

## **++NEU++ Neubauprojekt für Entwickler in der Silbergasse**



**Objektnummer: 61441**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	437,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	752,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	243,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.499.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

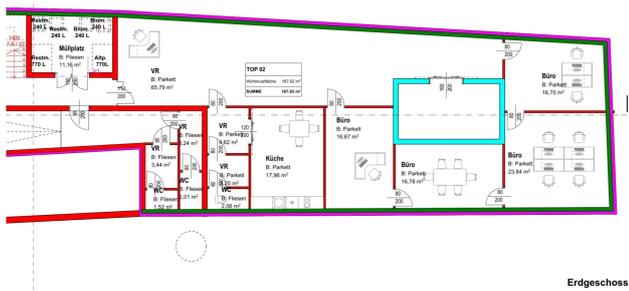
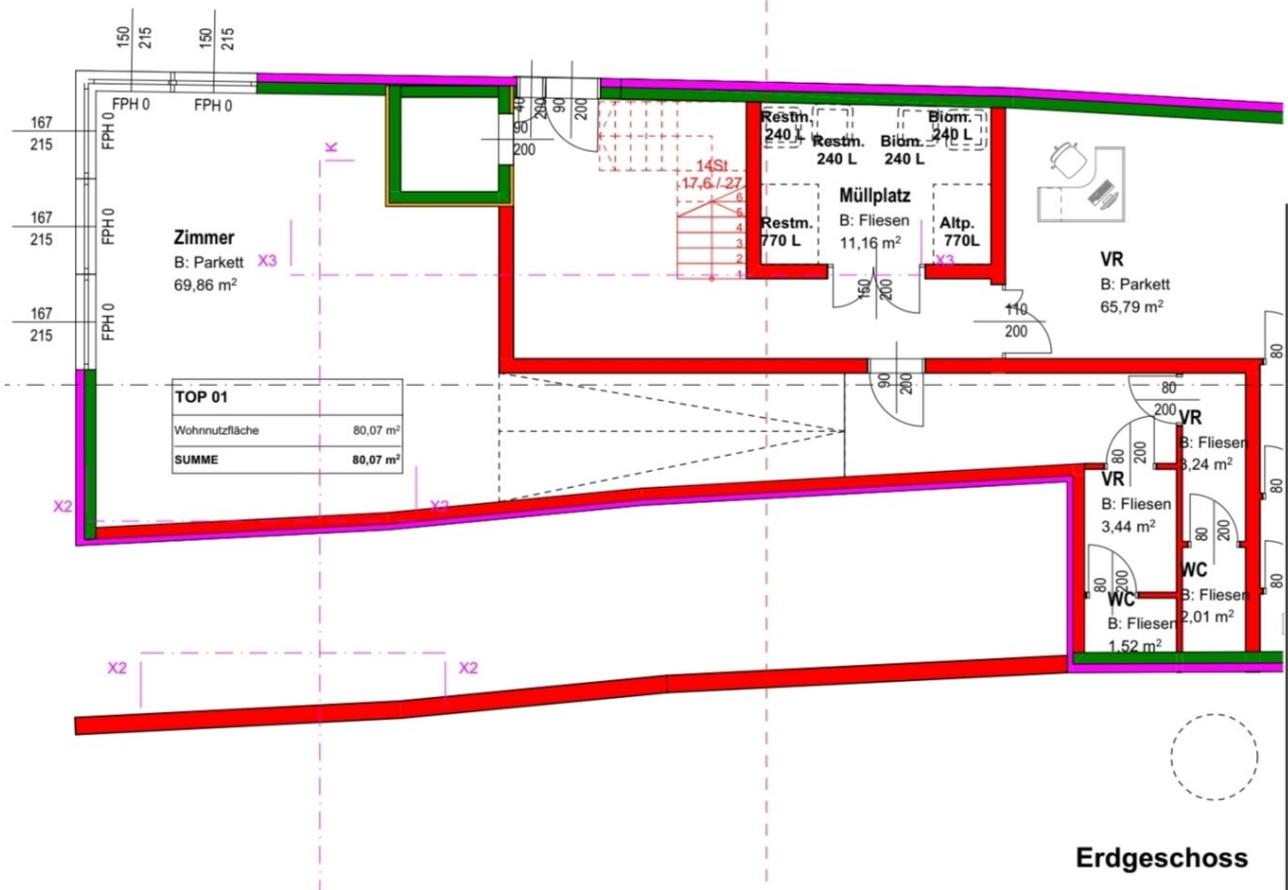


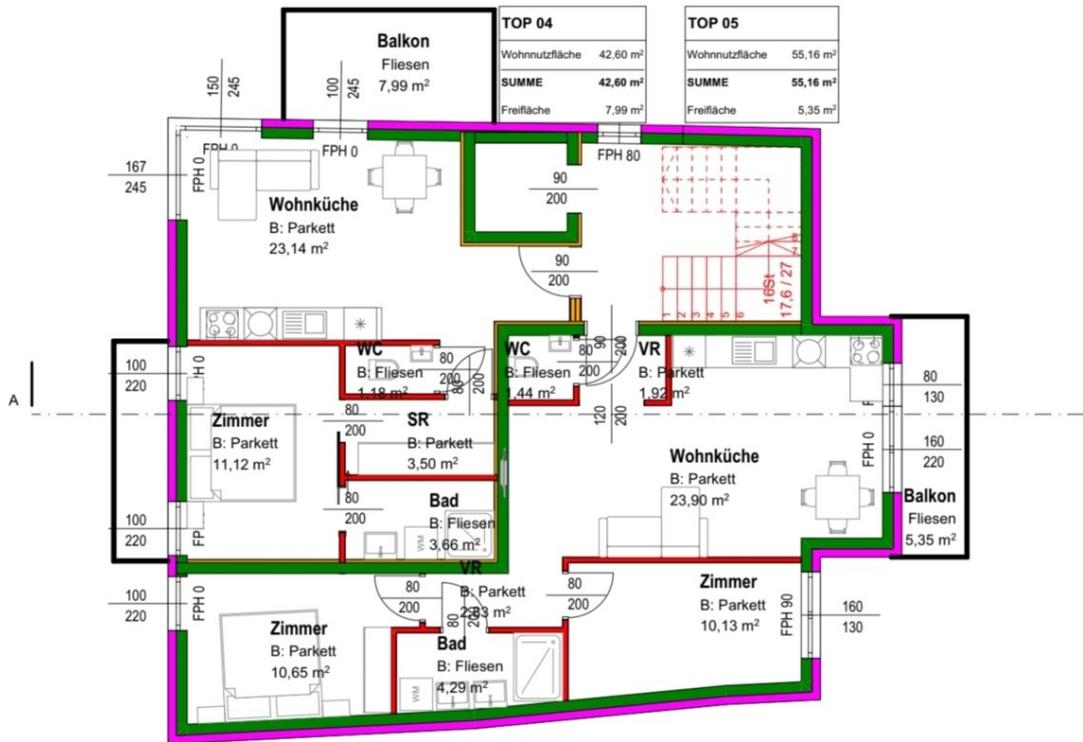
### **Nikolaus Brode**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien

T +43 677 61929132

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

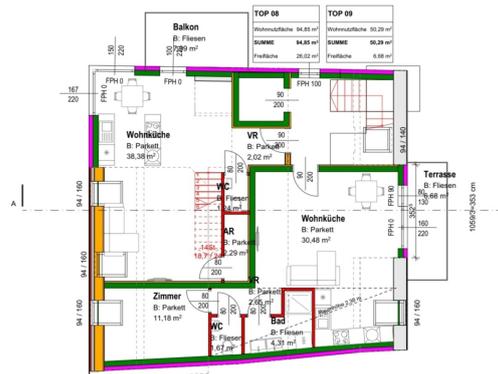




2.OBERGESCHOSS



3.OBERGESCHOSS



4.OBERGESCHOSS



## DACHGESCHOSS



Schnitt A-A

# Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt dieses Grundstück im 19. Wiener Gemeindebezirks.

## Eckdaten:

- laut Studie erzielbar: ca. 752m<sup>2</sup> Nutzfläche
- aufgeteilt auf: EG, 1.OG, 2.OG, 3.OG, 4.OG, 5.OG

## Lage:

### Lage im Stadtbild

Die Silbergasse liegt im begehrten **Cottageviertel** von Döbling – einem ruhig-elegantem Teil Wiens, geprägt von charmanten Altbauhäusern und großzügiger Begrünung. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Fassaden, kleinen Parks und einer hohen Lebensqualität.

### Infrastruktur & Nahversorgung

In unmittelbarer Nähe findet man eine gehobene, aber familiäre Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants – alles bequem zu Fuß erreichbar.

### Umgebung & Atmosphäre

Typisch für das Cottageviertel ist eine ruhige Wohnstraße mit Aufenthaltsqualität – ideal für Familien oder alle, die ein entspanntes Stadtleben in grüner Umgebung suchen. Der kurze Fußweg zur **U-Bahn-Linie U6** via Stationen wie etwa „Spittelau“ oder „Nußdorfer Straße“ (je nach Route) bringt städtische Mobilität mit Ruhe in Einklang.

### Verkehrsanbindung – Mobil vernetzt in Döbling

#### Öffentliche Verkehrsmittel

- **Straßenbahnlinie 38 (Grinzing ? Schottentor):**

Die Haltestelle „Silbergasse“ ist nur etwa **1 Minute zu Fuß** entfernt – eine der wichtigsten Tramverbindungen der Umgebung.

- **Buslinien 10A, 39A (u. a.):**

Haltestellen mit diesen Linien sind ebenfalls quasi vor der Haustür – in nur **1 Minute zu Fuß erreichbar** – bequem für Nahverkehr und Umstiege.

- **S-Bahn S45 („Vorortelinie“):**

Die Station „**Wien Oberdöbling**“ liegt etwa **5–6 Minuten zu Fuß** entfernt – ideal für schnelle Verbindungen in die Innenstadt oder ins Umland.

- **U-Bahn (U6):**

Zwar nicht unmittelbar, aber über Umstieg erreich- bzw. in wenigen Minuten erreichbar – bietet zusätzliche flexible Anbindung an das U-Bahn-Netz.

## **Pkw & Straßenverkehr**

- Die **Billrothstraße**, eine wichtige Hauptverkehrsachse (Kategorie A), verläuft nahe der Silbergasse und verbindet das Stadtzentrum mit nördlichen Bezirksbereichen wie Grinzing, Sievering und der Höhenstraße. Die Straßenbahnlinie 38 verläuft hier in kompletter Länge mit.
- Diese Lage bietet eine optimale Erreichbarkeit zum **Innenstadtbereich, zur Donaukanal- und Nordbrückenregion**, und weiter in Richtung Floridsdorf.

## **Preis:**

Der **Preis** für dieses Objekt beträgt **EURO € 1.499.000,--**

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **Besichtigungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren. (am besten via E-Mail Anfrage)

**Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!**

**Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für**

**das Jahr 2019 gewonnen zu haben!**

**Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018, 2019 und 2020 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!**

**Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie, nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien, nicht auch bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen! Vielen Dank!**

**Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter [adonia.at](http://adonia.at)**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap