Traumgrundstück am Wolfersberg | Südhang

Objektnummer: 1170001

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bierhäuslberggasse
Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Garten:	265,00 m²
Kaufpreis:	570.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Susanne Funcke

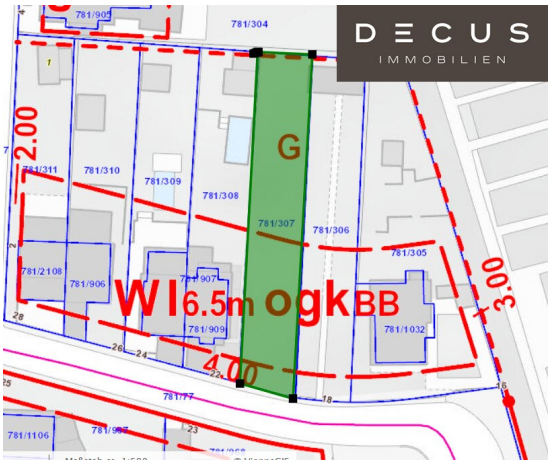
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12
1010 Wien

T +43 660 16 11 701
H +43 660 16 11 701
F +43 1 35 600 10

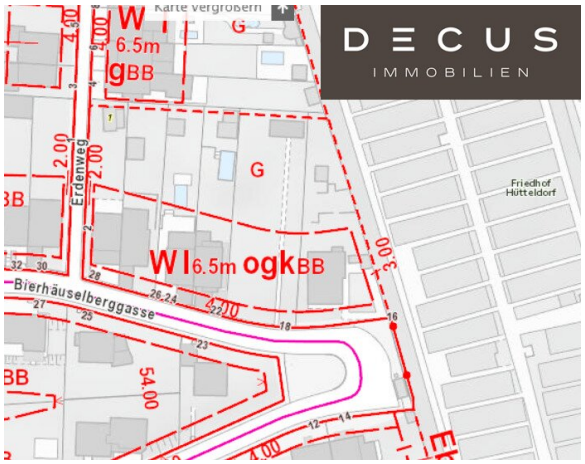
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

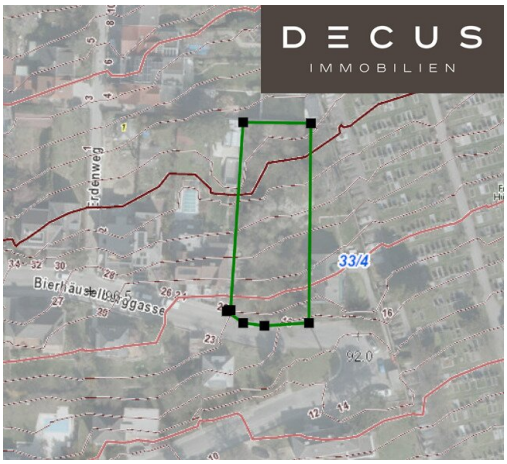
DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

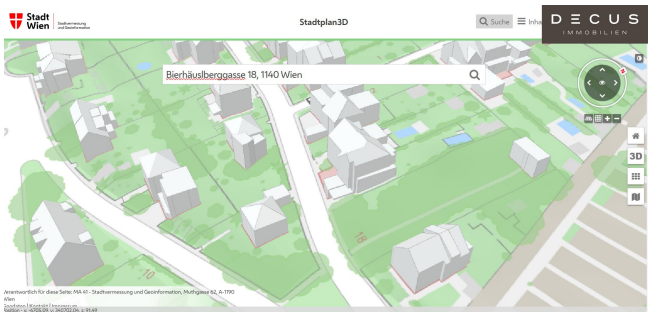

DECUS
IMMOBILIEN
781/905
781/304
G
2.00
781/311
781/310
781/309
781/308
781/307
781/306
781/305
781/2108
781/906
781/907
781/909
781/1032
WI 6.5m ogk BB
3.00
4.00
781/77
781/1106

DECUS
IMMOBILIEN
14., Bierhäuselberg-
gasse


DECUS
IMMOBILIEN
W
6.5m
gBB
G
Erdenweg
Friedhof
Hütteldorf
W I 6.5m ogkBB
Bierhäuselberggasse
54.00


DECUS
IMMOBILIEN
Erdenweg
Bierhäuselberggasse
33/4
92.0

DECUS
IMMOBILIEN
Erdenweg
Bierhäuselberggasse
33/4
Friedhof Hütteldorf


Stadt Wien
Stadtplan3D
DECUS
IMMOBILIEN
Bierhäuselberggasse 18, 1140 Wien
3D

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Geprägt von Einfamilienhäusern, großzügigen Gärten und einer ruhigen, gewachsenen Nachbarschaft bietet diese Lage ein hohes Maß an Privatsphäre und Lebensqualität. Gleichzeitig ist die Wiener Innenstadt überraschend gut erreichbar – eine seltene Kombination aus Rückzug und Anbindung. Eine Lage für Menschen, die das Besondere suchen – und dabei weder auf Komfort noch auf Natur verzichten möchten.

Besonderheiten der Lage

- Ruhige Wohnstraße mit locker verbauter Struktur
- Hoher Grünanteil und naturnahe Umgebung
- Beliebte Wohngegend für Familien und Ruhesuchende
- Kombination aus Privatheit, Natur und urbaner Erreichbarkeit

Öffentliche Verkehrsanbindung

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist komfortabel:

Busverbindungen in unmittelbarer Umgebung führen rasch zur

U4-Station Hütteldorf, einem wichtigen Verkehrsknotenpunkt Wiens

Von dort bestehen direkte Verbindungen in die Innenstadt sowie Anschluss an den Fernverkehr

Die Wiener Linien gewährleisten eine durchgängige Mobilität innerhalb des Stadtgebiets

Damit ist sowohl der Individualverkehr als auch der öffentliche Verkehr ideal abgedeckt.

Individualverkehr & Autobahnanbindung

Die Westautobahn A1 ist in wenigen Fahrminuten erreichbar

Schnelle Verbindung Richtung Salzburg sowie zum Wiener Gürtel und ins Stadtzentrum

Auch die Hadikgasse und Linzer Straße bieten eine zügige Anbindung in die Innenstadt

Diese Lage eignet sich daher auch hervorragend für Pendler oder Personen mit häufigen Auswärtsterminen.

Bildungseinrichtungen

Der 14. Bezirk verfügt über eine ausgezeichnete Bildungsinfrastruktur:

Mehrere Volksschulen, darunter die nahegelegene Volksschule Mondweg

Insgesamt zahlreiche Schulen im Bezirk, darunter

13 Volksschulen

mehrere Mittelschulen und höhere Schulen

Die Schulwege verlaufen größtenteils durch verkehrsberuhigte Wohnstraßen, auch wenn einzelne Bereiche erhöhte Aufmerksamkeit erfordern

Ärztliche Versorgung & Infrastruktur

In der näheren Umgebung – insbesondere entlang der Linzer Straße und rund um Hütteldorf – finden sich:

Allgemeinmediziner und Fachärzte

Apotheken

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf

Banken, Post und weitere Dienstleister

Damit ist eine umfassende Nahversorgung gewährleistet, ohne auf die Ruhe der Wohnlage verzichten zu müssen.

Freizeit & Erholung

Ein besonderer Mehrwert dieser Lage ist die unmittelbare Nähe zu weitläufigen Grün- und

Erholungsgebieten:

Wolfersberg & Wienerwald – ideal für Spaziergänge, Jogging und Naturgenuss

Satzberg und Dehnepark in kurzer Distanz

Zahlreiche Wanderwege, Radstrecken und Aussichtspunkte

Diese Umgebung vermittelt ein Lebensgefühl, das man sonst eher aus Randlagen oder ländlichen Regionen kennt – kombiniert mit den Vorteilen der Großstadt.

Das Grundstück im Detail:

Das Grundstück ist noch nie verbaut worden.

Es sind zwei Parzellen nebeneinander. Die Parzellen werden einzeln oder als Doppelparzelle verkauft (siehe die weiteren Angebote).

Der Geländeverlauf ersichtlich, ist der Anstieg am unteren Ende des Grundstückes am steilsten, danach flacht das Grundstück nach hinten ab und eignet sich daher fein als Garten. Garagen sind wohl am unteren Ende sinnvoll. Am Grundstück befindet sich ein Schacht mit einem Wasseranschluss.

In der Gasse verlaufen die Gasleitungen. Die genauen unterirdischen Leitungen wurden bei der Stadt Wien erhoben und liegen vor.

Ein Anschluss an den öffentlichen Kanal ist möglich.

Tiefenbohrungen für Erdwärme sind nicht überprüft, aber denkbar.

Luftwärempumpen und Photovoltaikanlagen sind am Grundstück möglich.

Eine alte, sehr verfallene Ruine eines Haus befindet sich am oberen Ende des Grundstückes, welche aber nicht mehr aktiviert werden darf.

Es sind einige Bäume und Sträucher am Grundstück. Davon sind nur ein oder zwei Bäume so groß, dass sie unter das Baumschutzgesetz fallen. Es muss überprüft werden, ob diese Bäume nicht bereits die Altersgrenze überschritten haben, bzw. ob sie nicht ohnehin wegen Krankheit und Gefahr für Leib und Leben entfernt werden müssen. Entsprechende Ersatzpflanzungen bzw. Abschlagszahlungen können anfallen.

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.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Mag. Susanne Funcke** unter der Mobilnummer **+43 660 16 11 701** und per E-Mail unter **funcke@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.250m
Apotheke <500m
Klinik <3.250m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <5.750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <2.250m
Polizei <1.250m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap