

## **Großzügiges Grundstück in ruhiger Grünlage am Rand der Steinhofgründe**



**Objektnummer: 2002/45**

**Eine Immobilie von H-KAB Projekt GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien, Ottakring
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Wohnfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Garten:</b>	760,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 325,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,10
<b>Kaufpreis:</b>	670.000,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	36,84 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Simon Knapp

H-KAB Projekt GmbH  
Bandgasse 10/12  
1070 Wien

T +43 664 914 59 38

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











## Objektbeschreibung

In einer der grünsten Wohnlagen des 16. Bezirks befindet sich dieses außergewöhnliche Grundstück mit Bestandsobjekt in der Ameisbachzeile. Die Lage am Rand des Erholungsgebietes Steinhofgründe verbindet naturnahes Wohnen mit guter städtischer Infrastruktur und bietet ein hohes Maß an Lebensqualität.

Das Grundstück umfasst rund 863 m<sup>2</sup> Eigengrund und liegt in ruhiger, kaum frequentierter Umgebung. Die Fläche gliedert sich in eine verbaute Fläche von etwa 103 m<sup>2</sup> sowie eine großzügige Gartenfläche von rund 760 m<sup>2</sup>. Der Garten präsentiert sich als weitläufige Grünfläche mit gewachsenem Baumbestand und bietet viel Raum für individuelle Gestaltung, Erholung und Privatsphäre. Die Obstbäume auf dem Grundstück sind vom Wiener Baumschutzgesetz ausgenommen, wodurch eine flexible Gestaltung der Gartenflächen möglich ist.

Für die bebaubare Fläche gilt die Widmung Wohngebiet in offener oder gekuppelter Bauweise (ogk), Bauklasse I mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 7,5 m.

Auf dem Grundstück befindet sich ein älteres Bestandsgebäude, das sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand befindet und primär als Abrissobjekt zu betrachten ist. Alternativ besteht die Möglichkeit einer umfassenden Sanierung, wobei der bauliche Zustand dem Alter des Hauses entsprechend zu berücksichtigen ist. Das bestehende Gebäude verfügt über eine Wohnfläche von ca. 80 m<sup>2</sup>, drei Zimmer, eine Terrasse, einen Keller sowie eine Garage. Ergänzend ist ein gemauertes Gartenhaus vorhanden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

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

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap