

## Holzriegelprojekt im Rohbau in der Augustinerwaldsiedlung



**Objektnummer: 95424**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Rohbau
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	89,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	17,26 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	250.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Sebastian Wiesinger

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

T +43 1 577 44 34

H +43 664 88 36 1414

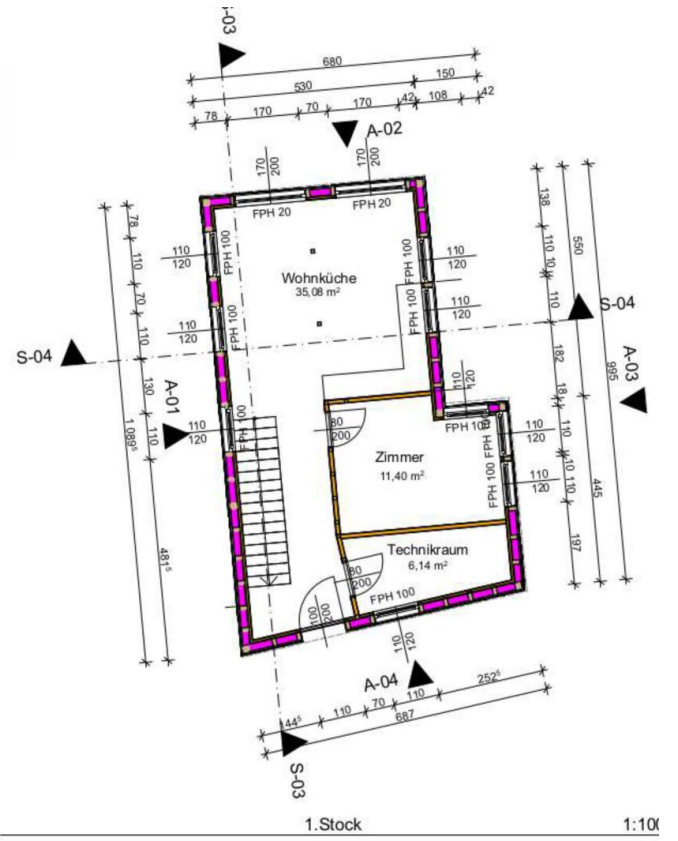
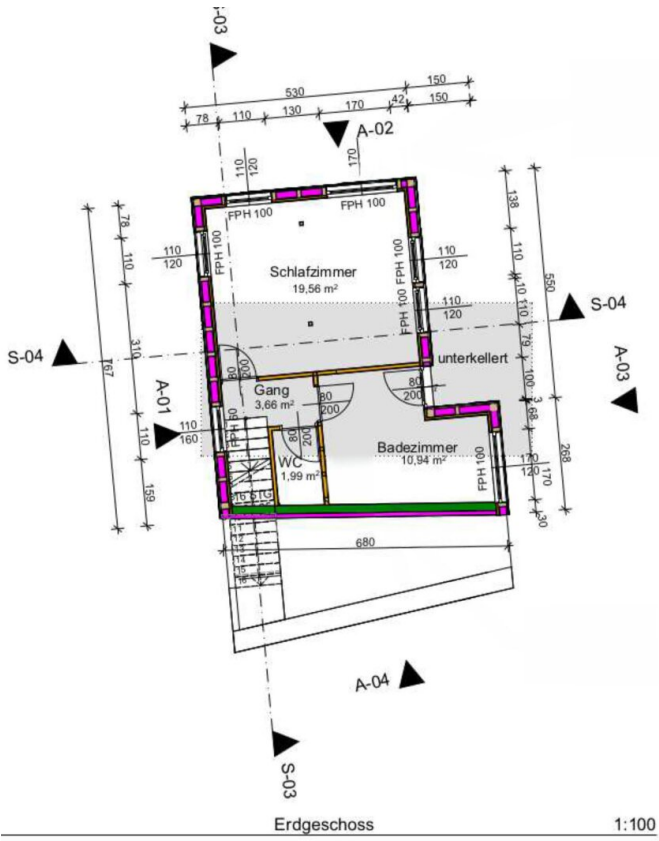












## Objektbeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich in ruhiger Grünlage in der Augustinerwaldsiedlung im äußersten Westen Wiens. Das Grundstück erstreckt sich in Nord-Süd-Ausrichtung zwischen Mittlere Straße und Hannbaumstraße und bietet durch seine Hanglage ein besonderes Wohn- und Naturerlebnis.

Auf dem Grundstück wurde bereits mit der Errichtung eines kleinen Einfamilienhauses in moderner Holzriegelbauweise begonnen. Unter Erhalt der bestehenden Kellermauern ist ein Wohnhaus mit ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen vorgesehen. Damit bietet sich eine ideale Gelegenheit für Käufer, die ein bereits gestartetes Bauprojekt individuell weiterführen möchten.

### Eckdaten

- Grundstückslänge ca. 48–50 m
- Grundstücksbreite ca. 13 m bzw. 10 m
- Hanglage mit ca. 25–30 % Neigung
- Strom bereits am Grundstück vorhanden
- Wasser- und Kanalanschlüsse in den Straßen vorbereitet
- Bebauung laut Bauordnung:
  - offene Bauweise
  - Bauklasse I
  - Gebäudehöhe bis 4,50 m

- max. verbaubare Fläche ca. 106 m<sup>2</sup>
- zusätzlich Nebengebäude bis 12 m<sup>2</sup> zulässig

## **Lage & Infrastruktur**

Die Augustinerwaldsiedlung verbindet naturnahes Wohnen mit guter Erreichbarkeit. Einkaufsmöglichkeiten wie Hofer, Denn's Biomarkt oder das Auhofcenter sind in wenigen Autominuten erreichbar. Die Busstation Vorderhainbach/Augustinerwaldgasse liegt ca. 2 km entfernt.

Der umliegende Augustinerwald bietet zahlreiche Wander- und Mountainbikestrecken. Die bekannte Hohe Wand Wiese mit Sommerrodelbahn und Trailcenter befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

## **Besonderheiten**

- Ruhige Grün- und Waldrandlage
- Bereits begonnenes Bauprojekt
- Privatstraßen mit organisiertem Siedlerverein
- Hoher Freizeit- und Erholungswert

Ein ideales Objekt für Naturliebhaber und Individualisten, die naturnahes Wohnen mit eigenem Gestaltungsspielraum verbinden möchten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Klinik <7.500m  
Apotheke <1.500m  
Krankenhaus <6.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <10.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <1.500m  
Straßenbahn <6.000m  
U-Bahn <6.000m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap