Toplage an den Maurer Weinbergen, exquisites Grundstück inkl. Baugenehmigung für 320 m² Villa

Objektnummer: 352

Eine Immobilie von Immo Concept OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1932
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	100,00 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	2
Kaufpreis:	890.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Alfred Peter Bergmann

Immo Concept OG
Jörgerstraße 20
3163 Rohrbach an der Gölsen

H +43 676 36 28 176

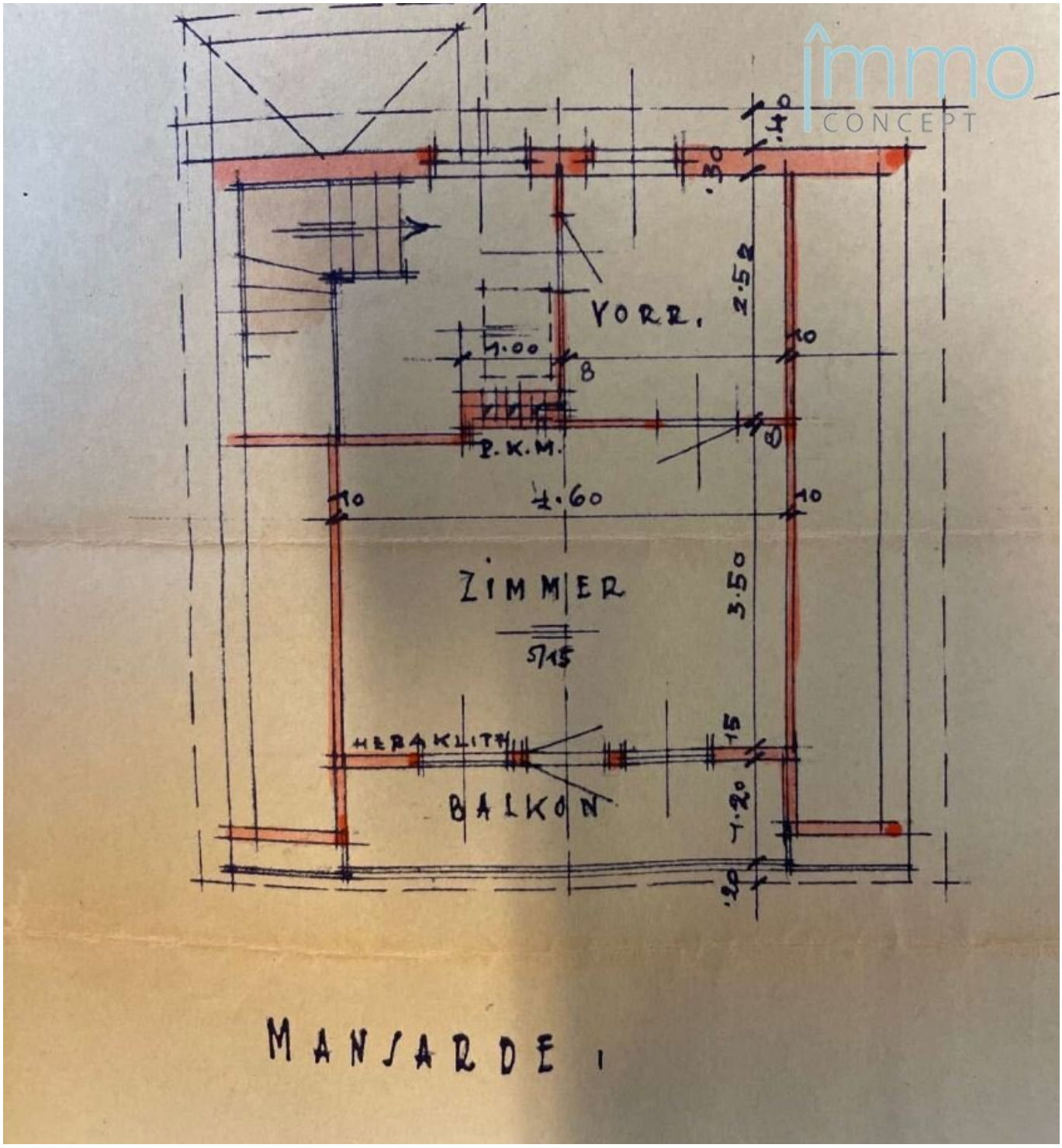
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

immo
CONCEPT

immo
CONCEPT

immo
CONCEPT

immo
CONCEPT

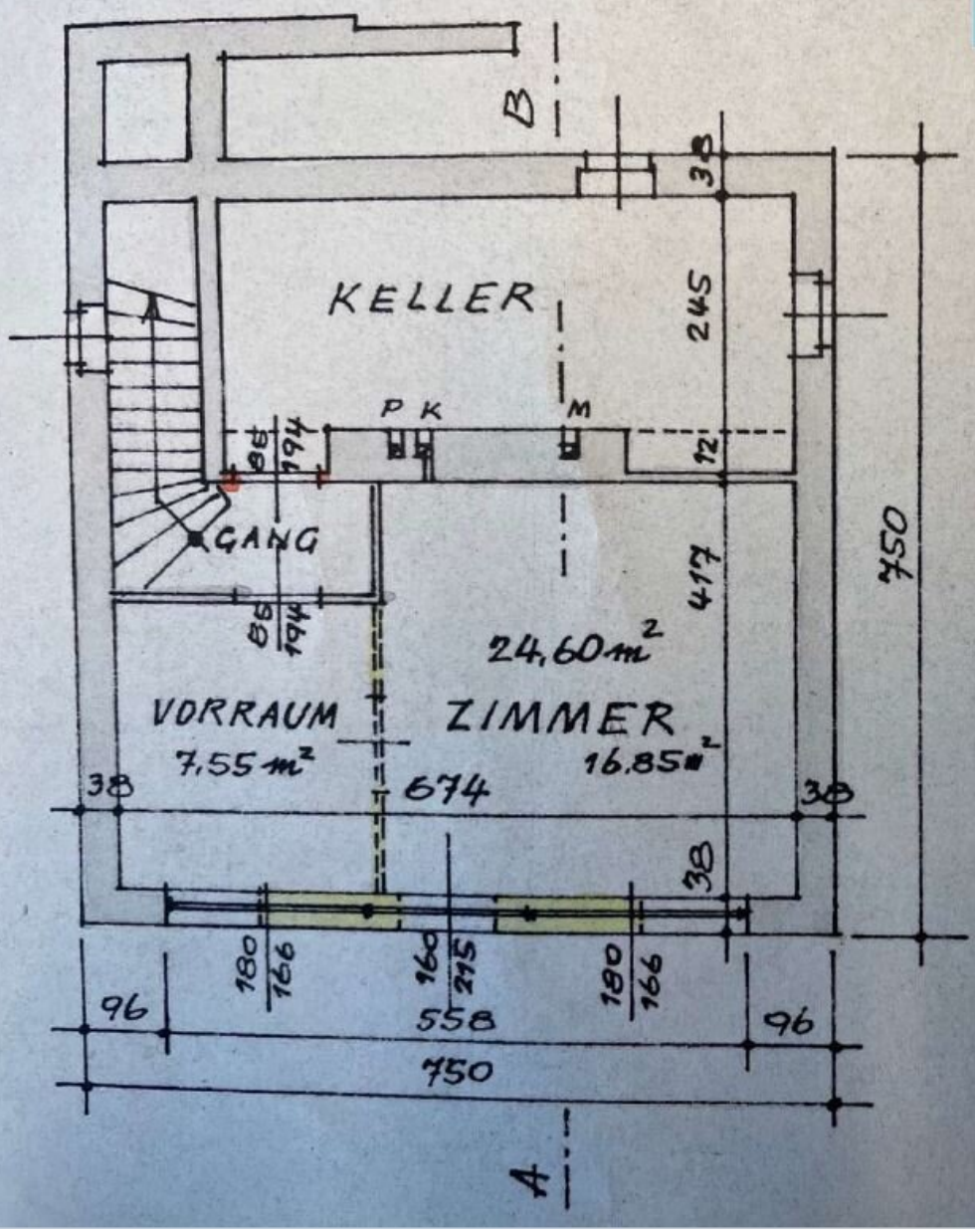


MANSARDE 1

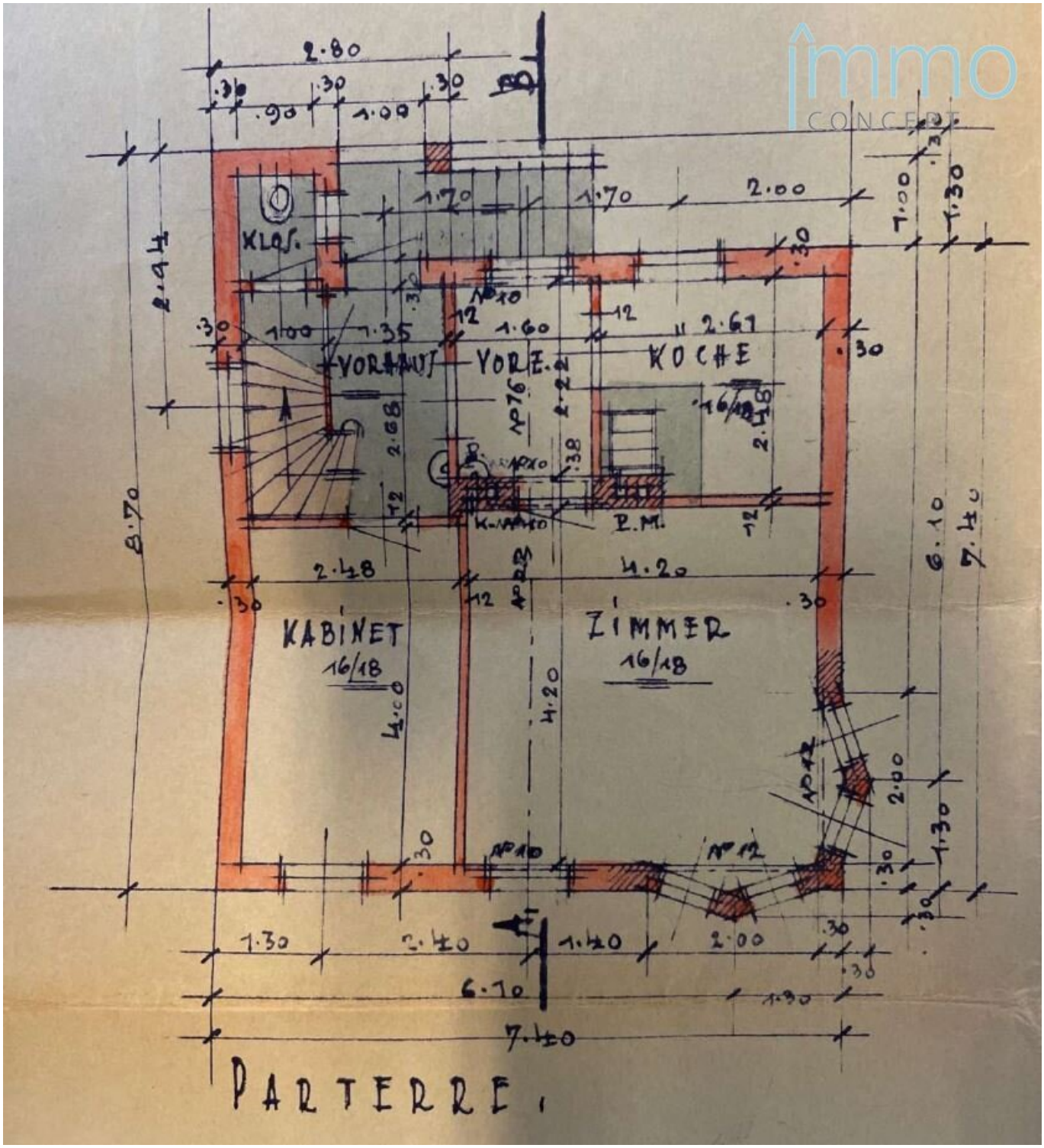
immo CONCEPT

KELLERGRUNDRISS

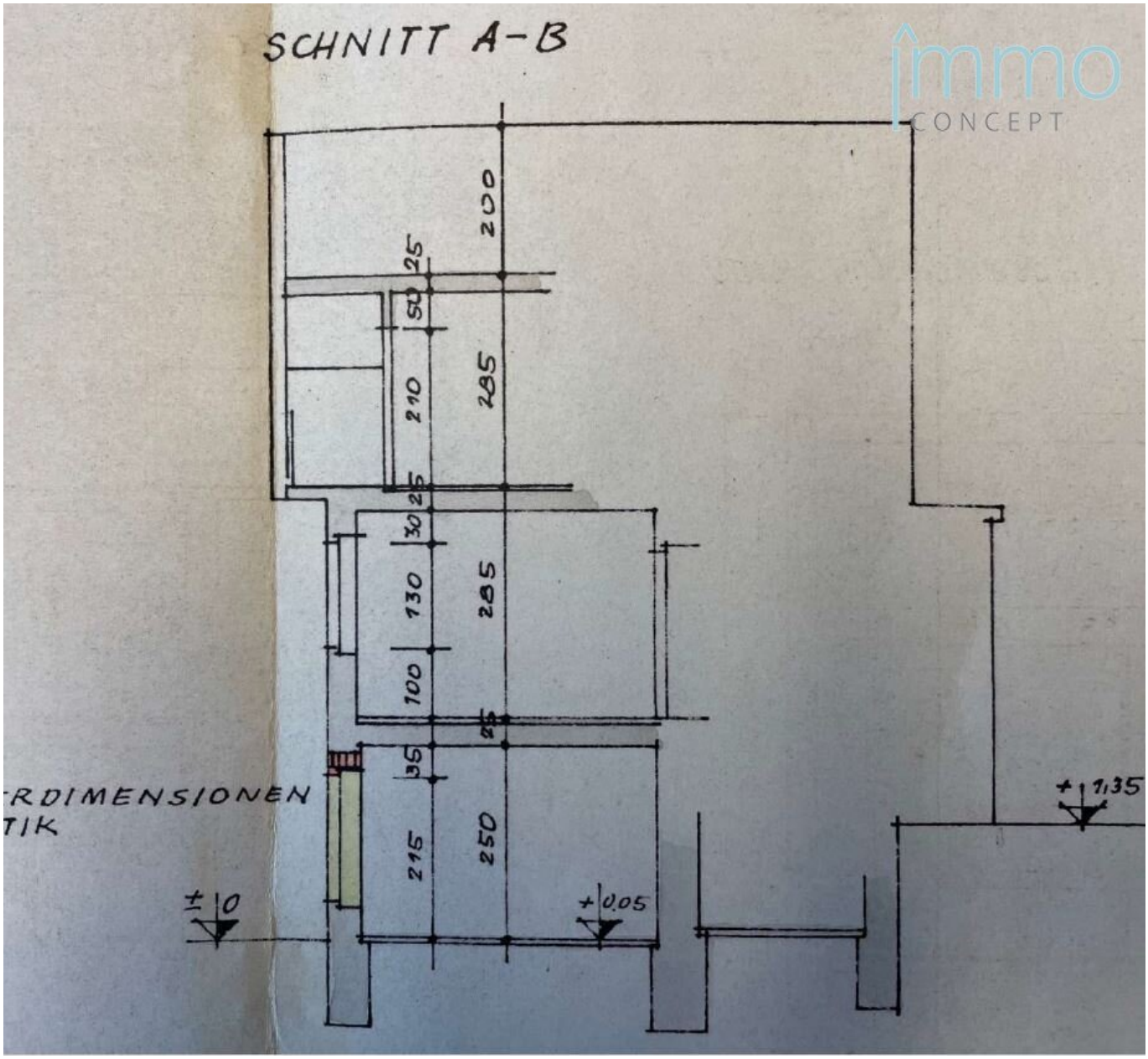
immo CONCEPT

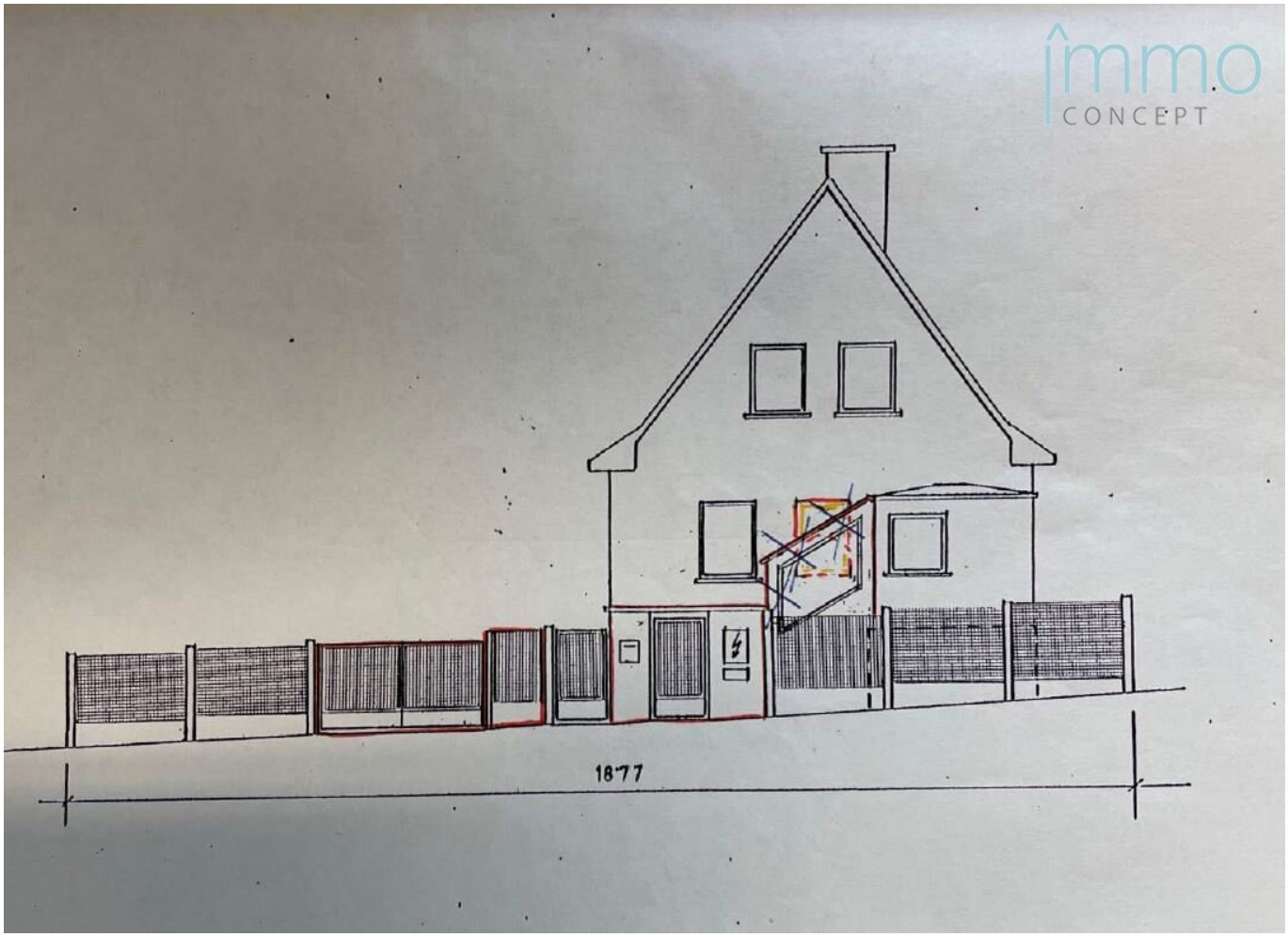


TRÄGER DI
LT. STATIK


KLOS.
VORRAUM
VORZ.
KOCHE
KABINET
16/18
ZIMMER
16/18
R.M.
PARTERRE.

immo
CONCEPT


SCHNITT A-B
immo
CONCEPT
200
25
50
210
285
25
30
130
285
100
25
35
215
250
±0
+0.05
+1.35
RDIMENSIONEN
TIK


immo
CONCEPT
18·77

Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
CONCEPT
W I
6.5m o
W I
6.5m
o
W I
4.5m
o
W I 6.5m ogk
3.00
3.00
G
16.00
6.5m o
Jaschkagasse
Im Gere
Maßstab 1:500
0 3,5 7 10,5 m

Objektbeschreibung

Die hier angeboten Liegenschaft befindet sich in einer der begehrtesten Lagen am Maurer Weinberg umgeben von gepflegten Einfamilienhäusern und Villen.

Auf dem ca. 431 m² großen Grundstück, das sich gegen Süden hin (gartenseitig) etwas neigt, befindet sich ein kleines Haus mit ca. 100 m² Wohnfläche welches 1932 erbaut wurde.

Ruhe und Entspannung verspricht der entzückende Garten der an die Gärten der umliegenden Liegenschaften grenzt. Durch die südliche Ausrichtung des Gartens bietet sich der Bau eines Pools sowie herrlicher Terrassenflächen bestens an.

Neubaubebauung:

Bereits rechtskräftig baugenehmigt ist ein attraktiver Neubau mit bis 4 Wohneinheiten.

Die vorhandene Genehmigung kann mit überschaubaren Ergänzungen auch für den Bau einer Villa mit bis zu ca. 320 m² Wohnfläche plus Balkone und Dachterrasse verwendet werden.

Die Abbruchbestätigung der Behörde für das alte Haus liegt vor.

Ein Baustart für den Neubau kann kurzfristig vollzogen werden - sparen Sie sich langwierige Abwicklungen und Wartezeit auf neuerliche Baugenehmigung.

Das Bestandshaus erstreckt sich über 3 Ebenen mit je ca. 30m² Wohnfläche:

Keller:

Zimmer mit großer Glasfront und Ausgang RI Garten, Lagerraum/Wirtschaftsraum mit WC und Waschbecken

Erdgeschoss:

Eingang über die Treppe, Windfang, Vorzimmer, Abstellraum, Wohnzimmer mit Erker und Kaminanschluss, Küche, Badezimmer mit Dusche und WC

Mansarde:

Vorraum, Zimmer mit Balkon RI Garten, Spitzdachboden

Ein Autoabstellplatz befindet sich auf dem Grundstück.

Heizung und Warmwasser mittel Gaszentralheizung.

Es wurden über die Jahrzehnte mehrmals Ausbauten und Verbesserungen vorgenommen, zuletzt laut Dokumentation ca. Mitte der 90er Jahre. Dennoch ist das Haus in einem nicht mehr zeitgemäßen Zustand.

Gerne übermitteln wir bei Interesse weitere Details.

Kaufpreis 890.000,00 Verhandlungsbasis!

Der Verkauf erfolgt durch:

Immo Concept OG

Hr. Alfred Peter Bergmann

Mobil: 0676- 3628176

Wir freuen uns auf ihre Anfrage.

Kaufnebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% gerichtl. Eintragungsgebühr

Kosten für Vertragserrichtung, treuhändische und grundbücherliche Abwicklung, sowie Notar.

3% +20% USt. Vermittlungsprovision

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

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

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
U-Bahn <4.500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap