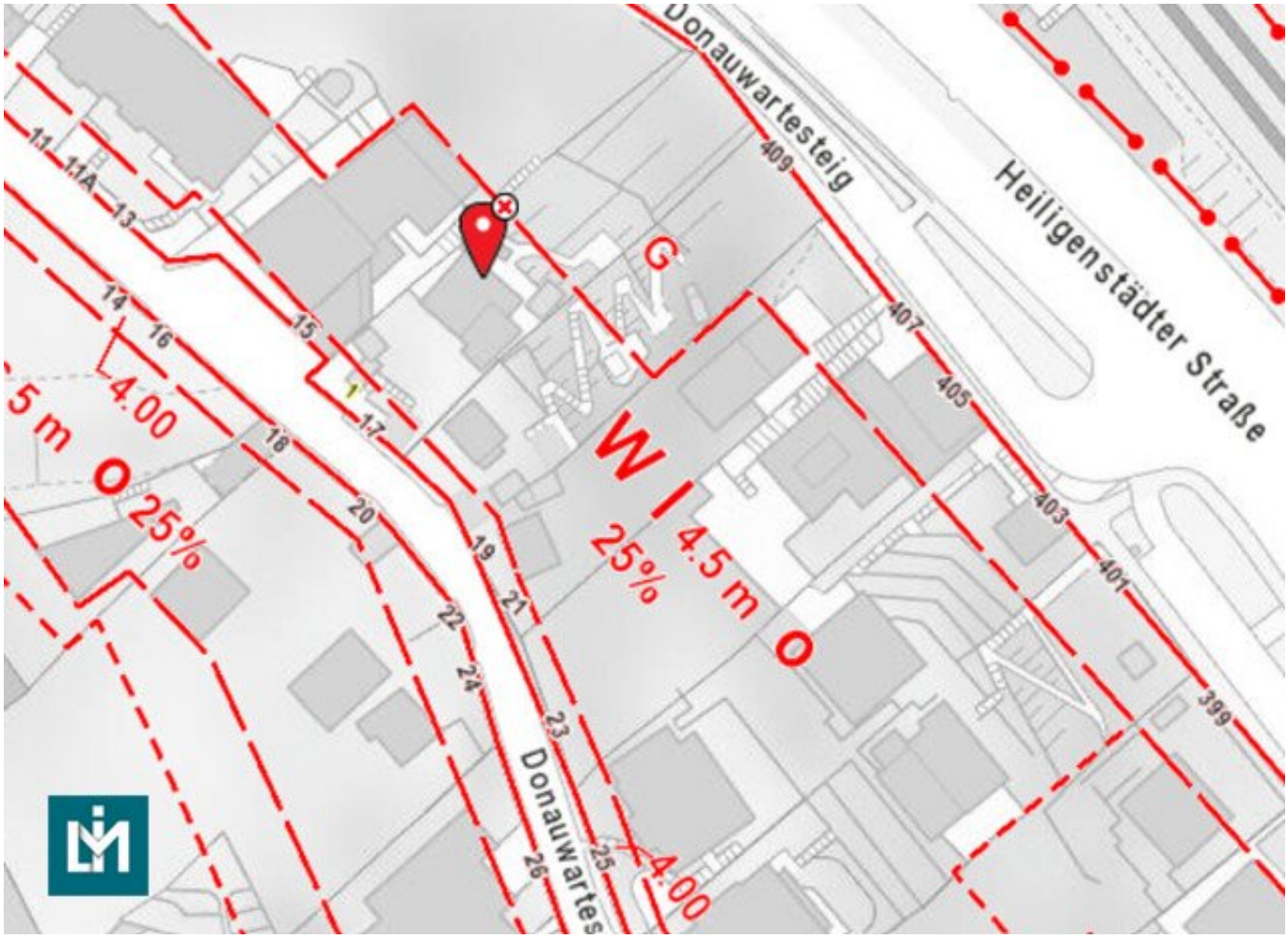
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

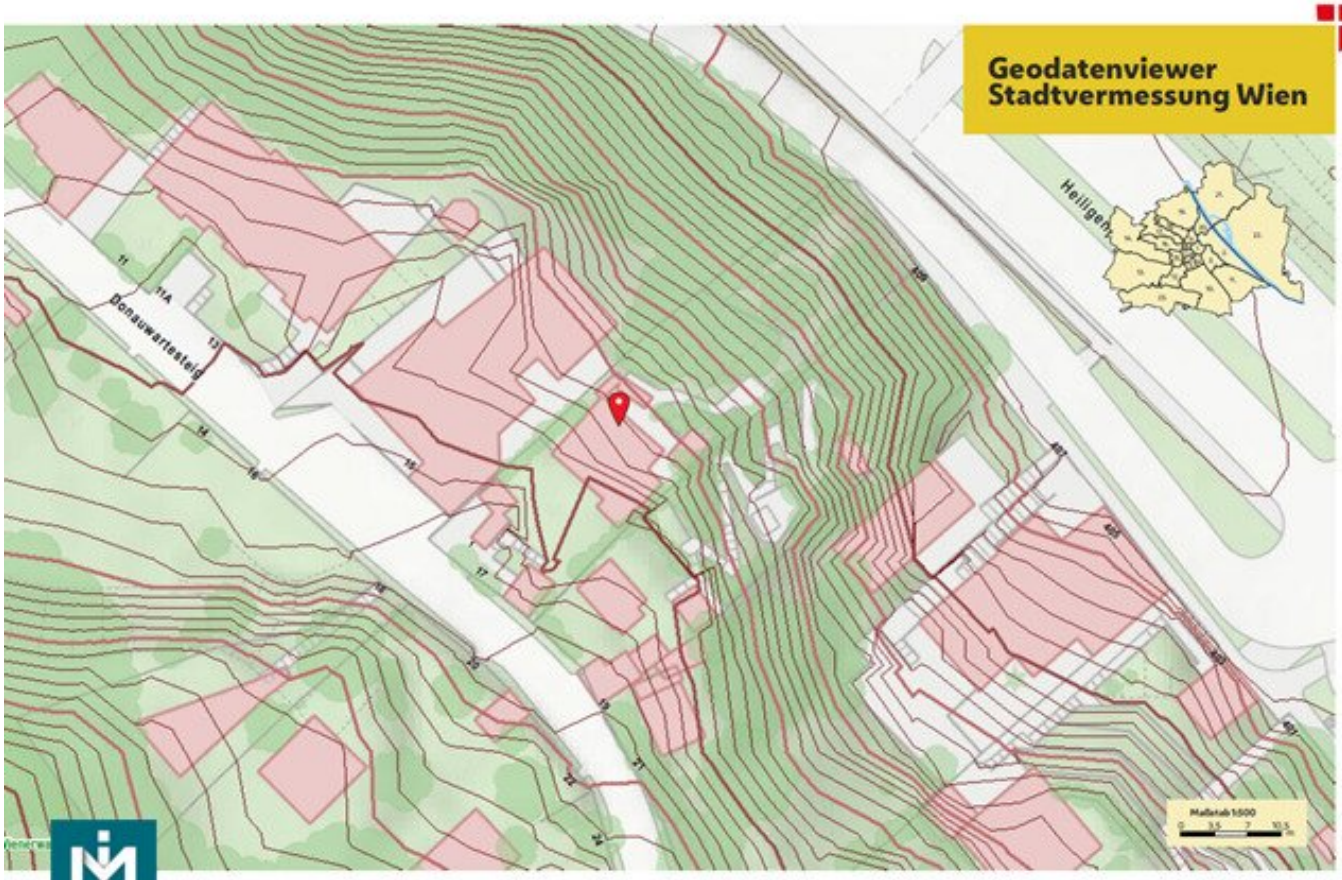
Ihr Ansprechpartner

DI Markus Raunig

LIM - BROKER GmbH
Albertgasse 1A/12
1080 Wien




Donauwartesteig
Heiligenstädter Straße
Donauwartes
G
W
4.5 m O
25%
4.00
5 m O 25%
4.00
409
407
405
403
401
399
11
11A
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26



St
Wien

Weiterverwendung nur mit Quellenangabe.
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit; Kein Rechtsanspruch ableitbar.
Quellenangabe: Stadt Wien - ViennaGIS; Kartengrundlage: Stadtvermessung
Erstellt am 19.06.2023

stadtvermessung.wien.at

Objektbeschreibung

Gerne bieten wir Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Verkauf ein Grundstück mit Altbestand in guter Lage des 19. Bezirks (Döbling) an. Das Grundstück mit ca. 753 m² Fläche befindet sich im Wohngebiet und weißt eine Hanglage auf. Laut Flächenwidmung ist dort die Bauklasse I (beschränkt auf 4,5m) in offene Bauweise zulässig, mit einer maximalen Bebaubarkeit des Grundstücks von 25 %. Neben der guten Lage besticht das Grundstück mit seiner herausragenden Sicht auf die Donau und den Fernblick.

Begehrte, zentrale Wohngegend

Die Liegenschaft befindet sich in nördlicher Lage des 19. Wiener Gemeindebezirkes (Döbling) im Bezirksteil Kahlenbergerdorf, unmittelbar südlich der Stadtgrenze (anschließend an Klosterneuburg), westlich des Kuchelauer Hafens und nördlich des Leopoldsberges. Beim nordwestlichen Teil des Kahlenbergerdorfes handelt es sich um eine reine Wohngegend. Im nördlichen gelegenen Klosterneuburg ca. 600 Meter entfernt finden Sie die Einrichtungen des täglichen Bedarfs (diverse Supermärkte, Lokalitäten, Fachmarktzentrum etc). Rund 200m Luftlinie nördlich befinden sich Tankstellen sowie diverse Einzelhändler. Freizeitmöglichkeiten bieten etwa der Kuchelauer Hafen samt diversen Rudersportvereinen, die diesem vorgelagerten bekannten und beliebten Radwege und der südlich gelegene (rund 1,1km Luftlinie südlich) Einstieg zum bekannten Wanderweg Nasenweg mit Aufstieg auf den Leopoldsberg. Auf die östlich gelegene Donauinsel ist in der näheren Umgebung kein Übergang vorhanden. Die nächsten Bildungseinrichtungen in Wien (Volksschule, Mittelschule) sind rund 3,1km Luftlinie südlich gelegen, in Klosterneuburg sind die nächstgelegenen im Ortsteil Weidling situiert.

Rund 100m Luftlinie nördlich bzw. östlich gelegen befinden sich Stationen für die Buslinien 142 (Shuttlebus, Heiligenstadt-Maria Gugging Am Campus) und 400 (Wien Heiligenstadt-Maria Gugging Lourdesgrotte). Die Buslinie 413 (Wien Heiligenstadt-Tulln Bahnhof) ist ebenfalls eingezeichnet, hält laut aktuellen Fahrplänen jedoch nicht an der Station Donauwarte. Vom rund 1,6km Luftlinie nördlich gelegenen Bahnhof Klosterneuburg Weidling (etwa über Buslinie 400 erreichbar) verkehren die Schnellbahn S40 (Franz-Josefs-Bahnhof-St. Pölten Hauptbahnhof) und diverse regionale und überregionale Bahnlinien (neben diversen Autobussen weiterführend in Klosterneuburg). Die nächste Schnellbahn-Station in Wien ist rund 3,1km Luftlinie, die nächste U-Bahn-Station rund 4,1km Luftlinie (jeweils südlich) gelegen**.**

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung stellen wir 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt als Provision in Rechnung.

Für weitere Fragen steht Ihnen Herr DI Markus Raunig sehr gerne telefonisch unter 0660 / 18 34 005 oder per Email an mr@limberg.at **zur Verfügung.**

Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch ist LIM-BROKER GmbH (im Folgenden

„LB“) als Doppelmakler tätig. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass LB mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären bzw. wirtschaftlichen Naheverhältnis steht. Die Angaben zu dem angebotenen Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit der Angaben durch Dritte, insbesondere den Verfügungsberechtigten des Objektes, wird jedoch keinerlei Gewähr geleistet. Es wird hiermit weiters ausdrücklich festgehalten, dass durch Anfrage zu einem Objekt zwischen dem anfragenden Interessenten (im Folgenden „Auftraggeber“) und LM ein Maklervertrag zustande kommt und vereinbarungsgemäß im Falle eines Abschlusses mit dem Auftraggeber oder einem von diesem namhaft gemachten Dritten LB ein Honoraranspruch gegenüber dem Auftraggeber (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) in Höhe von 3% des Kaufpreises bzw. 2 (bei Wohnungen) oder 3 (bei sonstigen Objekten, insbesondere Gewerbeobjekten) Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. entsteht. Festgehalten wird ferner, dass vereinbarungsgemäß bei LB ein Provisionsanspruch in dieser Höhe dem Auftraggeber gegenüber auch dann entsteht, wenn gemäß § 15 MaklerG (i) das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlassen; oder (ii) mit dem vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich von LB fällt; oder (iii) das im Exposé bzw vertraglich bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm von LB bekanntgegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekanntgegeben hat, oder (iv) das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen von LB (abrufbar unter: http://www.lim-broker.at/de/agb*), auf die hiermit ausdrücklich hingewiesen wird.*

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 Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.750m
Apotheke <1.750m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <3.250m

Kinder & Schulen
Schule <1.750m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.250m
Bäckerei <1.750m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Bank <1.750m
Geldautomat <1.750m
Post <1.000m
Polizei <2.750m

Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <3.000m
U-Bahn <4.250m
Bahnhof <1.750m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap