

## **Tolles ebenes Grundstück in Ruhelage bei Napoleonwald**



**Objektnummer: 16272**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien, Hietzing
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbedürftig
<b>Wohnfläche:</b>	153,70 m²
<b>Garten:</b>	295,00 m²
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

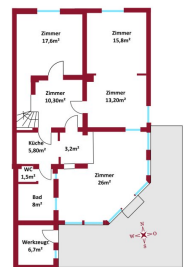


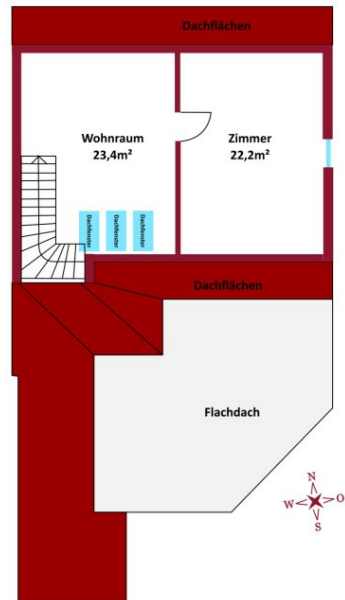
**Bettina Holzinger**

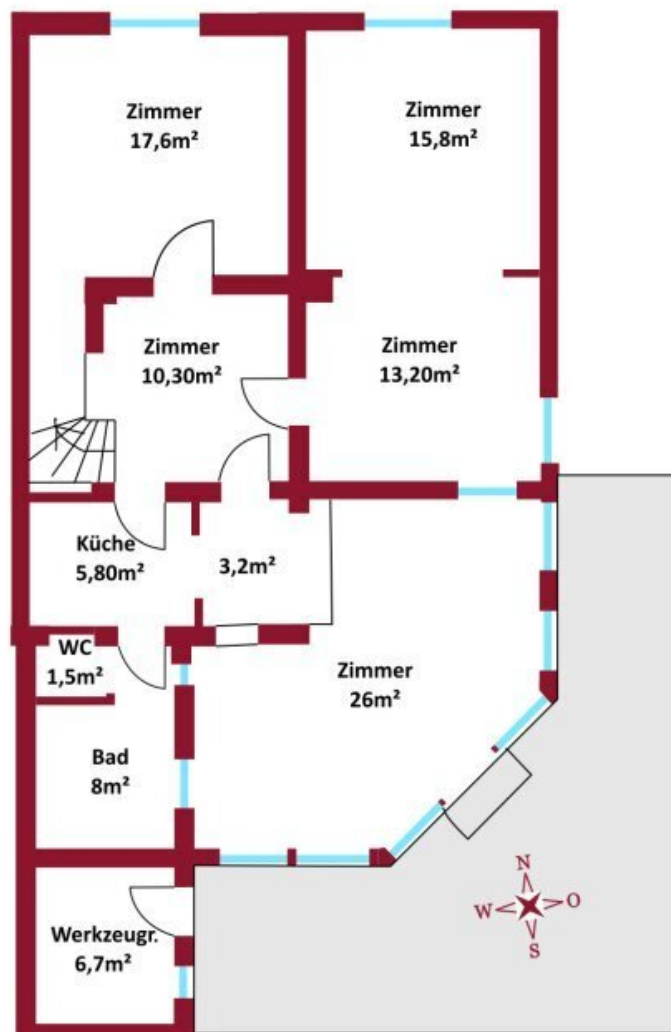
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

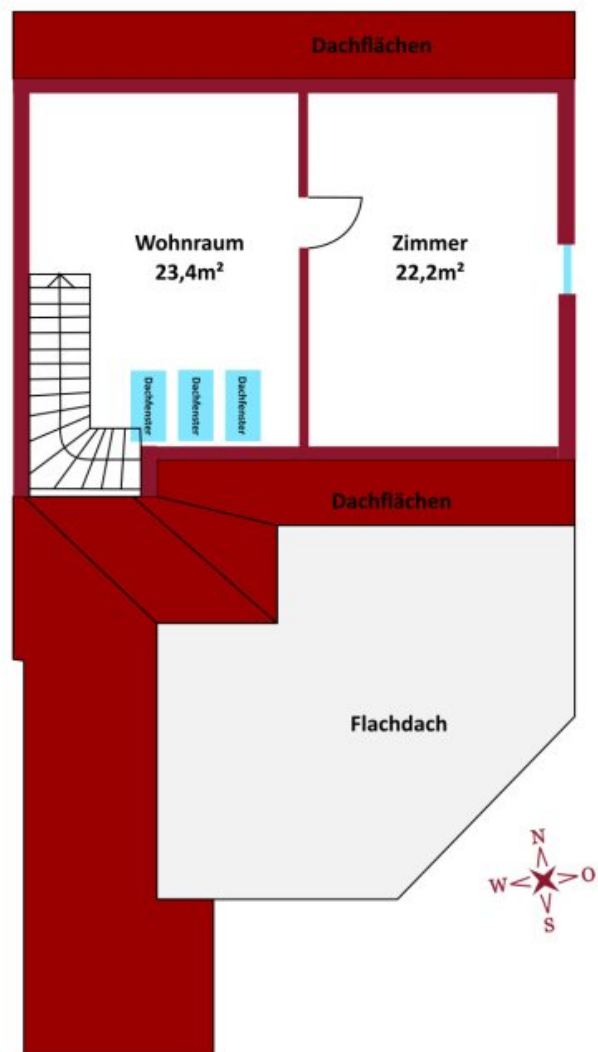
T +43 1 3709098  
H +43 664 3582426

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









## Objektbeschreibung

**Saniere das Haus und mach was daraus oder reiße es ab und bau neu!**

**Lage, die begeistert:** Nur Minuten von der Sillerplatz-Station (Linie 60 und N60) entfernt, erwartet Sie Hietzings einzigartige Mischung: Der Lainzer Tiergarten und Heurige sowie Ausflugsziele des Wienerwalds sind fußläufig erreichbar. Genießen Sie Grünruhelage mit bester Anbindung! Zum Lainzer Spital gelangen Sie in unter fünf Autominuten.

Eingebettet in einer **Altsiedlung** im malerischen Hietzing. **Dieses einzigartige Grundstück mit einem charmanten, sanierungsbedürftigen Altbau bietet eine außergewöhnliche Gelegenheit, Ihren Traum vom Eigenheim in einer der begehrtesten Lagen Wiens zu verwirklichen.**

Suchen Sie eine außergewöhnliche Immobilie in einer der begehrtesten Lagen Wiens? Dann ist dieses charmante Siedlungshaus in Wien Hietzing, direkt am historisch romantischen Napoleonwald genau das Richtige für Sie. Objekte in dieser idyllischen und **traditionell gepflegten, äußerst ruhigen Gegend** sind selten auf dem Markt und daher heiß begehrt.

Auf einem großzügigen ca. **442 m<sup>2</sup> großen Grundstück (davon ca. 147m<sup>2</sup> bebaubar, BK 1 bis zu 6,5m Bauhöhe )** befindet sich ein Haus aus den 1930er Jahren (letzter Umbau 1992), das Ihnen vielfältige Möglichkeiten bietet. Die Lage besticht durch ihre außergewöhnliche Ruhe und die hervorragende Infrastruktur. Eine Busstation ist bequem zu Fuß erreichbar und bietet eine optimale Anbindung. Parkmöglichkeiten sind derzeit auf dem Grundstück vorhanden.

Je nach Ihrem Vorhaben können Sie das bestehende Haus renovieren und erweitern oder das Grundstück für einen Neubau nutzen, um Ihren persönlichen Wohnraum im Garten zu verwirklichen.

### **Eine seltene Gelegenheit:**

Der Immobilienmarkt in dieser speziellen Siedlung in Hietzing war in den letzten Jahren durch eine extreme Knappheit an Angeboten gekennzeichnet. Verkäufe waren äußerst selten, da die Liegenschaften über Generationen hinweg in Familienbesitz blieben. Doch nun zeichnet sich ein Generationenwechsel ab, und dieses Grundstück ist **eines der ersten Objekte**, das in dieser historisch gewachsenen und liebevoll gepflegten Siedlung auf den Markt kommt.

Gerne steht Ihnen **Frau Bettina Holzinger** für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter **+43 664 358 24 26** zur Verfügung.

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

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.

Hinweis: Alle Angaben zu Bebauungsmöglichkeiten erfolgen ohne Gewähr. Für konkrete Bauvorhaben wird empfohlen, vorab Rücksprache mit den zuständigen Behörden zu halten.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
U-Bahn <3.500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap