# Ober St. Veit beim Hörndlwald - Renovierungsjuwel oder Neubauchance in begehrter ruhiger Wohnlage



Straßenseitige Hausansicht Drohne

**Objektnummer: 95257** 

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr:

**Zustand:** 

Alter:

Wohnfläche:

Zimmer:

Bäder:

Terrassen:

Keller:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Haus - Einfamilienhaus

Österreich

1130 Wien

1955

Sanierungsbeduerftig

Neubau

157,00 m<sup>2</sup>

6

1

1

78,13 m<sup>2</sup>

G 289,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

E 3,16

1.080.000,00€

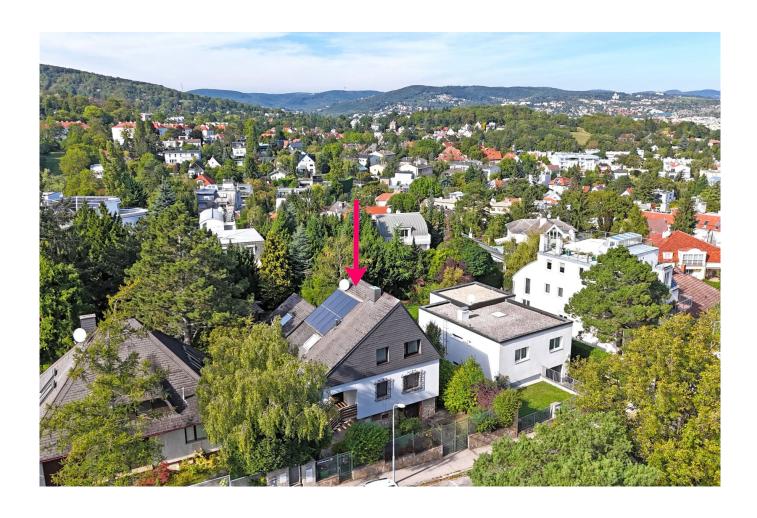
# **Ihr Ansprechpartner**



#### Verde Lenz

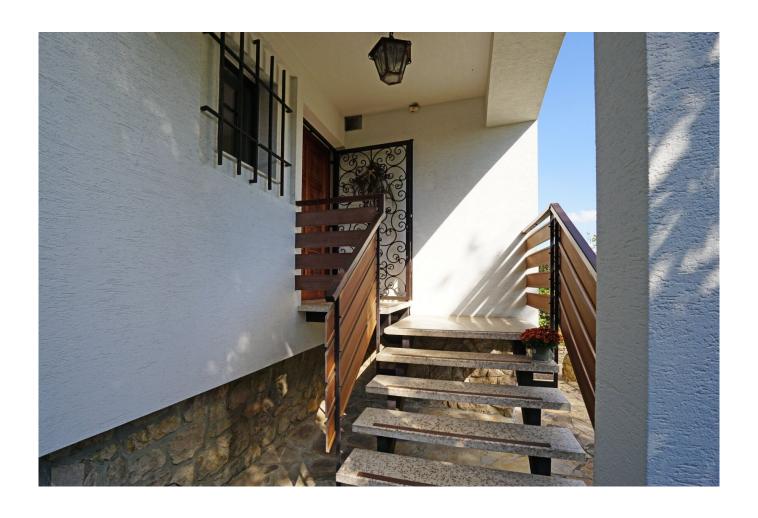
Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH Albert-Schweitzer-Gasse 6 1140 Wien

T +43 1 577 44 34





























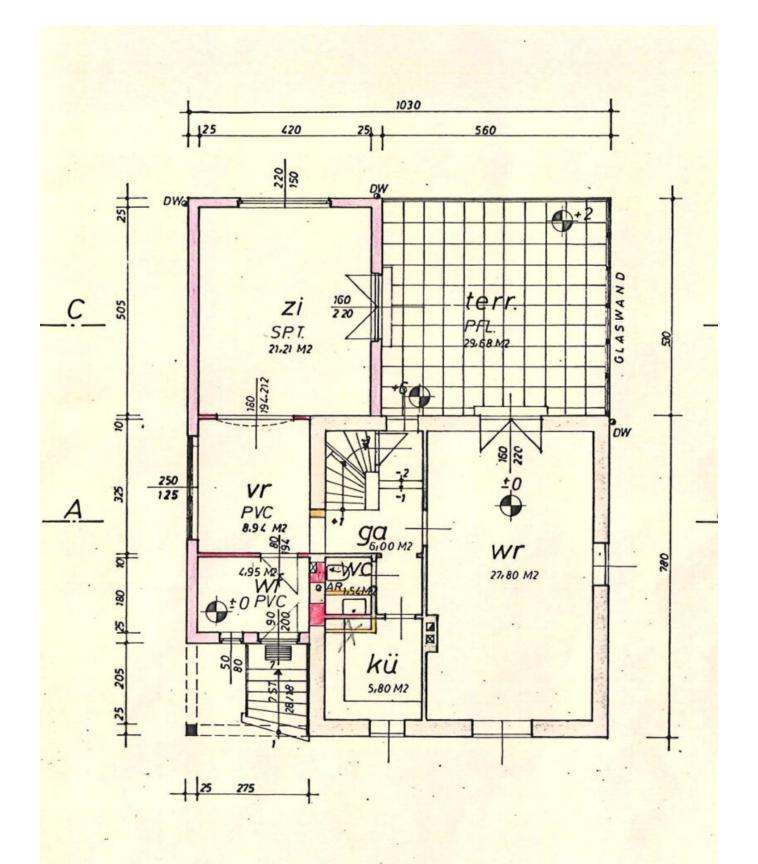




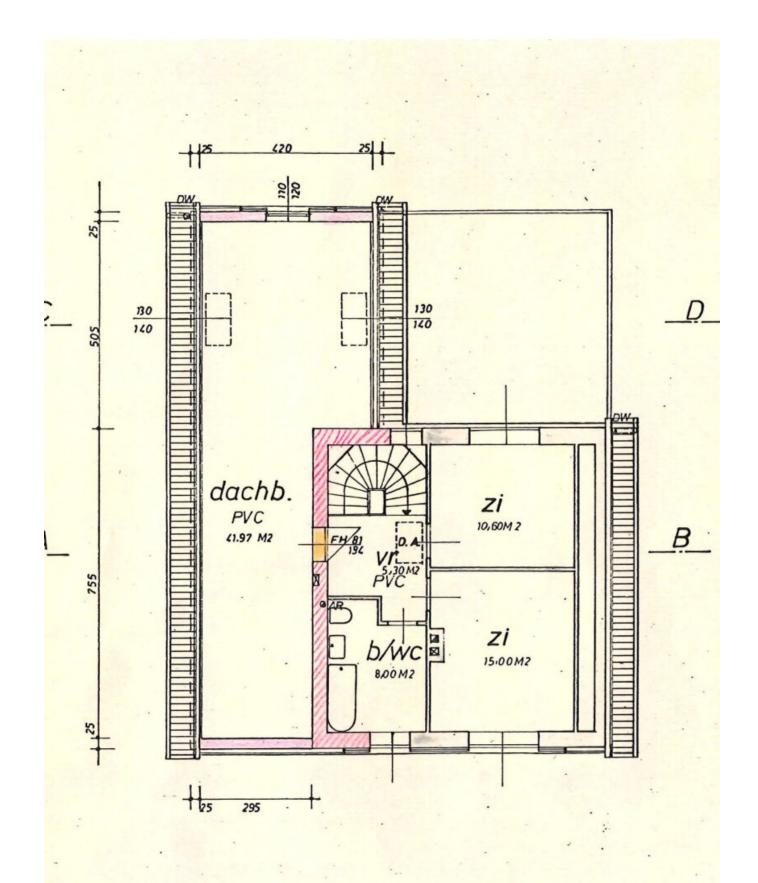




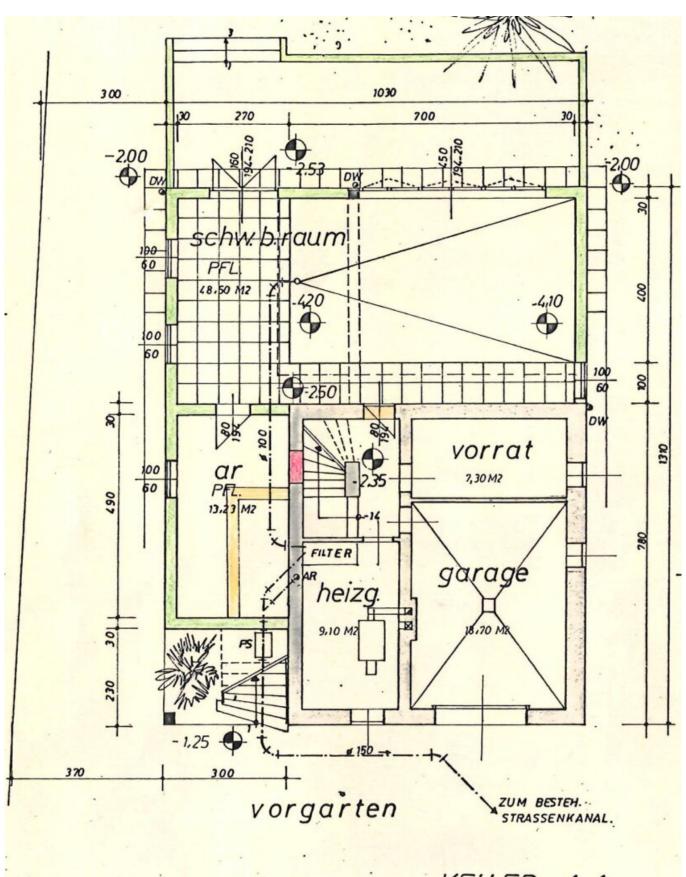




ERDGESCHOSS 1:100



DACHGESCHOSS 1:100



KELLER 1:100

## **Objektbeschreibung**

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in einer der begehrtesten und grünsten Wohnlagen Wiens, im westlichen Teil des 13. Bezirks, wo Hietzing in eine hügelige, von Wald und Wiesen geprägte Landschaft übergeht. Die Mikrolage wird maßgeblich durch die Nähe zum Hörndlwald geprägt; ein Spielplatz, Waldwege und naturnahe Wiesen sind nur einen Katzensprung entfernt und offerieren eine erholsame Umgebung abseits vom Trubel der Großstadt. Unbedingt erwähnt sei auch die Nähe zum nur 600 Meter entfernten Krankenhaus Hietzing.

Die näheste Einkaufsmöglichkeit ist ein 550 Meter entfernter Supermarkt auf der Wlassakstraße, 50 Meter weiter befindet sich eine Apotheke in der Jagdschlossstraße. Die nächsten Geschäftstraßen mit einem umfangreichen Einkaufsangebot sind die 1,5 km entfernte Lainzer Straße, gefolgt von der knapp 2 km entfernten Hietzinger Hauptstraße. Dort findet man jeweils Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken und ein vielfältiges Gastronomieangebot.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist sehr gut: unmittelbar erreichbar sind mehrere Bus-Haltestellen, die das westliche Hietzing erschließen. Als regional bedeutsame Knotenpunkte gelten die U-Bahn-Station Hietzing (U4) sowie der Bahnhof Wien Hütteldorf mit U4- sowie S-Bahn-Anschlüssen (u. a. S45/S50/S80) und Regionalzugverbindungen. Diese Kombination aus lokalen Buslinien und erreichbaren U-/S-Bahn-Knoten macht Pendelwege wie auch Freizeitverbindungen sehr gut planbar.

Die schulische Infrastruktur in unmittelbarer Umgebung ist sehr gut ausgebaut. Die "Offene Volksschule Ober St. Veit" in der Hietzinger Hauptstraße sowie auch das Schulzentrum der Dominikanerinnen liegen nur wenige Gehminuten entfernt.

Das Wohnhaus selbst wurde 1955 in solider Ziegelmassivbauweise errichtet und in den Jahren 1973 bis 1976 durch einen Zubau aus Durisol-Mauerwerk erweitert. Das Satteldach ist mit Sonnenkollektoren zur Warmwasserbereitung ausgestattet. Im rückwärtigen Garten steht ein separates Gartenhaus in Holzriegelbauweise.

Über einige Stufen gelangt man vom Vorgarten in den Windfang; das **Erdgeschoss** gliedert sich in Vorraum, ein Zimmer mit Terrassenausgang, einen Gang, die Küche, ein WC und ein großes Wohnzimmer mit Meller-Ofen, ebenfalls mit Ausgang auf die Terrasse. Das **Dachgeschoß** teilt sich in Vorraum, zwei Zimmer und ein Wannenbad mit WC im alten Teil, sowie in teilweise ausgebaute Dachbodenflächen des Zubaus. Das Haus ist voll unterkellert. Im **Kellergeschoss** befinden sich die Garage sowie eine nahezu 50 m² große Schwimmhalle mit direktem Zugang zum Garten, der Technikraum, ein Abstellraum und ein Lagerkeller.

Von den nordwestseitigen Fenstern eröffnet sich ein weiter Ausblick bis zur Otto-Wagner-Kirche am Steinhof und über die bewaldete Stadtlandschaft bis zur St. Josef

Kirche am Kahlenberg. Diese Blickbeziehungen verstärken die besondere Lagequalität des Grundstücks.

Technisch wird das Objekt über eine **Gaszentralheizung** der Firma Viessmann (Vitocell 100) beheizt; zudem unterstützen die vorhandenen **Sonnenkollektoren** die Warmwasserbereitung.

Auf dem rechteckigen Grundstück in ausgezeichneter und begehrter Wohnlage bietet sich auch die Entwicklung eines Neubaus an: Es können ca. 173 m² verbaut werden; zulässig ist die Bebauung in offener bzw. gekuppelter Bauweise der Bauklasse I bis maximal 7,5 Meter Gebäudehöhe unter Einhaltung der Baufluchtlinien. Maßgeblich sind dabei die Wiener Bauordnung sowie die Besonderen Bebauungsbestimmungen für das betreffende Plangebiet.

Dieses Angebot richtet sich an Käuferinnen und Käufer, die die hervorragende, grüne Wohnlage im westlichen Hietzing schätzen und entweder ein Siedlungshaus mit Ausbaupotenzial revitalisieren oder das Grundstück für eine Neubauplanung nutzen möchten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

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

#### Kinder & Schulen

Schule <1.500m Kindergarten <1.000m Universität <1.500m Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <1.000m Einkaufszentrum <4.500m

#### Sonstige

Geldautomat <1.500m Bank <1.500m Post <1.500m Polizei <1.500m

## Verkehr

Bus <500m Straßenbahn <1.000m U-Bahn <2.000m Bahnhof <1.500m Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap