

Wien-Döbling: kleines Baugrundstück mit Altgebäude in Obersievering mit viel Potenzial in Bestlage



Objektnummer: 1069

Eine Immobilie von Active Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Siolygasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1976
Zustand:	Abrissobjekt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	129,62 m²
Nutzfläche:	210,00 m²
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	85,00 m²
Kaufpreis:	770.000,00 €
Provisionsangabe:	

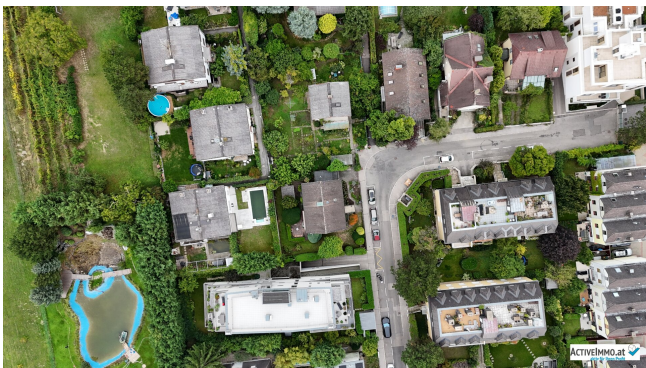
27.720,00 € inkl. 20% USt.

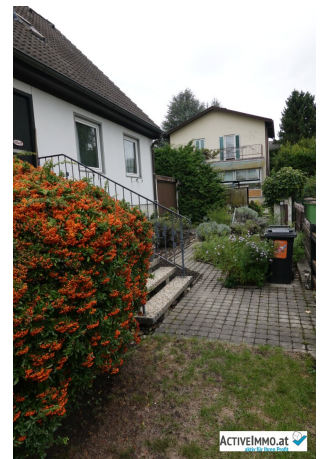
Ihr Ansprechpartner

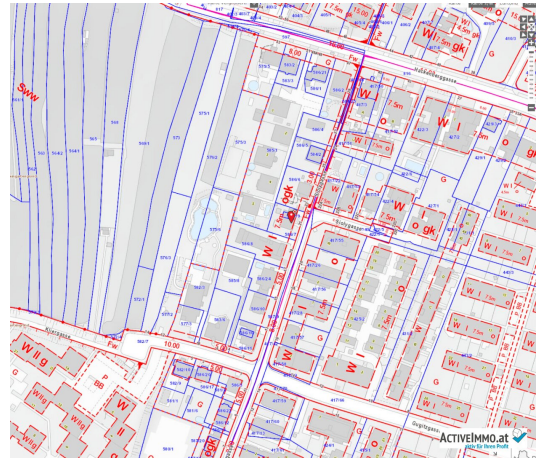
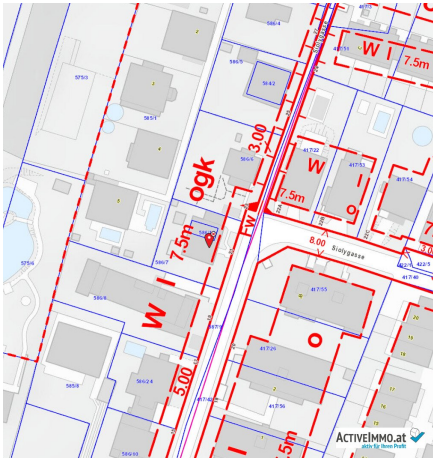
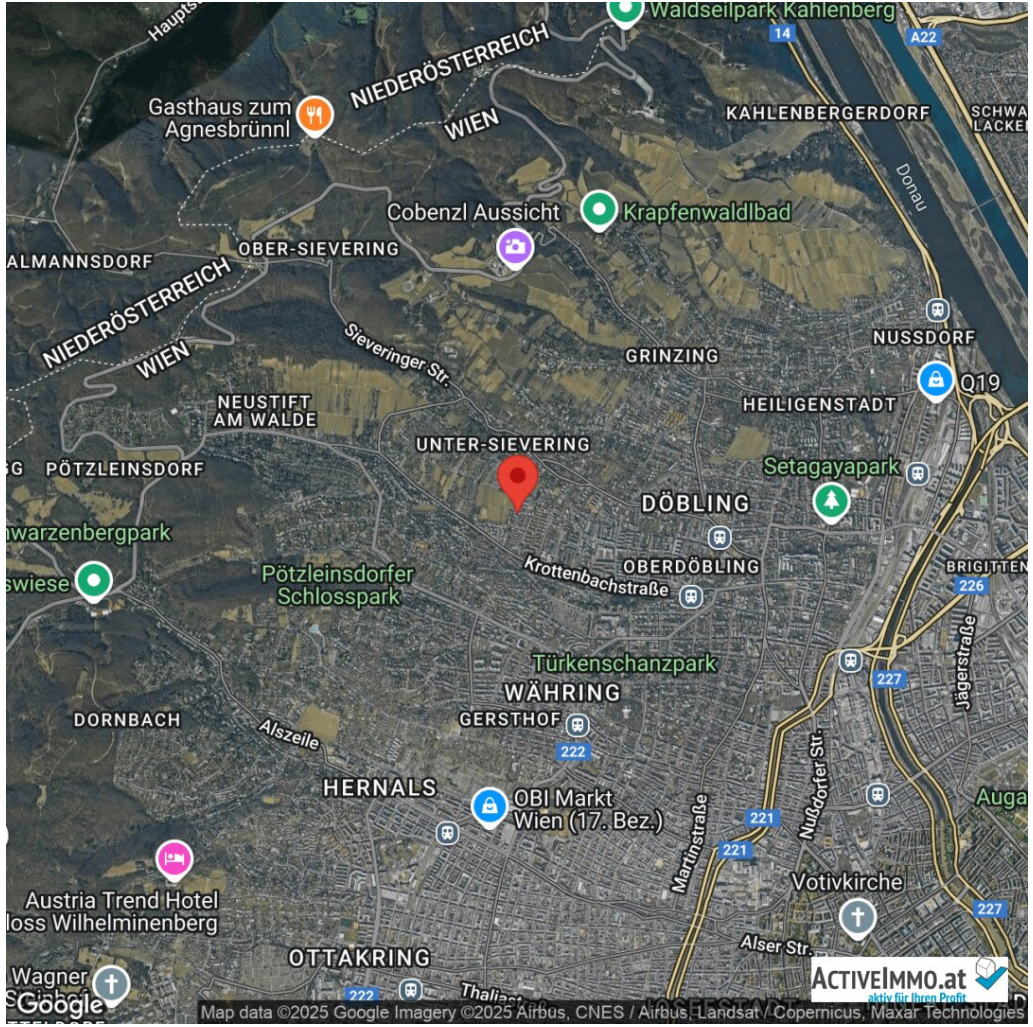


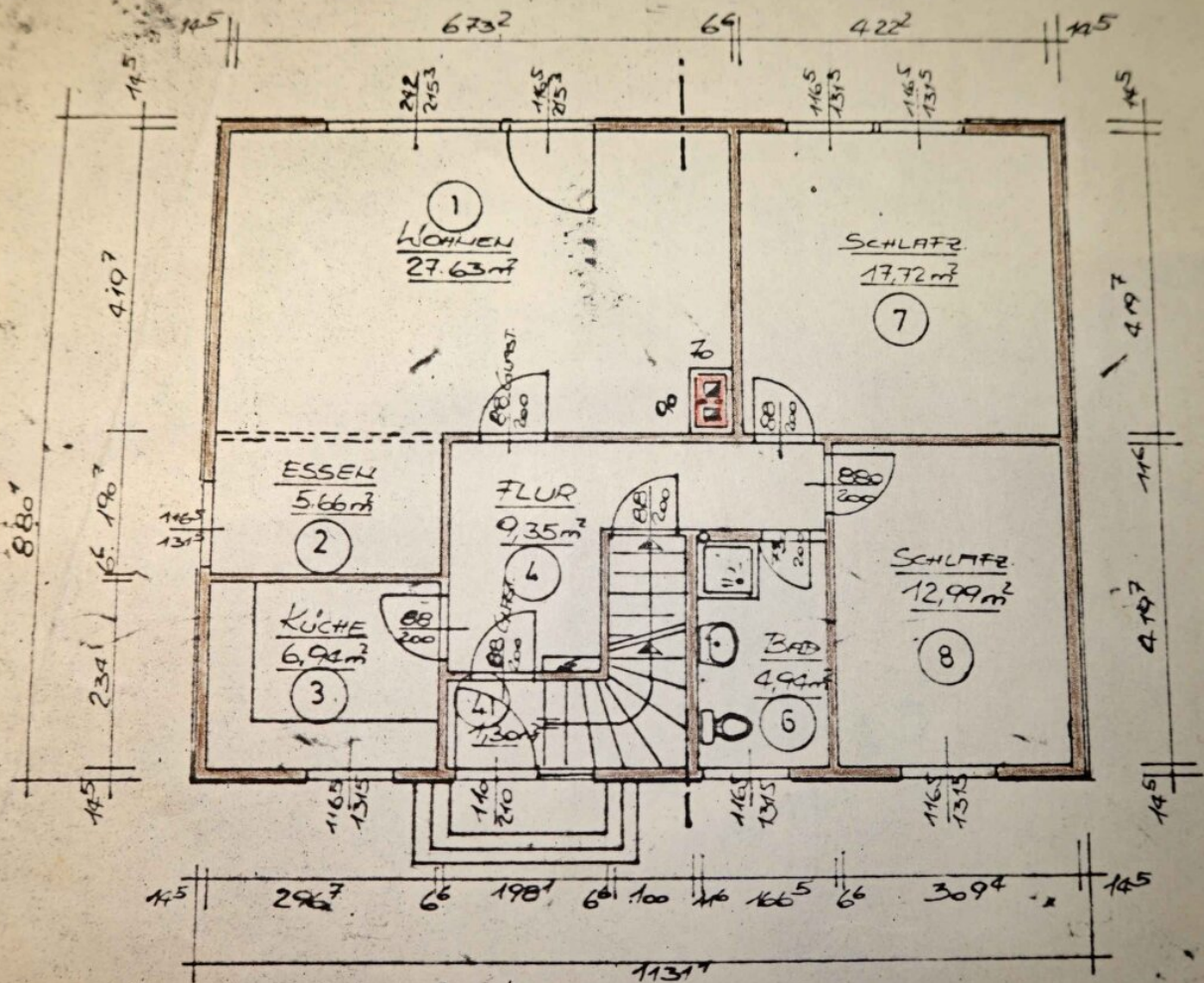
Nicole Jungwirth

Active Services GmbH
J. Nestroy-Gasse 5
2353 Guntramsdorf



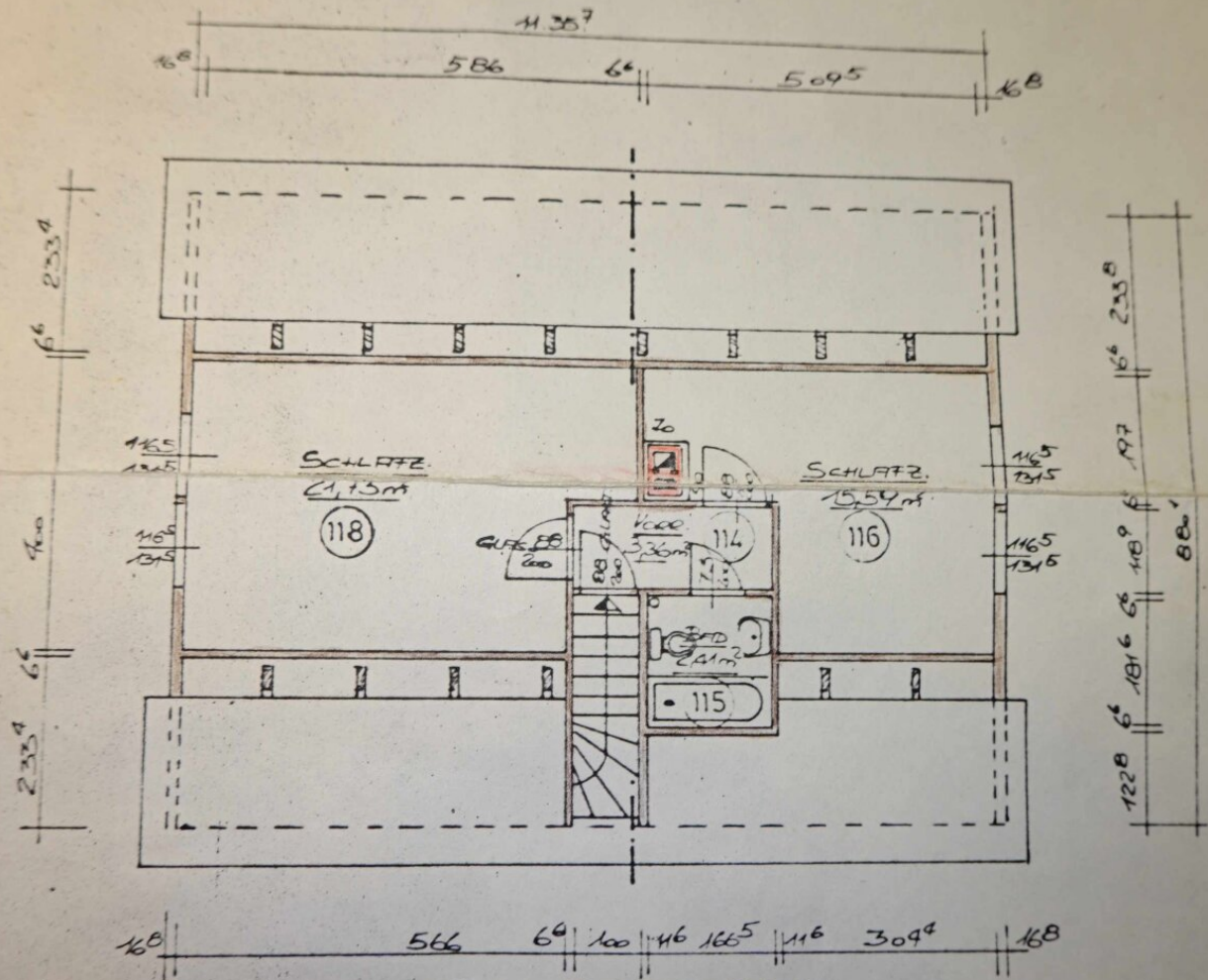






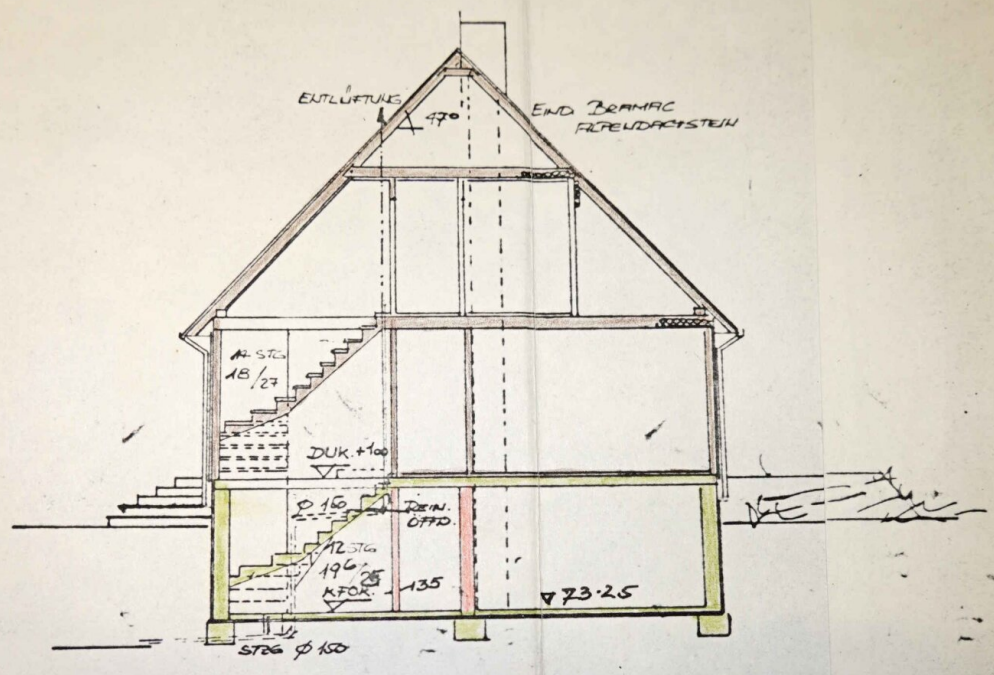
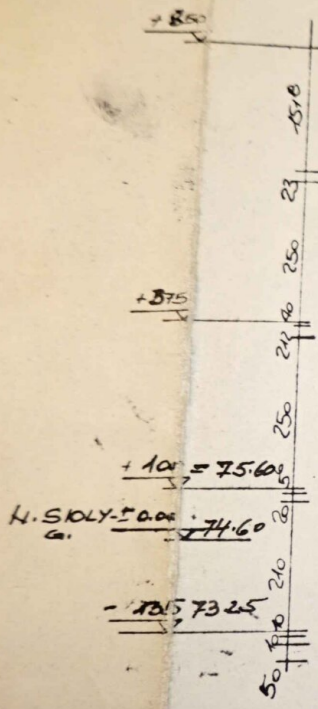
ERDGESCHOSS

M. 1:100



DACHGESCHOSS

M. 1:100



SCHNITT
M 1:100

LEGENDE:

VERBAUTE FL. $99,55 \text{ m}^2$

WOHNFLÄCHE EG. $86,53 \text{ m}^2$

WOHNFLÄCHE DG. $43,09 \text{ m}^2$

GES. $\underline{\underline{129,62 \text{ m}^2}}$

GRÜN = BETON

ROT = ZIEGEL

BRAUN = HOLZ FERTIGTEILE

Objektbeschreibung

Attraktives Baugrundstück mit Altgebäude in Obersievering – die perfekte Basis für Ihr neues Zuhause

Zum Verkauf steht ein kleines attraktives Grundstück im 19. Bezirk Wien-Döbling, das durch seine hervorragenden Bebauungsmöglichkeiten überzeugt. Derzeit ist die Liegenschaft mit einem Einfamilienhaus in Fertigteilbauweise, sowie einer Kfz-Garage bebaut.

Das Bestandsgebäude eignet sich nur eingeschränkt für weitere Wohnnutzung. Könnte allerdings für Vermietung kurzfristig verwendet werden.

Der vorhandene Massivkeller kann gegebenenfalls in ein zukünftiges Bauprojekt integriert werden und eröffnet somit zusätzlichen Gestaltungsspielraum.

Flächenwidmung & Bebauungsmöglichkeiten:

- Bauland Wohngebiet
- Bauklasse I, bis max. 7,5 m
- Offene oder gekuppelte Bauweise
- Gesamtfläche: ca. 453 m²
- Die für Hauptgebäude (= Wohngebäude) verfügbare bebaubare Fläche beträgt rund 200 m².
- Vorgartenbereich Tiefe 5 m, (darf nicht bebaut werden)
- Bei der derzeit zulässigen Bauklasse I, mit maximaler Bauhöhe von 7,5 m, ist daher bei einer Neubebauung voraussichtlich eine Bruttogeschossfläche von rund 400 m² und eine Nettowohnfläche von ca. 360 m² erzielbar, zzgl. Keller. Der Keller, als unterirdischer Bau, könnte auch mit einer Fläche über 200 m² ausgebaut werden. (Die exakten maximal erzielbaren Flächen sind nur nach genauer Vermessung ermittelbar.

Die hier angeführten Flächenangaben sind als grobe Richtwerte zu verstehen.)

Dank dieser optimalen Rahmenbedingungen eignet sich das Grundstück ideal für Bauherren zur Errichtung einer kleinen Wohnanlage oder für Privatpersonen, die den Traum vom individuell geplanten Eigenheim in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens verwirklichen möchten.

Wohnhaus:

- Fertigteilhaus Baujahr ca. 1976 in Holzriegel-Bauweise, Fa. Zenker
- Wohnnutzfläche im Erdgeschoss rund 86 m² und ca. 43 m² im Dachgeschoss
- Massiver Keller mit einer Nutzfläche von rund 85 m²
- Gas-Zentralheizung
- Fertigteil-Kfz-Garage für einen Pkw

Lagevorteile:

- Erstklassige Wohnlage im gefragten 19. Bezirk
- Bushaltestelle Glanzing nur 350 m entfernt
- Kindergärten, Schulen und Ärzte in ca. 10 Minuten mit dem Auto erreichbar
- Rasche Anbindung: die Wiener Innenstadt ist in unter 20 Minuten mit dem Auto erreichbar
- Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe (Billa Plus, Spar, Hofer)

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Grundstück in Toplage, mit Nahversorgern und öffentlicher Anbindung in fußläufiger Nähe
- Ideale Basis für die Errichtung eines modernen Eigenheims
- Bestehender Massivkeller kann gegebenenfalls weiter genutzt werden
- Wohnen in exklusiver Umgebung mit hoher Lebensqualität

Gerne stehen wir für Anfragen zur Verfügung.

Sie erreichen uns telefonisch unter +43 2236 389 272 sowie per E-Mail an office@activeimmo.at

Wir freuen uns auf Interesse!

Ihre Nicole Jungwirth

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen aufgrund der EU-Richtlinie erst dann Unterlagen zu unseren Objekten zusenden können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden.

Wir haben als Immobilienmakler den Vermittlungsauftrag zum Verkauf dieser Liegenschaft von den Eigentümern erhalten.

Bei erfolgreicher Vermittlung der Liegenschaft dürfen wir den Käufern 3,0 % (+ 20 % USt.) der Kaufsumme als Vermittlungsprovision verrechnen. Es gelten die Bedingungen laut Anlage „Nebenkostenübersicht und Konsumenteninformation für AN- und VERKAUF“, die auch auf unserer Internetseite einsehbar und ausdrückbar ist. Die Informationen zur Liegenschaft in dieser Objektbeschreibung sind nach den Angaben der Abgeber erstellt.

Alle Angaben sind unverbürgt und ohne Gewähr.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <750m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <3.250m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.500m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.750m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap