ÖSTERREICHS
BESTE
MAKLER/INNEN

Exklusives Villengrundstück mit baubewilligter Planung in Döblinger Bestlage



Objektnummer: 99297

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Scheibelreitergasse
Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Karina SCHUNKER

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien

T +43 1 5127690 400
H +43 699 152 139 32

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
















W 16.5
8.00
24
23
FW 5.00
17
12.00
6.5m
Mannagettasteig

Objektbeschreibung

Grundstück

Dieses ca. 890 m² große Grundstück befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Döblings, unweit von Grinzing. Die Liegenschaft liegt am Ende einer ruhigen Sackgasse und bietet damit ein besonders privates und exklusives Wohnumfeld.

Für die Errichtung einer großzügigen Villa liegt bereits eine rechtskräftige Baubewilligung vor. Die bewilligte Planung umfasst rund 450 m² Wohnfläche zzgl. Technikräume sowie eine ca. 157 m² große Garage und ermöglicht damit einen zeitnahen Baustart.

Das Grundstück weist eine Größe von ca. 21 x 42 Metern auf und überzeugt durch seine attraktive Südwest-Ausrichtung auf der Gartenseite. Dadurch profitieren die geplanten Wohn- und Außenbereiche insbesondere in den Nachmittags- und Abendstunden von optimalen Lichtverhältnissen.

Die leichte Hanglage wurde bei der Planung gezielt berücksichtigt und ermöglicht eine besonders effiziente Nutzung des Grundstücks sowie eine großzügige Gestaltung der einzelnen Ebenen.

Die Kombination aus ruhiger Lage, großzügiger Grundstücksfläche, Südwest-Ausrichtung und bereits bewilligter Villenplanung macht diese Liegenschaft zu einer seltenen Gelegenheit für die Realisierung eines exklusiven Eigenheims in einer der gefragtesten Wohngegenden Wiens.

ie Scheibelreitergasse 17 befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden des 19. Bezirks, in ruhiger Lage unweit des historischen Ortskerns von Grinzing. Die Lage verbindet ein ausgesprochen grünes und privates Wohnumfeld mit einer sehr guten Infrastruktur und rascher Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt.

Lage

Grinzing ist weit über die Bezirksgrenzen hinaus für seine traditionsreiche Gastronomie und Heurigenkultur bekannt. Zahlreiche Restaurants, Cafés und Heurige rund um den Grinzinger Ortskern sorgen für ein vielfältiges kulinarisches Angebot. Gleichzeitig liegen die Weinberge, der Wienerwald sowie beliebte Ausflugsziele wie Cobenzl und Kahlenberg praktisch vor der Haustüre und bieten einen außergewöhnlich hohen Freizeit- und Erholungswert.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist trotz der ruhigen Wohnlage sehr gut. Die Buslinien 10A und 10B sowie die Straßenbahnlinie 38 sind fußläufig erreichbar. Die Linie 38 bietet eine direkte Verbindung in Richtung Wiener Innenstadt.

Auch die Nahversorgung ist ausgezeichnet: Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt. Ein BILLA in der Straßergasse sowie ein SPAR Gourmet in der Himmelstraße gewährleisten eine komfortable Versorgung. Ergänzt wird das Angebot durch kleinere Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe im nahegelegenen Grinzinger Ortskern.

Insbesondere für Familien überzeugt die Lage durch ein attraktives Bildungsangebot. Die Schwedische Schule sowie die HLW19 Straßergasse befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch die Volksschule Mannagettagasse und die Neulandschule Grinzing sind rasch erreichbar.

Die Kombination aus ruhiger, grüner Wohnlage, hervorragender Infrastruktur und der unmittelbaren Nähe zu den Grinzinger Weinbergen macht diese Adresse zu einer besonders attraktiven Wohnlage im 19. Bezirk.

Aufgrund einer gesetzlichen Ausnahme besteht keine Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises.

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <2.250m

Sonstige

Geldautomat <1.250m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.250m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <2.250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <1.250m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.