

# **Baugenehmigtes Traumgrundstück in begehrter Döblinger Lage**



**Objektnummer: 7939/2300162315**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

**Art:** Grundstück - Baugrund Eigenheim  
**Land:** Österreich  
**PLZ/Ort:** 1190 Wien  
**Kaufpreis:** 2.270.000,00 €  
**Kaufpreis / m<sup>2</sup>:** 2.161,90 €  
**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

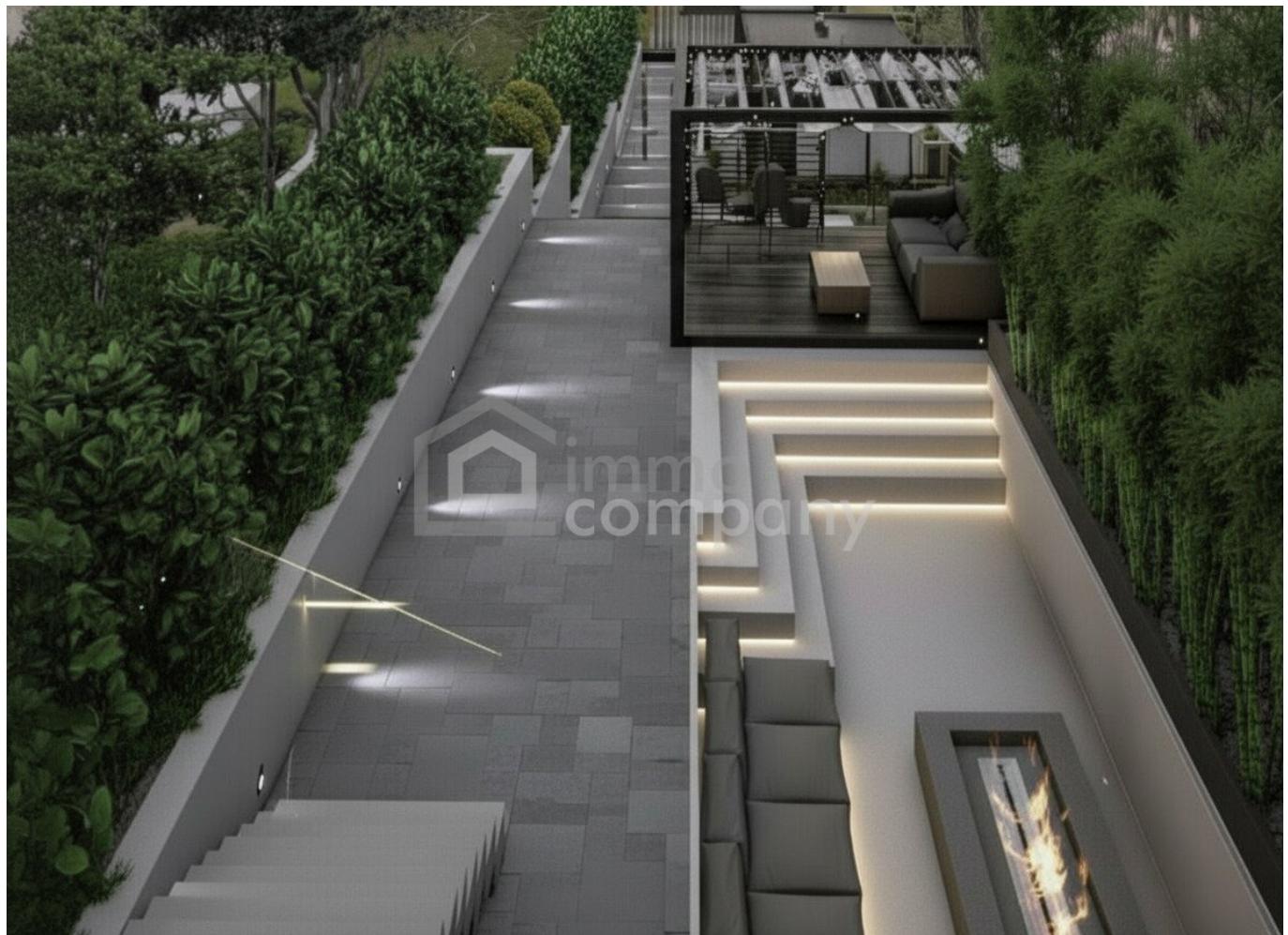


**Alexandra Urban**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410010

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





Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region



**Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-  
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmräder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

# Objektbeschreibung

## Einfamilienhaus mit ca. 523 m<sup>2</sup> erzielbarer Wohnnutzfläche

Im 19. Wiener Gemeindebezirk kommt ein gut situiertes Baugrundstück ohne Altbestand zum Verkauf. Die Lage zeichnet sich durch eine angenehme Wohnumgebung aus, geprägt von Einfamilienhäusern, viel Grün und einer ruhigen Atmosphäre. Gleichzeitig ist eine solide Infrastruktur gegeben – ideal für Wohnen mit hohem Komfort.

Die Baugenehmigung für ein modernes Einfamilienhaus befindet sich in Vorbereitung. Das geplante Projekt umfasst rund **523 m<sup>2</sup> erzielbare Wohnnutzfläche** (exkl. Balkon-, Terrassen- und Gartenflächen) sowie **3 PKW-Stellplätze**.

## Objektdetails

- **Grundstücksfläche:** ca. 1.050 m<sup>2</sup>
- **Straßenbreite:** ca. 12 m
- **Widmung:** Gemischtes Baugebiet
- **Bauklasse:** I (7,5 m)
- **Bauweise:** OGK
- **Altbestand vorhanden**
- **Erschließung:** Strom, Gas, Kanal, öffentliches Wasser & Brunnen
- **Geplantes Projekt:** Einfamilienhaus mit ca. 523 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- **PKW-Stellplätze:** 3 geplant

## Lage & Infrastruktur

Die Wohnlage im 19. Bezirk bietet eine schöne Kombination aus Ruhe und guter Erreichbarkeit. In der Umgebung befinden sich:

- Nahversorger und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf
- Schulen, Kindergärten und Betreuungseinrichtungen

- Ärztliche Versorgung und Apotheken
- Spazier- und Erholungsbereiche
- Öffentliche Verkehrsanbindungen mit Anschluss Richtung Innenstadt

Döbling ist bekannt für seine angenehme Wohnatmosphäre, großzügige Grünbereiche und eine hohe Lebensqualität – ideal für Familien und alle, die eine ausgewogene Wohnlage schätzen.

## **Flächendetails laut Planunterlagen – Gesamt ca. 523 m<sup>2</sup>**

### **Kellergeschoss – ca. 198 m<sup>2</sup>**

Lager, HWR/AR, WKO, Technik, Trockenraum, Flur

### **Erdgeschoss – ca. 66 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche**

Kochen, Essen, Wohnen, Vorräum, WC

### **1. Obergeschoss – ca. 66 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche**

3 Schlafzimmer, Bad, Vorräum

### **2. Obergeschoss – ca. 78 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche**

Kochen, Essen, Wohnen, Bad, Vorräum

### **Dachgeschoss – ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche**

Kochen, Essen, Wohnen, Bad, WC

### **Gesamt Wohnnutzfläche: ca. 523 m<sup>2</sup>**

### **Besichtigungen, Visualisierung & Exposé:**

Das vollständige Exposé mit allen Plänen sowie aktuellen Visualisierungen stellen wir Ihnen gerne auf Anfrage zur Verfügung.

Besichtigungstermine können jederzeit flexibel vereinbart werden.

### **Rechtlicher Hinweis**

Alle Angaben wurden sorgfältig zusammengestellt, erfolgen jedoch **ohne Gewähr** und können Fehler, Abweichungen oder Änderungen enthalten. Maßgeblich sind die **behördlichen Unterlagen, Pläne und Genehmigungen**.

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.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap