

## **Grünruhelage: Baugrund mit Abbruchhaus zwischen Hanusch KH und Flötzersteig**



**Objektnummer: 95143**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Grundstück - Baugrund Eigenheim |
| <b>Land:</b>             | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1140 Wien                       |
| <b>Baujahr:</b>          | 1926                            |
| <b>Zustand:</b>          | Abrissobjekt                    |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                          |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 645.000,00 €                    |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                 |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **?Maximilian Cypris**

Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

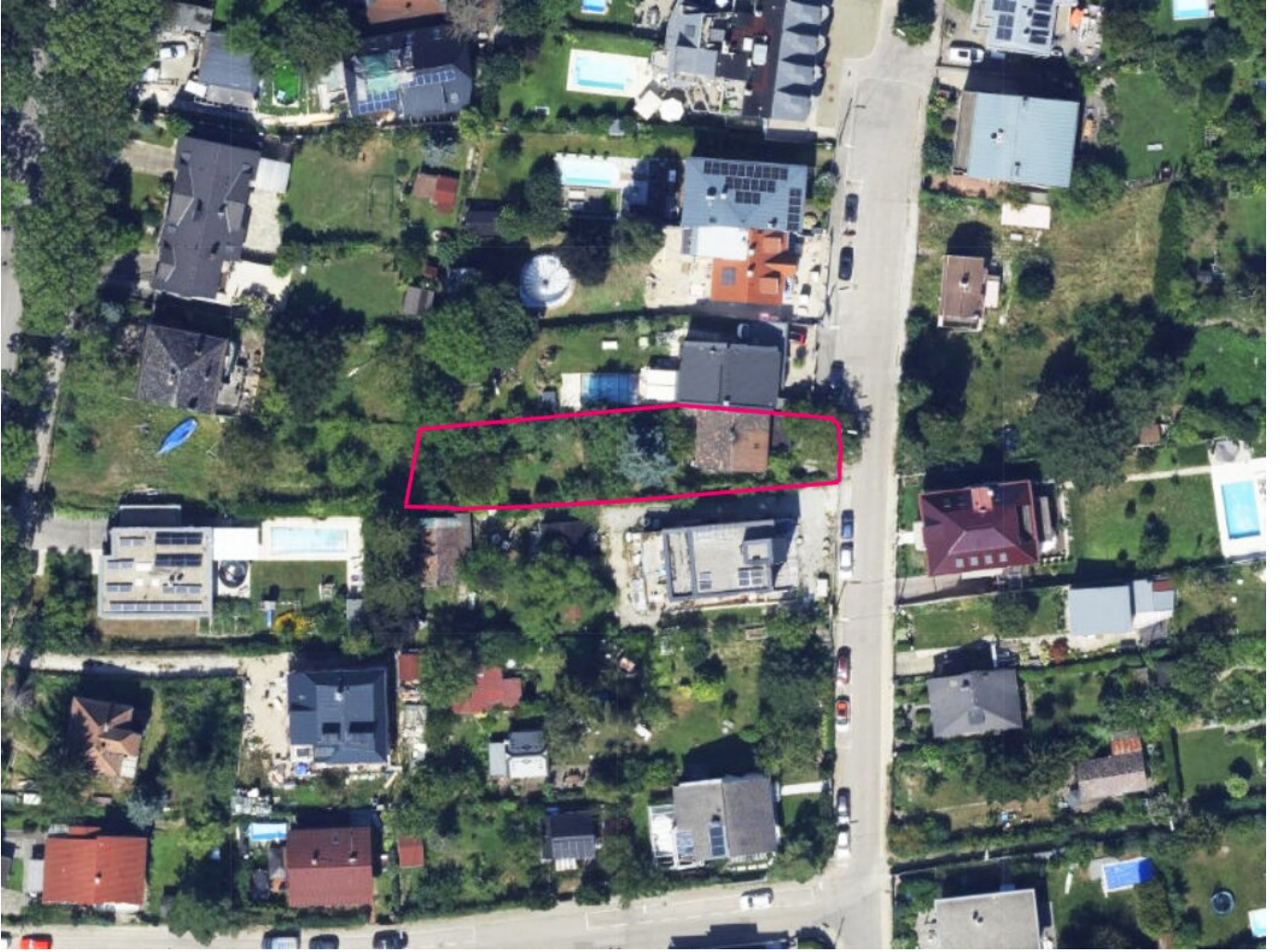
T ?+43 1 577 44 34  
H +43 664 915 6444

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









## Objektbeschreibung

Das **Grundstück mit Abbruchhaus** befindet sich **in einer ruhigen Sackgasse** in Grünlage des 14. Bezirks, im nahen Umkreis der Kleingartenanlage ‚Am Ameisbach‘. Die Parzelle besticht durch ihre **westliche Ausrichtung** – ideale Bedingungen für lichtdurchflutete Wohnräume zum Garten hin. Nach Abbruch des Altbestands bietet sich hier die **seltene Gelegenheit, ein Einfamilienhaus** nach eigenen Vorstellungen **zu errichten**.

Hervorzuheben sind die Nähe zum nur 900 Meter entfernten **Hanusch Krankenhaus**, oder auch zur **Klinik Ottakring**, die etwa 1,2 km entfernt und über den Flötzersteig rasch erreichbar ist.

### Bebauung

- **Widmung:** Bauland Wohngebiet
- **Verbaubare Fläche:** 33,33 % der Grundstücksfläche, bedingt durch Baufluchtlinien und die Grundstücksbreite jedoch nur max. **ca. 125 m<sup>2</sup>**
- **Bauklasse I** bis 6,50 m Gebäudehöhe
- **Bauweise:** gekuppelt an den rechten Nachbarn
- **Vorgartentiefe:** 8 Meter
- **Versorgungsleitungen:** aufgrund des Altbestands sind Versorgungsleitungen für Wasser, Strom, Kanal und Gas bereits auf dem Grundstück vorhanden
- im Anlassfall gelangt das Wiener Baumschutzgesetz zur Anwendung

### Verkehrsanbindung

- **Buslinie 51A:** Haltestellen „Lebingerasse“ oder „Flötzersteigbrücke“ in max. 5

Minuten Gehzeit erreichbar

- **Buslinie 48A:** Haltestelle 'Weidäckergasse'
- gute Anbindung an U4 Hütteldorf und U3 Ottakring

### **Kindergärten & Schulen**

- Verschiedene Kindergärten, Volksschulen, Mittelschulen sowie weiterführende Schulen wie z.B die AHS Wien West oder ‚Die Graphische‘ sind fußläufig erreichbar

### **Nahversorgung & Einkauf**

- Mehrere Supermärkte, Drogeriemärkte, Apotheke und Trafik befinden sich im Umkreis von 1 km

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap