

**Exklusives Bauträgergrundstück in Premiumlage von  
Döbling – Einmalige Investitionschance**



**Objektnummer: 55797**

**Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilientreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien,Döbling
<b>Wohnfläche:</b>	632,86 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	1.042,21 m <sup>2</sup>
<b>Garten:</b>	1.385,94 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	3.400.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

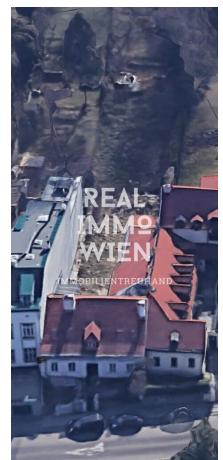
## Ihr Ansprechpartner

### **Markus L. Wildauer Wildhausen**

Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank  
1/13 Rabensteig  
1010 Wien

T +4315120488  
H +436641419450

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



# Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein Bauträgergrundstück, das bereits baugenehmigt ist. Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein Abbruchhaus, dessen Abriss bereits genehmigt wurde. Es ist jedoch erforderlich, dass die historische Fassade nach dem Abriss des Altbau erhalten bleibt.

Die bewilligte Nettonutzfläche beträgt 606,42 m<sup>2</sup>, ergänzt durch ein Untergeschoss mit Garage und Nebenräumen von 215,06 m<sup>2</sup>. Es gibt einen Planwechselvorschlag, der mit den zuständigen Baubehörden (MA37, MA19) bereits abgestimmt wurde und umgesetzt werden kann. Dieser Vorschlag sieht eine Nettonutzfläche von 632,86 m<sup>2</sup> sowie ein Untergeschoss mit 286,15 m<sup>2</sup> vor.

## Eckdaten

- **Grundstücksgröße:** 601 m<sup>2</sup> + 1186 m<sup>2</sup>
- **Verbaute Fläche:** 302,47 m<sup>2</sup>
- **Garten (hofseitig):** 1366 m<sup>2</sup>
- **Vorgarten (straßenseitig):** 19,94 m<sup>2</sup>
- **Wohnfläche (EG, OG, DG):** 632,86 m<sup>2</sup>
- **Freifläche:** 123,20 m<sup>2</sup>
- **Kellerfläche:** 286,15 m<sup>2</sup>
- **Garage:** 107,62 m<sup>2</sup> für 4 PKW

**Nutzen Sie die Gelegenheit, diese hochwertige Immobilie zu erwerben und Ihren Wohntraum in einer der besten Lagen Wiens zu realisieren.**

**"BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) BEARBEITEN KÖNNEN."**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter

und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap