

## **Wohnbaupotenzial in gefragter Lage - Grundstück mit Bestandsgebäuden nahe Bahnhof Hütteldorf**



nach Osten

**Objektnummer: 95338**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1877
<b>Zustand:</b>	Abrissobjekt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Heizwärmebedarf:</b>	G 333,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,77
<b>Kaufpreis:</b>	1.290.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Verde Lenz

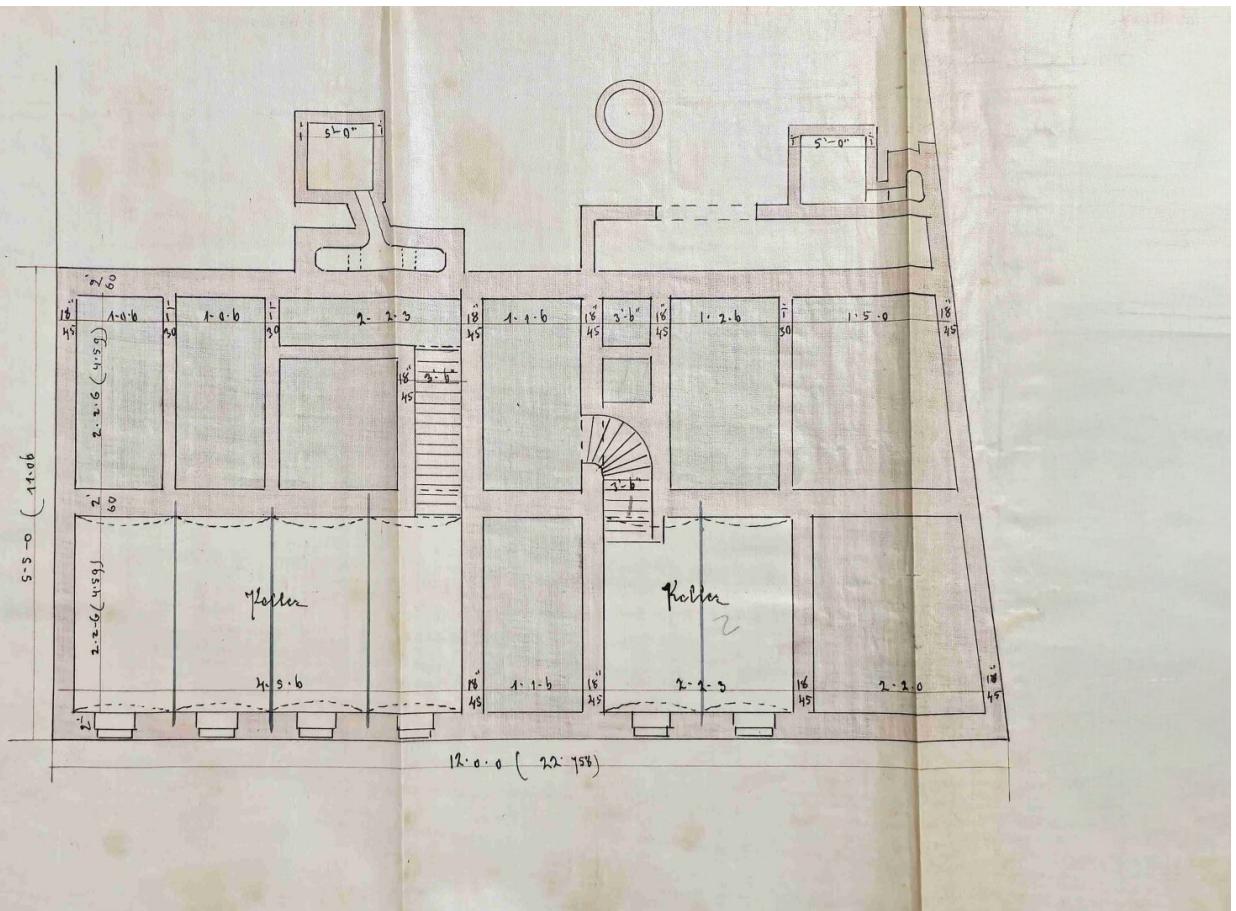
Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

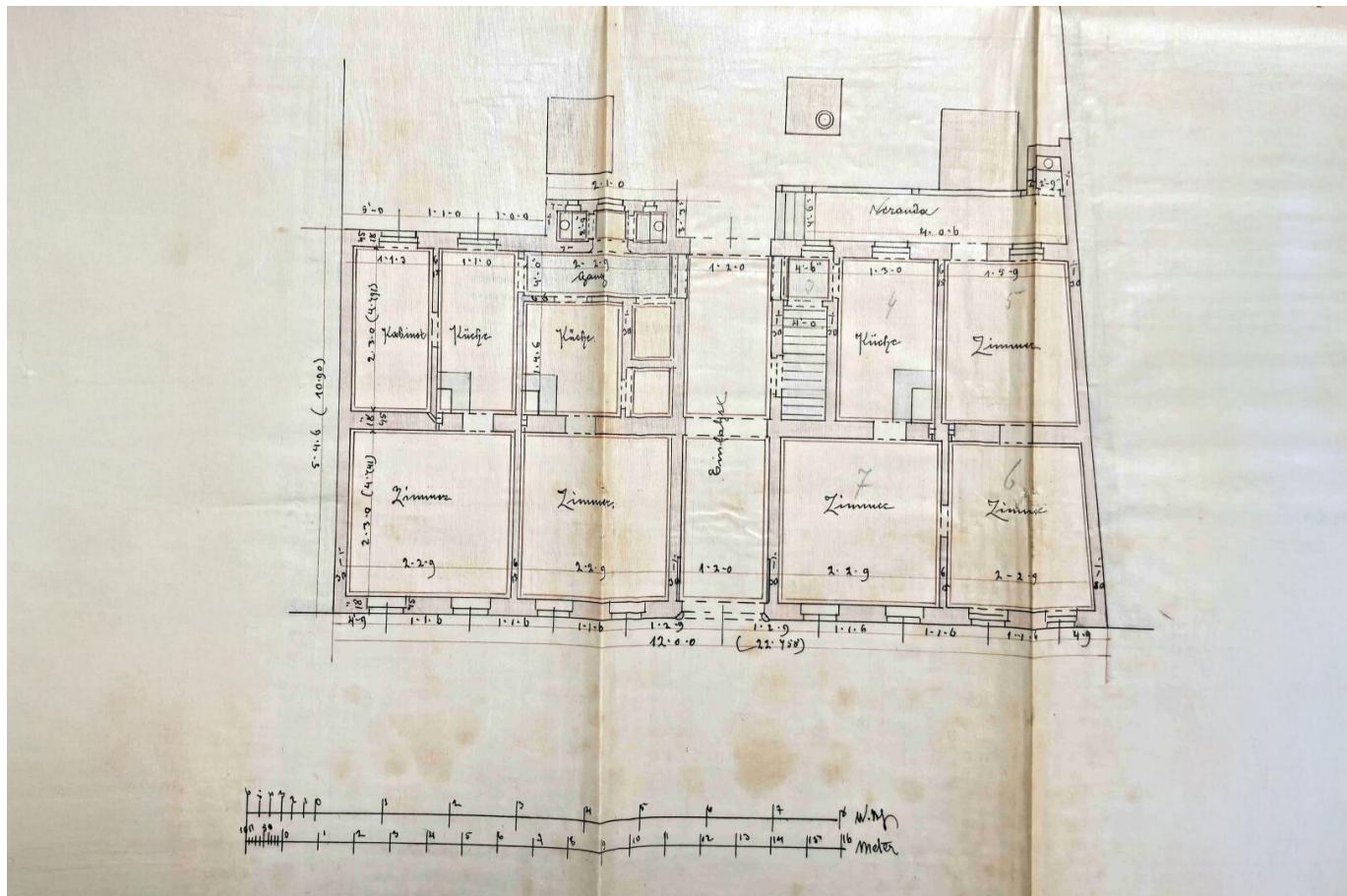
T +43 1 577 44 34  
H +43 664 840 7980

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



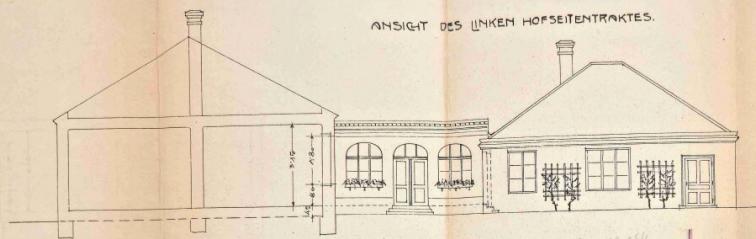




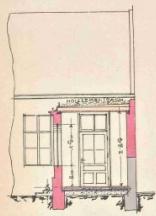


PLAN ZUR VORNAHME VERSCHIEDENER ADAPTIERUNGEN

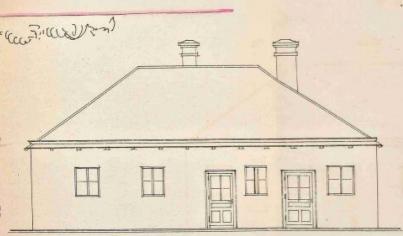
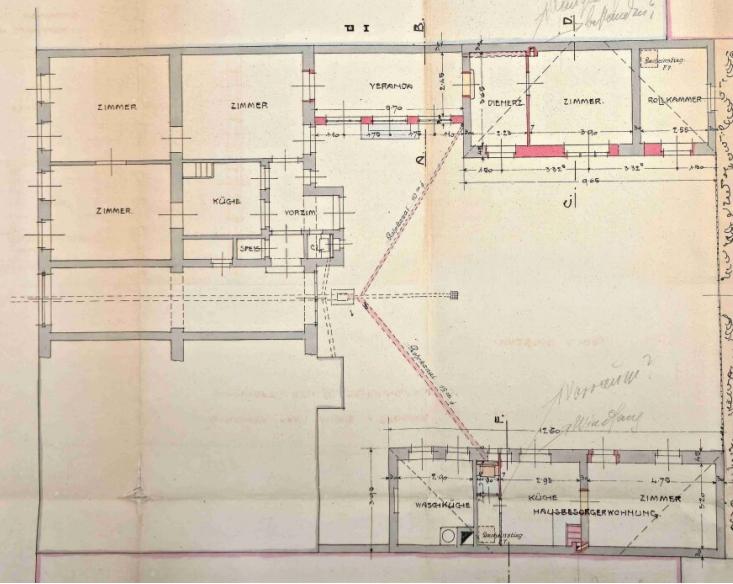
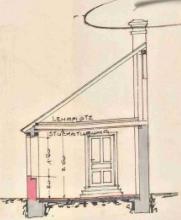
ANSICHT DES LINKEN HOFSEITENTRAKTES.



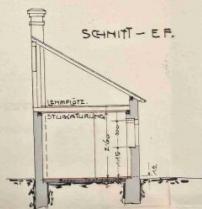
SCHNITT - AB.



SCHNITT - CD.



SCHNITT - EF.



# Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein ebenes Grundstück mit historischem Bestandsgebäude samt mehreren Hof- und Nebengebäuden aus dem späten 19. Jahrhundert in ruhiger Wohnlage von Wien-Penzing (14. Bezirk). Die Liegenschaft liegt in einer wenig befahrenen Wohnstraße mit gewachsener Struktur, viel Grün und hoher Wohnqualität.

Der Straßentrakt besteht aus zwei Gebäudeteilen (links/rechts), getrennt durch eine Einfahrt, jeweils mit Kellerräumen. Die Hofbebauung ist ebenfalls zweigeteilt; zusätzlich sind Schuppen, Abstellräume und eine Garage vorhanden. Der bauliche Zustand entspricht dem Alter; die tatsächliche Raumaufteilung weicht teils von historischen Plänen ab.

## Widmung & Bebauung

- Widmung: W II 10,5 m ogk G
- Bauklasse: II
- Max. Gebäudehöhe: 10,5 m
- Bauweise: offen oder gekuppelt (ogk)
- Bebaubarkeit: nicht mehr als ein Drittel der Bauplatzfläche lt. Wiener Bauordnung

## Bauhistorie

- Errichtung des ursprünglichen Gebäudes: ca. 1877
- Zubau linker Straßentrakt/Dachbodenzimmer: ca. 1882
- Zubau linker Hoftrakt: ca. 1915

## Lage & Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Gastronomie sind fußläufig erreichbar. Sehr gute öffentliche Anbindung durch den nahegelegenen Bahnhof Hütteldorf (U4, S-Bahn, Regionalzüge) sowie zusätzliche Bus- und Straßenbahnlinien. Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit exzellenter Infrastruktur.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
U-Bahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap