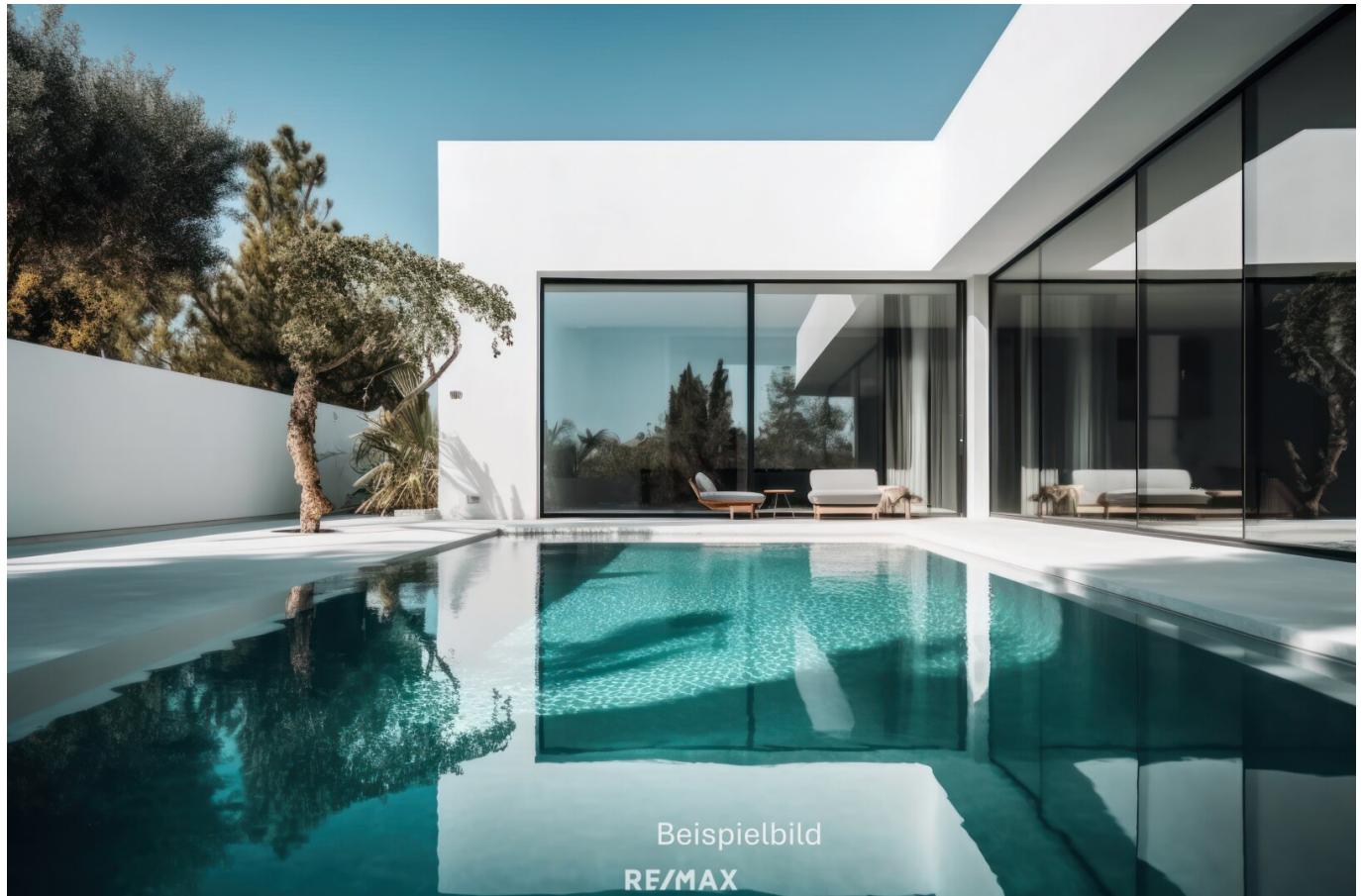


**Es ist Zeit, die Villa mit Pool zu planen! Ein tolles  
Grundstück hätten wir für Sie.**



So könnte Ihre Traumvilla aussehen

**Objektnummer: 1609/46375**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Heizwärmebedarf:</b>	G 357,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	G 4,61
<b>Kaufpreis:</b>	1.890.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

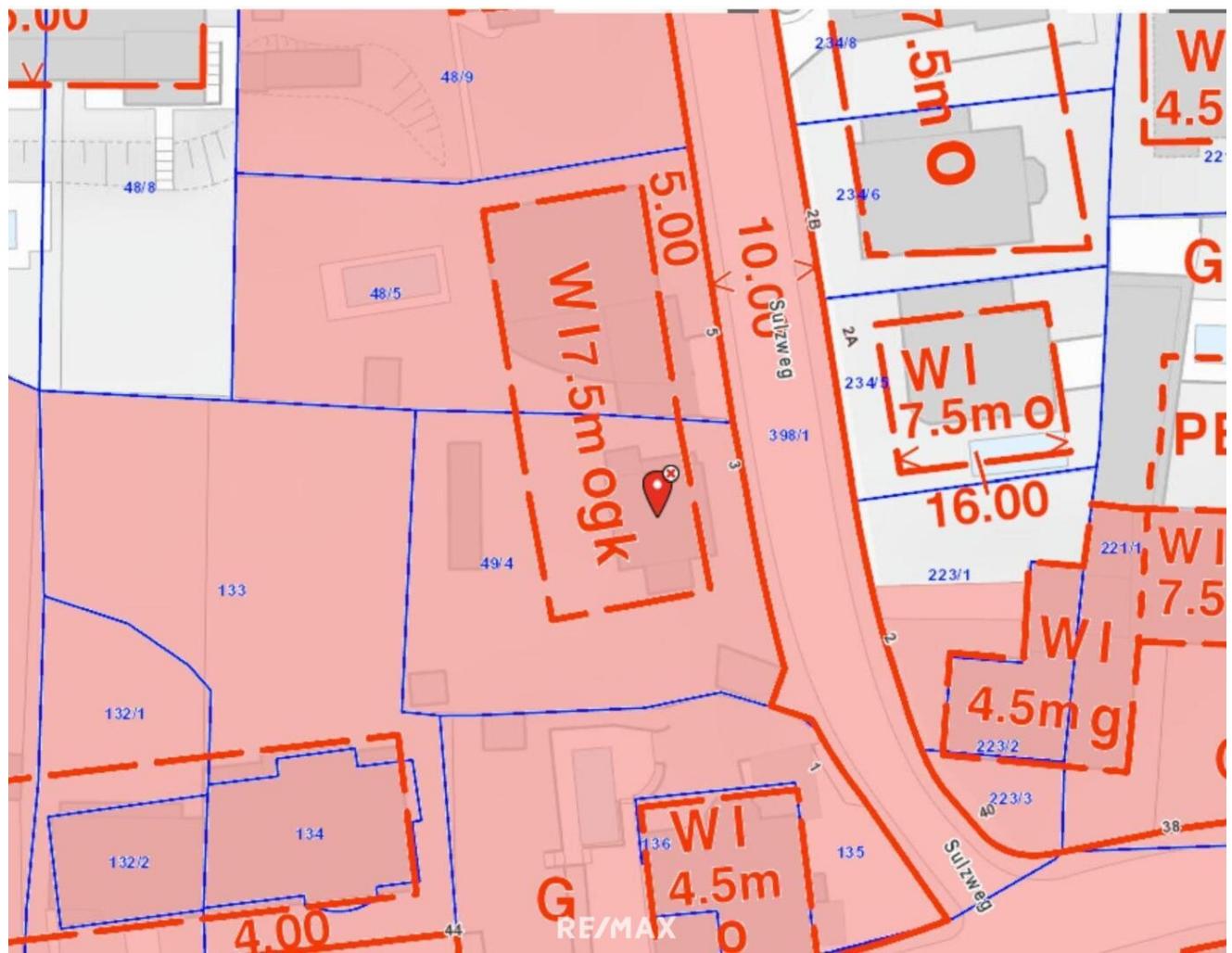


### **Mag. Ursula Rapottnig**

Mag. Ursula Rapottnig Immobilien  
Lindauergasse 5/2  
1230 Wien

H +43 664 151 30 55

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





RE/MAX



# Objektbeschreibung

Perfekt für eine repräsentative Ein- oder Zweifamilienvilla

Das Grundstück eignet sich ideal für die Errichtung einer individuellen Villa mit großzügigem Garten, Keller, Garage, Pool.

Grundstücksfläche: ca 930m<sup>2</sup>

Es ist nahezu quadratisch mit einer Straßenfront von ca. 27m und großteils eben.

Der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan weist WI, 7,5m, ogk auf. Das Grundstück liegt in einer Schutzzone.

Die Abbruchgenehmigung für das am Grundstück befindliche Haus wurde bereits erteilt, einem Neubau in bester Lage als optimales (Familien-) Domizil steht also nichts mehr im Wege. Die Schätzung der Abbruchkosten liegt bei maximal 45.000,- Euro.

## Lage

Dieses Grundstück befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen des 19. Bezirks.

Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Villen, altem Baumbestand und einer ruhigen, gewachsenen Nachbarschaft. Die Lage vereint hohe Wohnqualität, Privatsphäre und langfristige Werthaltigkeit.

Durch den Autobus 35 A (die Station ist 3 Minuten entfernt) ist man auch öffentlich hervorragend angebunden. Der Bus ist in 24 Minuten bei der U4 Station Spittelau. Sowohl Kindergarten als auch Volksschule sind zu Fuß leicht in kurzer Zeit erreichbar, in das nächste Gymnasium kommt man mit dem Bus 35A in 15 Minuten. Auch die American International School ist ganz in der Nähe.

Verschiedene Ärzte und Ärztezentren sorgen für Ihre Gesundheit. Wer sich sportlich betätigen oder einfach die Natur genießen will, freut sich über die Nähe zum Wiener Wald und den Weingärten. Eine Vielzahl an Heurigen oder Restaurants laden zum genussvollen Verweilen

ein. Der tägliche Einkauf kann bequem im Supermarkt in der Krottenbachstraße erledigt werden.

Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind daher ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten!

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 <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <2.500m  
Post <1.500m  
Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.000m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <4.000m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap