Zwischen Wienerwald und Skyline- Traumgrundstück mit Baugenehmigung



Objektnummer: 1226/22177

Eine Immobilie von Boubeva Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Kaufpreis:	695.000,00 €

Provisionsangabe:

25.020,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Markus Augenhammer

Boubeva Makler GmbH
Hollandstraße 14 Top 101
1020 Wien

T +43 660 4678 417

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











Objektbeschreibung

Wo Wien zu Ihren Füßen liegt..

Es gibt Grundstücke und es gibt Orte, an denen man sich schon beim ersten Besuch vorstellen kann, wie der erste Kaffee auf der Terrasse schmeckt.

Dieses Grundstück am Heuberg vereint genau das: die Ruhe des Wienerwaldes mit einem beeindruckenden Blick über Wien. Bereits vom Grundstück aus eröffnet sich ein wunderschöner Teilblick auf die Stadt. Mit der Errichtung Ihres Hauses wird daraus noch mehr. Vom Obergeschoss und Dachgeschoss genießen Sie ein eindrucksvolles Wienpanorama, das zu jeder Tageszeit seinen eigenen Charme entfaltet.

Während Sie morgens vom Vogelgezwitscher geweckt werden und der Wind durch die Baumkronen rauscht, ist der Wienerwald nur etwa fünf Gehminuten entfernt. Ein Ort zum Durchatmen ganz ohne auf die Vorzüge der Stadt verzichten zu müssen.

Trotz der idyllischen Grünruhelage sind Sie hervorragend angebunden:

- Straßenbahnlinie 43 in ca. 15 Gehminuten oder bequem mit dem Bus (Haltestelle nur etwa 2 Gehminuten entfernt)
- Mit dem E-Roller erreichen Sie die Straßenbahn in rund 5 Minuten.
- Mit dem Auto sind Sie in etwa 3 Minuten dort oder gleich auf dem Weg in die Wiener Innenstadt.

Das Grundstück:

Die Flächenwidmung ermöglicht eine Bebauung mit einer Baufläche von 80 m². Das Grundstück fällt leicht ab und bietet dadurch ideale Voraussetzungen, um den einzigartigen Ausblick optimal in die Architektur einzubinden.

Im Obergeschoss eröffnet sich ein beeindruckendes Panorama, das im Dachgeschoss seinen Höhepunkt erreicht. Ein Ausblick, den man nicht nur sieht, sondern erlebt.

Die Anschlüsse für Wasser, Kanal und Strom befinden sich bereits am Grundstück. Eine Gasleitung verläuft direkt davor und kann bei Bedarf angeschlossen werden.

Ein weiterer großer Vorteil: **Die Baugenehmigung liegt bereits vor.** So können Sie ohne langwierige Genehmigungsverfahren mit der Verwirklichung Ihres Wohntraums beginnen.

Grundstücke mit Wienblick sind selten. Grundstücke, die gleichzeitig Ruhe, Natur, eine hervorragende Anbindung und eine bereits vorhandene Baugenehmigung bieten, sind noch seltener. Vielleicht wartet Ihr zukünftiges Zuhause genau hier auf Sie.

Kontakt:

Für einen Besichtigungstermin oder nähere Informationen steht Ihnen Herr Augenhammer gerne jederzeit unter 0660 4678417 zur Verfügung.

Nebenkosten:

3% Provision zzgl. 20% USt, damit Sie von dieser Gelegenheit erfahren: € 25.020,00

1,1% Eintragung Grundbuch: € 7.645,00

3,5% Grunderwerbssteuer: € 24.325,00

Bis zu 3% für die Kaufvertragserrichtung

Nebenkosten für die Finanzierung

Es wird darauf hingewiesen, dass die Boubeva Makler GmbH als Doppelmakler tätig ist, und dass zwischen dem Abgeber und der Boubeva Makler GmbH ein wirtschaftliches und familiäres Naheverhältnis besteht. Es kann, aufgrund von zeitlichen Änderungen, zu Abweichungen der Angaben kommen.

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 <2.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap