

**BAUBEWILLIGTER BAUGRUND | 2 Exklusive
Doppelhäuser – 4 Einheiten | WNF ges. 655 m² |
Hainbachgasse**



Objektnummer: 737

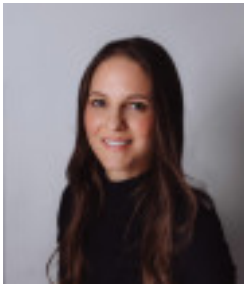
**Eine Immobilie von RINAREAL Immobilien Entwicklungs- und
Vermarktungsgesellschaft mbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Wohnfläche:	655,00 m ²
Kaufpreis:	1.600.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Katharina Hlawaty

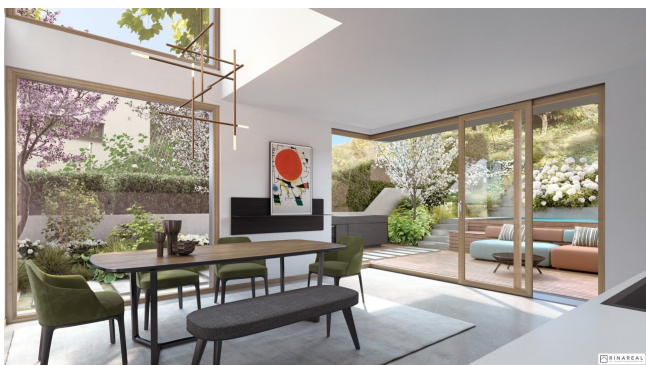
RINAREAL Immobilien Entwicklungs- und Vermarktungsgesellschaft mbH
Betriebsstraße II/ Obkekt 3B
2482 Münchendorf

T +43 664 14 24 164

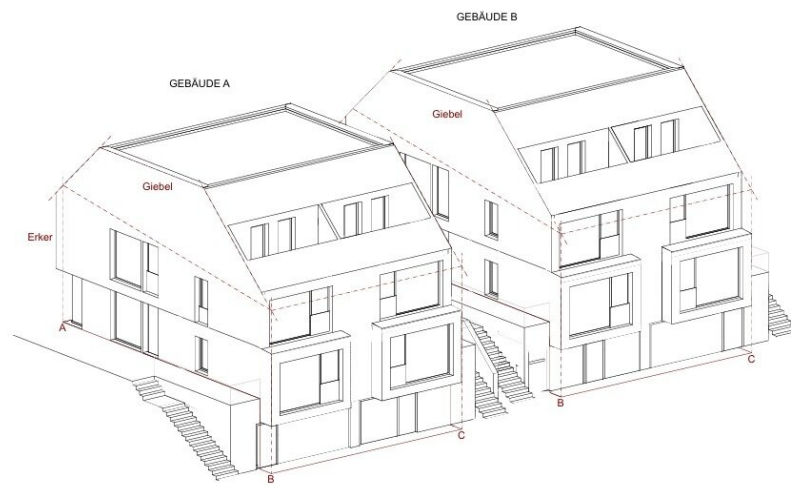
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



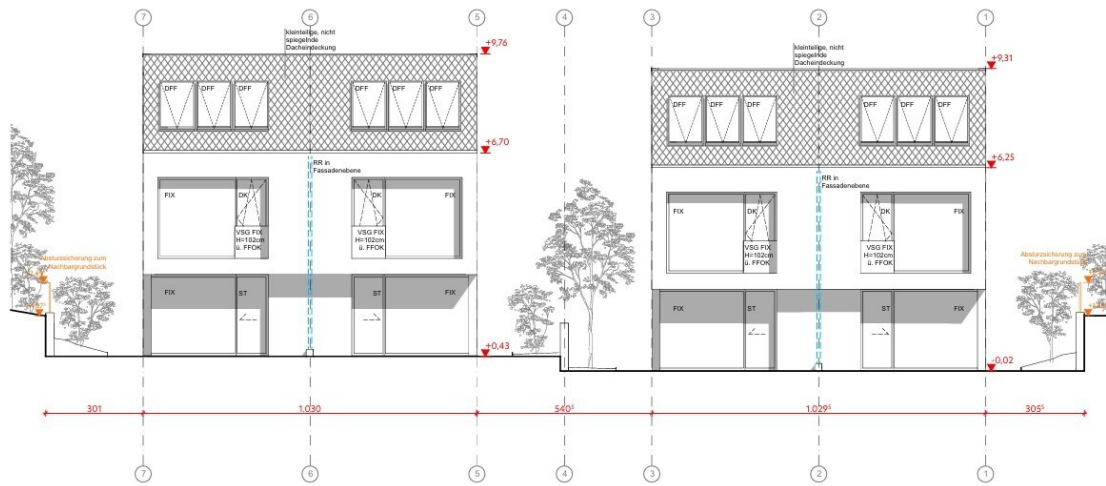
RINAREAL
DESIGN • ARCHITECTURE • INTERIORS



RINAREAL



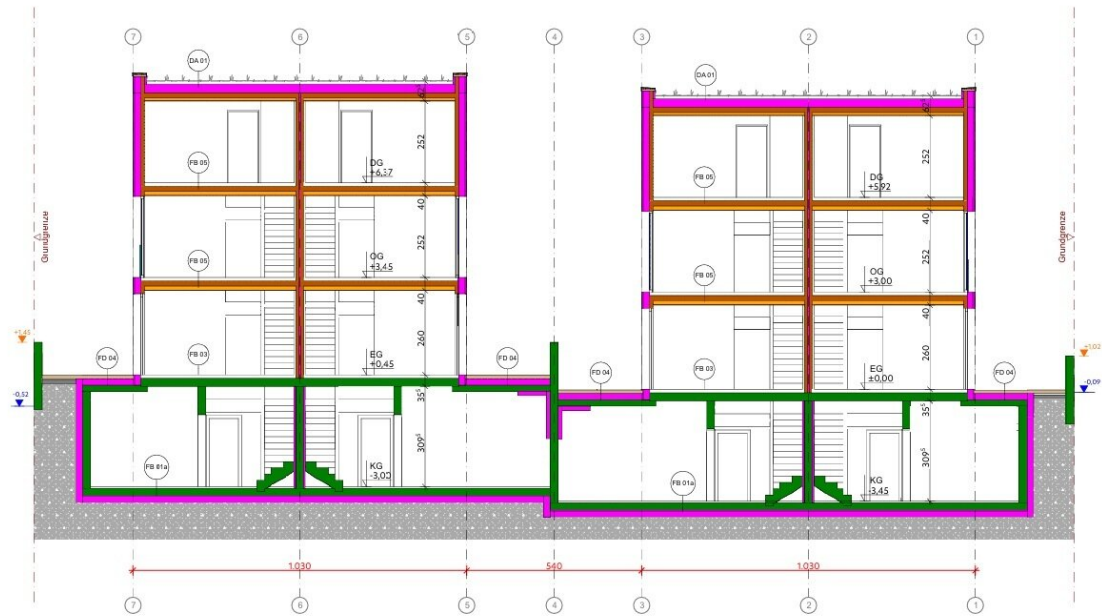
Darstellung Axonometrie



Ansicht Nord - M 1:100



Ansicht Süd - M 1:100



Schnitt C-C - M 1:100

Objektbeschreibung

Die zum Verkauf stehende Liegenschaft bietet eine attraktive Möglichkeit zur Errichtung von zwei Doppelhäusern (sohin vier Wohneinheiten) und eignet sich damit ideal für Bauträger, Projektentwickler oder Investoren.

Das Grundstück befindet sich in einer ruhigen Wohnlage und überzeugt durch die gelungene Kombination aus guter Infrastruktur und naturnaher Umgebung. Eine Baugenehmigung sowie eine umfassende Projektplanung sind bereits vorhanden.

Zu den Eckdaten:

- **Grundstücksfläche:** ca. 1.436 m²
- **Genehmigtes Projekt:** 2 Doppelhäuser, somit 4 Einheiten mit insgesamt ca. 655,40 m² erzielbarer Wohnnutzfläche | ung. 163,85 WNF m² pro Doppelhaushälfte | 6 Garagenstellplätze
- **Bruttogeschossfläche (BGF):** KG 250,42 m² | EG 299,74 m² | OG 295,62 m² | DG 295,62 m² | Gesamt 1.141,40 m²
- **Stellplatznachweis WGarG 2008:** WNF gesamt 655,4 m² | $655,40\text{m}^2 / 100\text{m}^2 = 6$ Stellplätze auf Eigengrund

Flächenwidmung: **W I 6,5m o BB 1,3 G**

- Besondere Bebauungsbestimmungen:
- BB 1: Max. 25% des Bauplatzes bebaut. Je Gebäude max. 150m²
- BB 3: Nur Kleinhäuser gem. § 116 (1) BO Wien

Die Liegenschaft in der Hainbachgasse in 1140 Wien überzeugt durch ihre attraktive Lage im grünen Stadtteil Penzing, nahe Auhof Center. Die ausgezeichnete Infrastruktur bietet alle Annehmlichkeiten für ein komfortables und modernes Wohnen:

- Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Ärzte und Apotheken befinden sich in der näheren Umgebung
- Schulen, Kindergärten und Betreuungseinrichtungen sind bequem erreichbar
- Die Bushaltestelle der Linie 49B ist nur ca. 210 m entfernt
- Zahlreiche Wald- und Wanderwege liegen praktisch vor der Haustüre und laden zu erholsamen Spaziergängen ein
- Ein breites Angebot an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sorgt für hohe Lebensqualität

Die Umgebung kombiniert städtischen Komfort mit naturnahen Qualitäten - ideal für zukünftige Bewohner.

Für nähere Informationen, sowie für Ihren persönlichen Besichtigungstermin erreichen Sie mich am besten unter: [+43 664 14 24 164](tel:+436641424164) oder katharina@rinareal.at - Katharina Hlawaty, MA

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 <2.500m
Apotheke <2.500m
Klinik <7.000m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <4.500m
Kindergarten <4.500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m
Bäckerei <4.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <4.000m
Bank <4.000m
Post <4.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <6.000m
U-Bahn <6.500m
Bahnhof <4.500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap