

## **Doppelhaus oder Villa - DER BLICK!**



**Objektnummer: 1226/22057**

**Eine Immobilie von Boubeva Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien,Hernals
<b>Kaufpreis:</b>	1.249.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

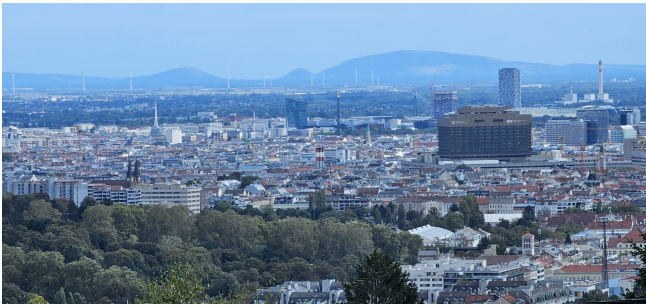


### **Markus Augenhammer**

Boubeva Makler GmbH  
Hollandstraße 14 Top 101  
1020 Wien

T +43 660 4678 417

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





- 4.1. Innerhalb der mit **BB1** bezeichneten und als Bauland/Gartensiedlungsgebiet gewidmeten Grundflächen darf die bebaute Fläche höchstens 20 v.H. je Baulos, maximal jedoch 80 m<sup>2</sup> betragen. Für den Gebäudeumriss ist eine Dachneigung bis 45 Grad zulässig.



## Objektbeschreibung

Baubewilligung erteilt!

Genießen Sie den atemberaubenden Blick auf Wien von Ihrem eigenen Grundstück auf dem Heuberg.

Eine Oase der Ruhe und Erholung nur wenige Minuten von der pulsierenden Stadt entfernt.

Die beliebtesten und hochwertigsten Grundstücke am Heuberg haben WIENBLICK.

Rarität am Heuberg: Es handelt sich um 2 Grundstücke direkt nebeneinander.

### LAGE

Das Grundstück liegt direkt am Heuberg. Vom Grund selbst hat man einen herrlichen Blick auf Wien.

Man lebt in einer grünen Umgebung, der Wienerwald ist 5 Gehminuten entfernt.

Mit dem Auto ist man in 3 Minuten, mit dem E-Roller in 5 Minuten, zu Fuß in 15 Minuten bei der Straßenbahnlinie 43, die in 15 Minuten im Zentrum von Wien ankommt. Mit dem Auto geht es schneller. Den Fahrplan der Buslinie 44A, die eine Gehminute entfernt vom Grundstück eine Station hat, finden Sie im Anhang.

### GRUNDSTÜCK für DOPPELHAUS/VILLA

Der Baugrund fällt leicht ab, was eine Absetzung der beiden Häuser möglich macht.

Somit haben beide Häuser vom obersten Punkt (Master Bedroom) aus, einen hervorragenden Blick auf Wien.

Es ist aber auch eine Verbindung der Häuser zu einer Villa möglich

Es gibt am Grundstück einen Kanal und Strom.

An der Straße liegen Wasser und Gas.

Flächenwidmung: Gartensiedlungsgebiet (GS) BB1 gemäß Bauordnung für Wien.

Bebaubare Fläche ca. 160 m<sup>2</sup> (80 m<sup>2</sup> mal 2) - Wohnnutzfläche mit ca. 480 m<sup>2</sup> laut Studie erzielbar

Gerne wird eine Planung auf Anfrage übergeben.

Kontakt:

Für einen Besichtigungstermin oder nähere Informationen steht Ihnen Herr Augenthalmer gerne jederzeit unter 0660 4678417 zur Verfügung.

Nebenkosten:

3% Provision zzgl. 20% USt, damit Sie von dieser Gelegenheit erfahren

1,1% Eintragung Grundbuch

3,5% Grunderwerbssteuer

Bis zu 3% für die Kaufvertragsserrichtung

Nebenkosten für die Finanzierung

Es wird darauf hingewiesen, dass die Boubeva Makler GmbH als Doppelmakler tätig ist, und dass zwischen dem Abgeber und der Boubeva Makler GmbH ein wirtschaftliches und familiäres Naheverhältnis besteht. Es kann, aufgrund von zeitlichen Änderungen, zu Abweichungen der Angaben kommen.

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap