

## Grüner Sommer in Wien: Baugrundstück in 1170



Grundstück

**Objektnummer: 1609/47036**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien,Hernals
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Garten:</b>	371,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	379.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Dr. Brigitte Molnar**

REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9  
1130 Wien

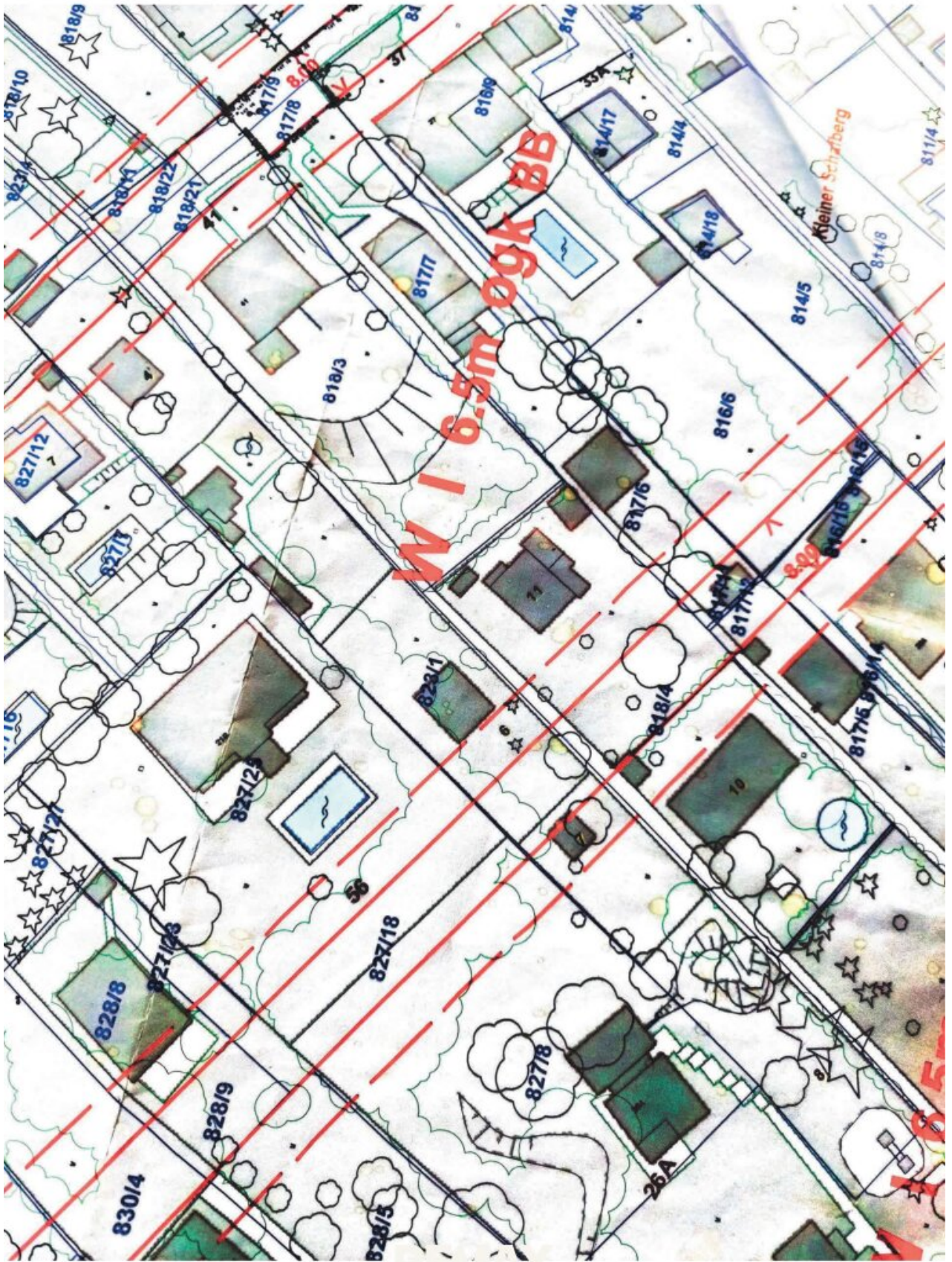
H +43 676 301 26 16

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









## Objektbeschreibung

Dieses Baugrundstück am Wiener Schafberg bietet Ihnen beides:

Eine südseitige Grün-Oase UND beste Anbindung in die Stadt.

In der Nähe des Schafbergbades am sogenannten "kleinen Schafberg" befindet sich dieses ebene sonnige Grundstück in einer Größe von 371m<sup>2</sup>.

Folgende Bebauungsbestimmungen laut Wiener Flächenwidmungsplan kommen zur Anwendung:

- \* Widmung "Wohnen I"
- \* Max. Gebäudehöhe 6,5m
- \* offene oder gekuppelte Bauweise

Aktuell befindet sich ein "in die Jahre gekommenes" Holzhaus auf dem Grundstück, das als Unterstand für Gartenmöbel etc. genutzt werden kann.

Das Grundstück ist perfekt für

- \* Ihr Sommerhaus im Grünen, zB als Tiny House, oder Fertigteilobjekt
- \* ganzjähriges Wohnen inmitten der Natur mit Busanbindung nach Gersthof und von dort weiter mit Bim oder S-Bahn.
- \* als unbebauter Garten für die Familie zum Erholen, Spielen und Abschalten

Achtung! Das Grundstück ist nicht direkt befahrbar; es ist durch einen typischen Gartenweg ca. 100m von der nächsten Strasse (Czartoryskigasse oder Korngasse) erreichbar.

Für den Kanalanschluss ist mit ca. 4.000 EUR zu rechnen.

Grundsteuer und Wasser/Jahr ca. 100 EUR.

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <2.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap