Ehemaliges Weinhauerhaus in einzigartiger Sieveringer Lage wartet auf Revitalisierung!



fantastischer Fernblick

Objektnummer: 95033

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1857
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	162,00 m²
Nutzfläche:	177,00 m²
Zimmer:	6
Keller:	21,60 m²
Kaufpreis:	1.090.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Verde Holzapfel ehem. Lenz

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

H +43 664 840 7980

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



























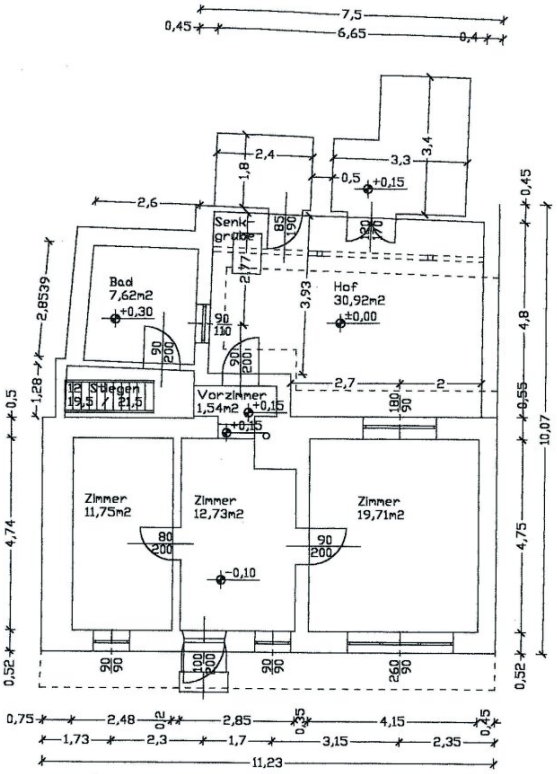




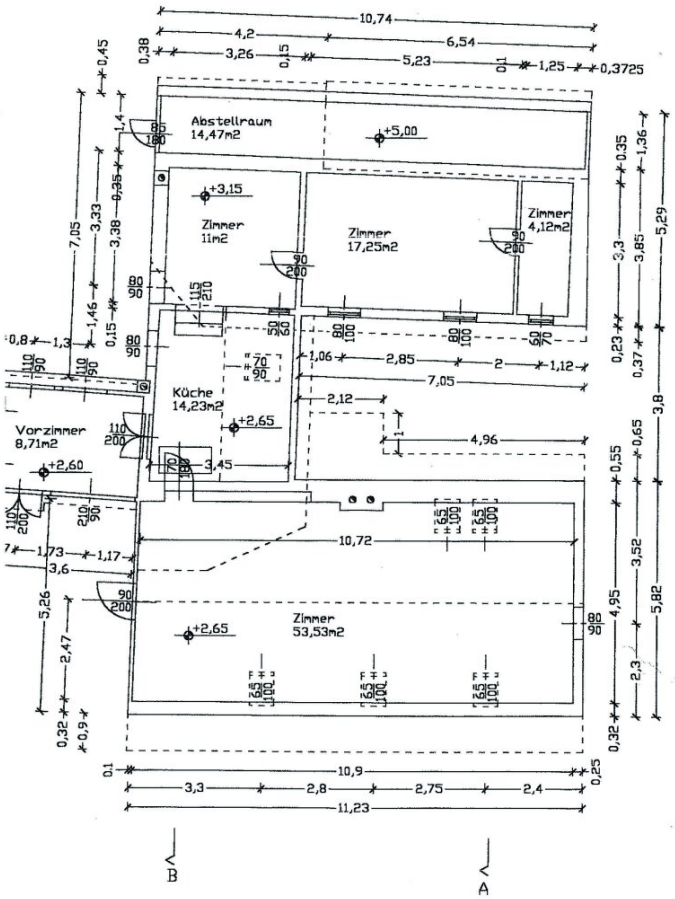




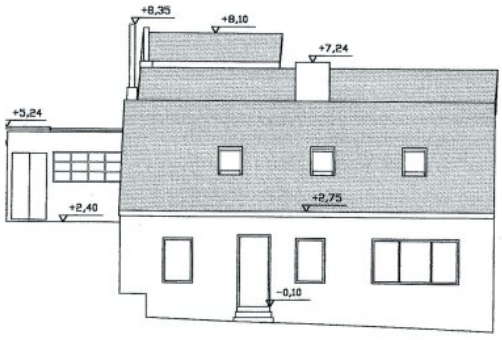




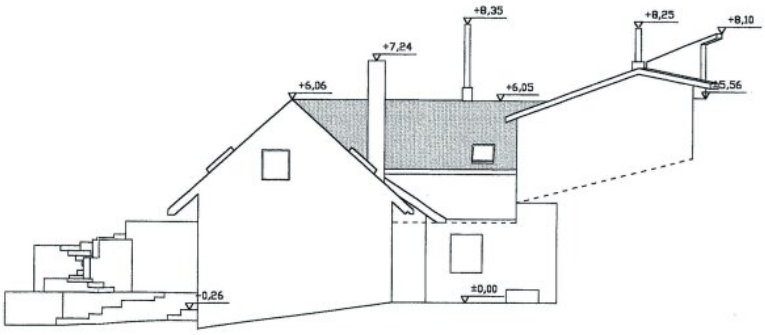
Untergeschoß



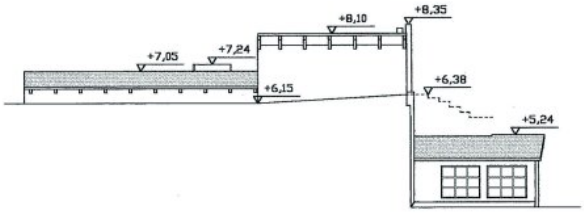
Obergeschoß



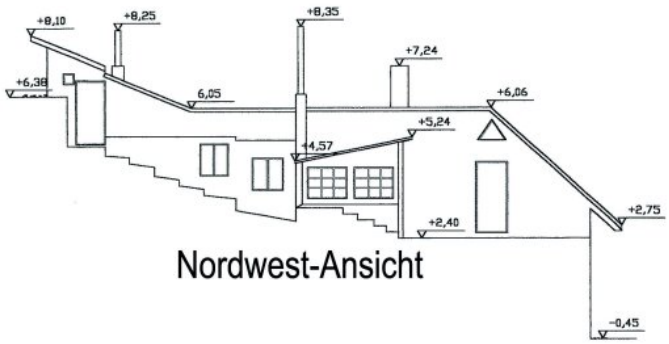
Südwest-Ansicht



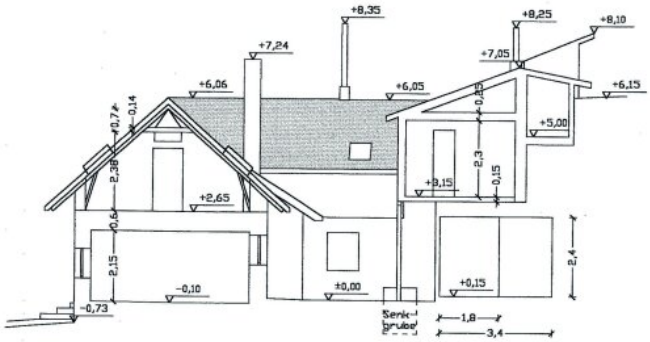
Südost-Ansicht



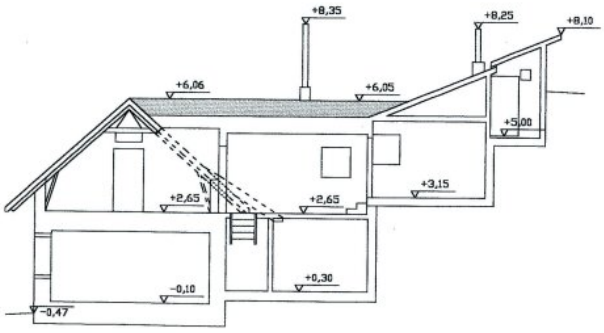
Nordost-Ansicht



Nordwest-Ansicht



Schnitt A-A



Schnitt B-B

Objektbeschreibung

Der 19. Wiener Gemeindebezirk umfasst zahlreiche begehrte Hotspots: von den beliebten Heurigengebieten Grinzing und Sievering bis zur Grün-Ruheoase Kahlenberg mit traumhaftem Panoramablick über die Landeshauptstadt. Mit seinen Wienerwaldvillen, dem bedeutenden Weinanbau und einem Grünflächenanteil von mehr als 50%, gilt Döbling als einer der nobelsten und grünsten Bezirke Wiens.

Das Einfamilienhaus wurde etwa 1857 aus Stein errichtet und im Laufe der Jahre erweitert. Für den aktuellen Bestand inklusive aller Zubauten gibt es einen Einreichplan für die nachträgliche, baubehördliche Bewilligung aus dem Jahre 1999. Die gesamte Liegenschaft hat derzeit die Widmung "SWW" (Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel). Neu-, Zu-, oder Umbauten sind im Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel prinzipiell unzulässig. Laut der MA 37 Baupolizei sind aber kleine bauliche Änderungen, wie beispielsweise das Versetzen von Wänden oder Änderungen bei den Fensteröffnungen denkbar. Sanierungsarbeiten zum Erhalt des Bestandes sind natürlich zulässig bzw. zu einem gewissen Grad sogar verpflichtend!

Auf dem insgesamt ca. 2.586 m² großen Grund befindet sich das renovierungsbedürftige, romantische Haupthaus im Rohbauzustand und ein Nebengebäude mit angeschlossenem Weinkeller. Das Haupthaus bietet etwa 162 m² Nutzfläche auf zwei Ebenen sowie einen Innenhof mit zwei kleinen Weinkellern und einen ca. 14 m² großen Abstellraum im Obergeschoß, den man von außen erreicht. Das Nebengebäude misst etwa 32 m² und führt zum größten der drei Weinkeller.

Im Garten stehen einige Obst- und Zierbäume, an den nordöstlich angrenzenden Grundstücken befinden sich Weingärten und eine kleine Buschenschank, wo in den Sommermonaten an den Wochenenden Wein ausgeschenkt wird. Zur Gartenbewässerung steht ein Brunnen zur Verfügung.

Ein Energieausweis wird erstellt und nachgereicht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m

Kindergarten <1.500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <1.500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap