Traumgrundstück mit Haus am Gallitzinberg



Objektnummer: 1170588

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gallizinstraße
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Wohnfläche:	100,00 m²
Kaufpreis:	1.080.000,00 €

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.






Mein kleines
Königreich

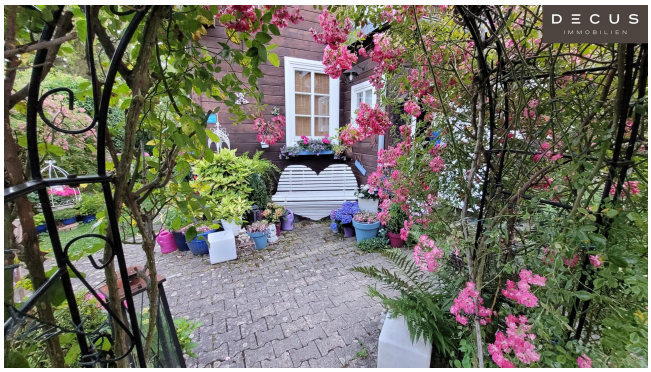

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

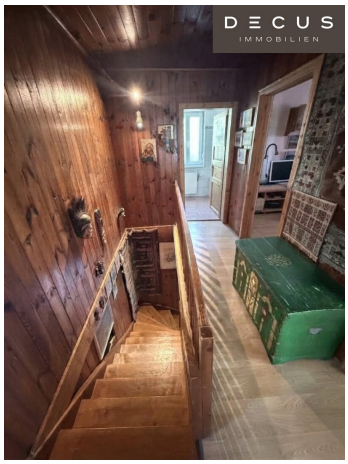

DECUS
IMMOBILIEN




















DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN





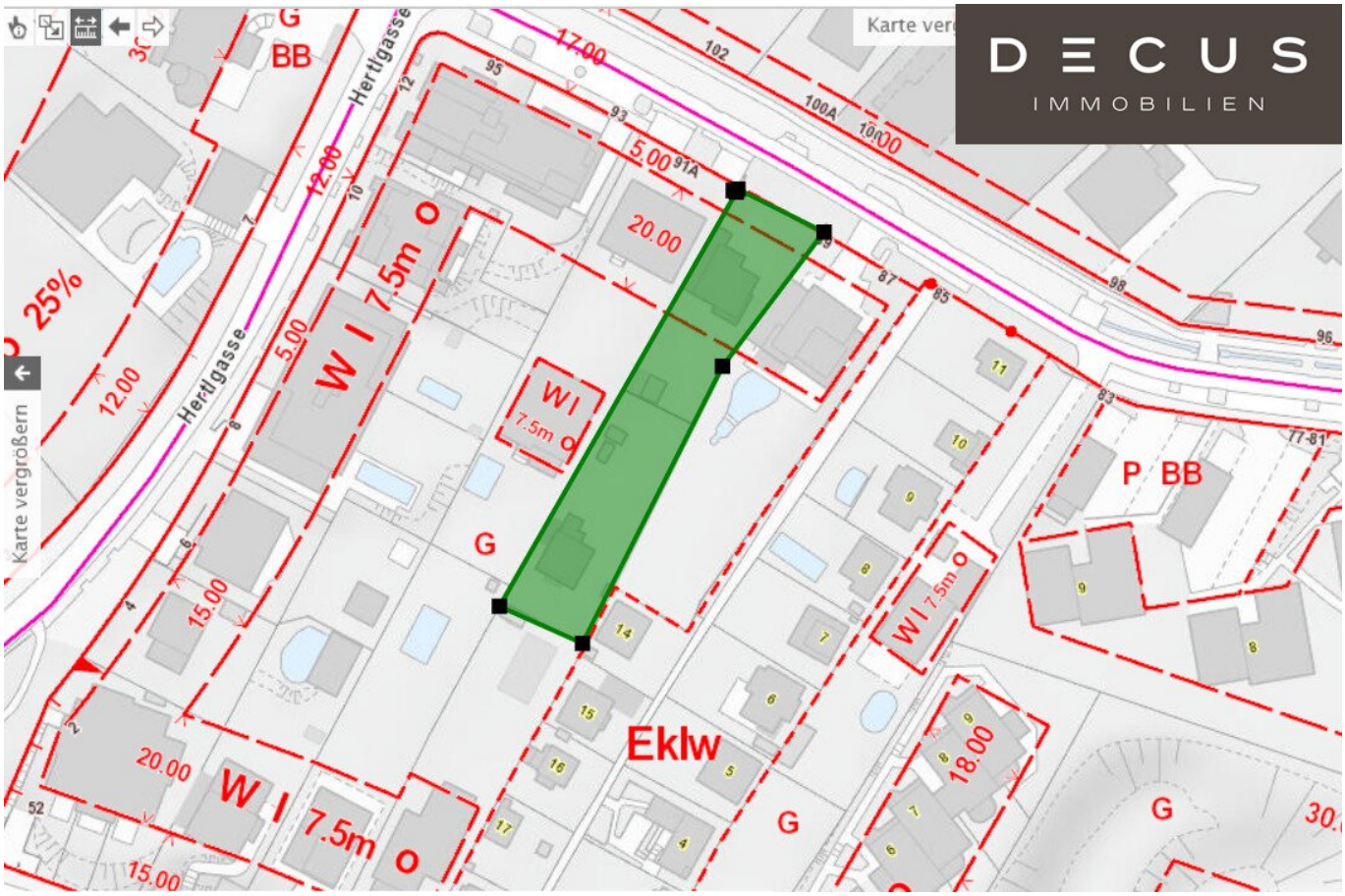


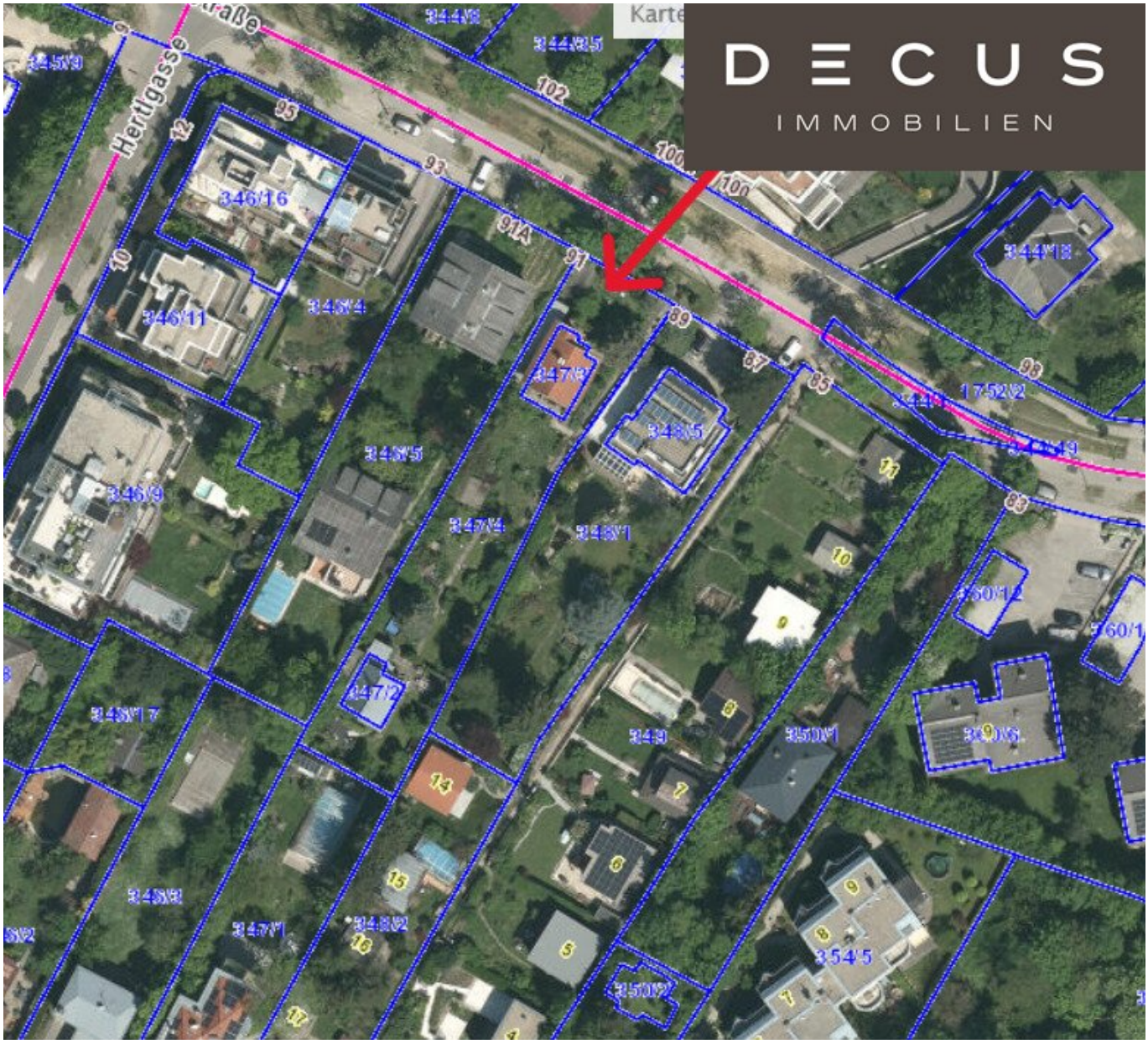

DECUS
IMMOBILIEN


Karte verkleinern
DECUS
IMMOBILIEN
91
89
87
85
10
9
8
7
14
Maßstab ca. 1:500
© ViennaGIS

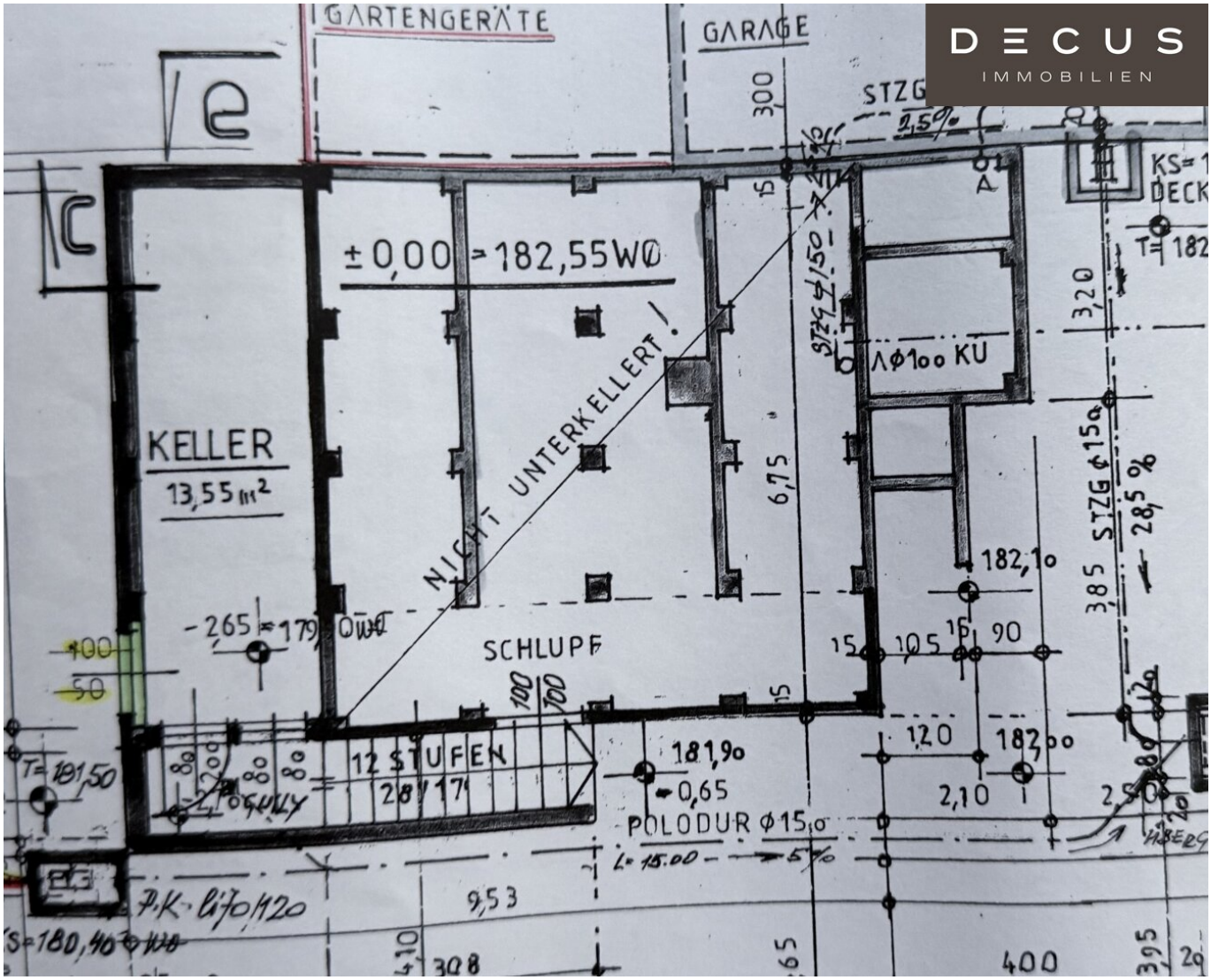

DECUS
IMMOBILIEN
1752/2
344/35
102
346/11
95
3
93
1752/2
346/16
91A
91
89
2
87
85
2
344/11
344/11
346/5
346/4
346/5
347/4
348/5
347/4
346/4
347/4
348/1
347/4
346/9
346/5
349
11
10
9
8
7
350/1
360/6
360/2
348/1
346/3
347/1
348/2
348/2

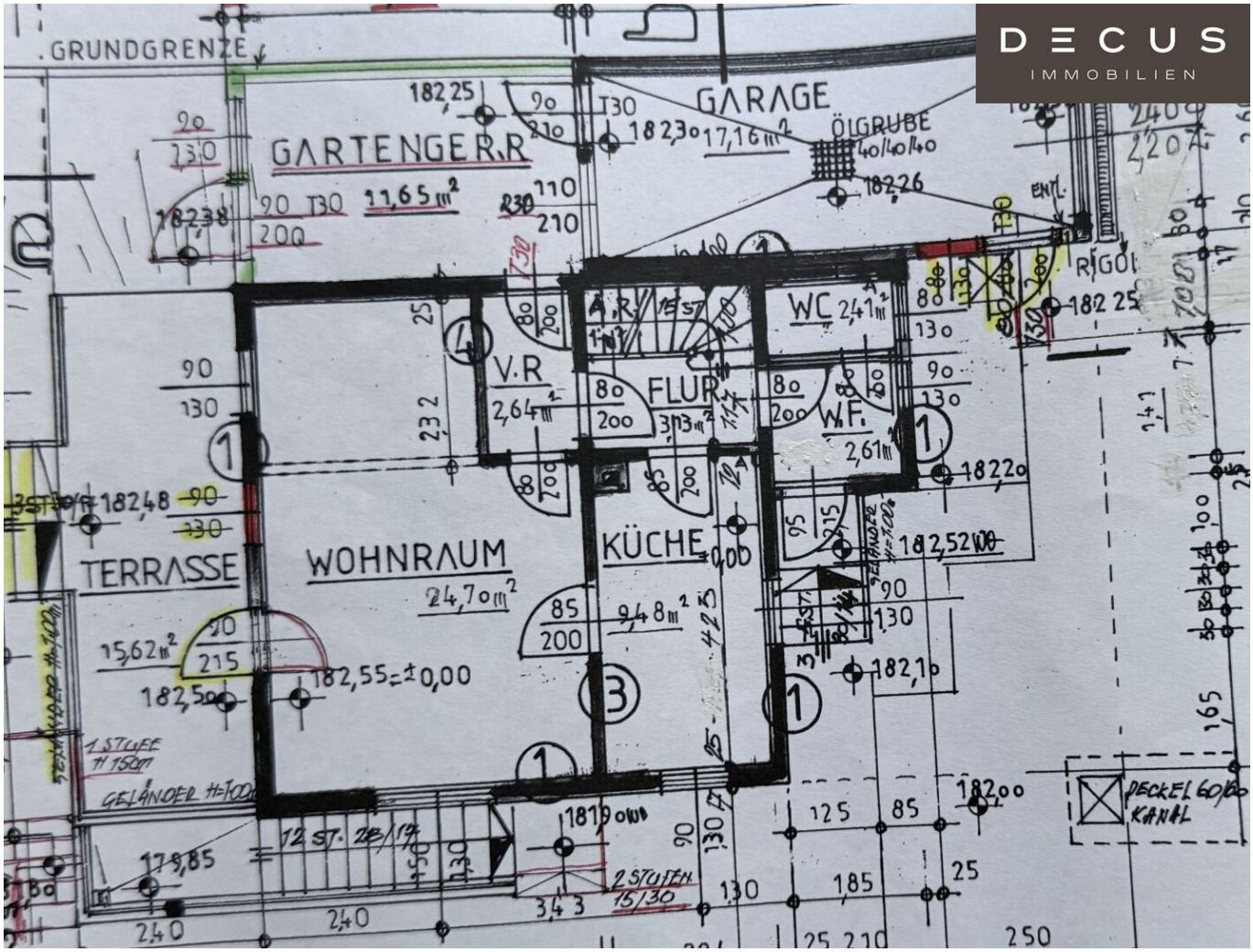

Hertlgasse
DECUS
IMMOBILIEN
102
100A
89
100

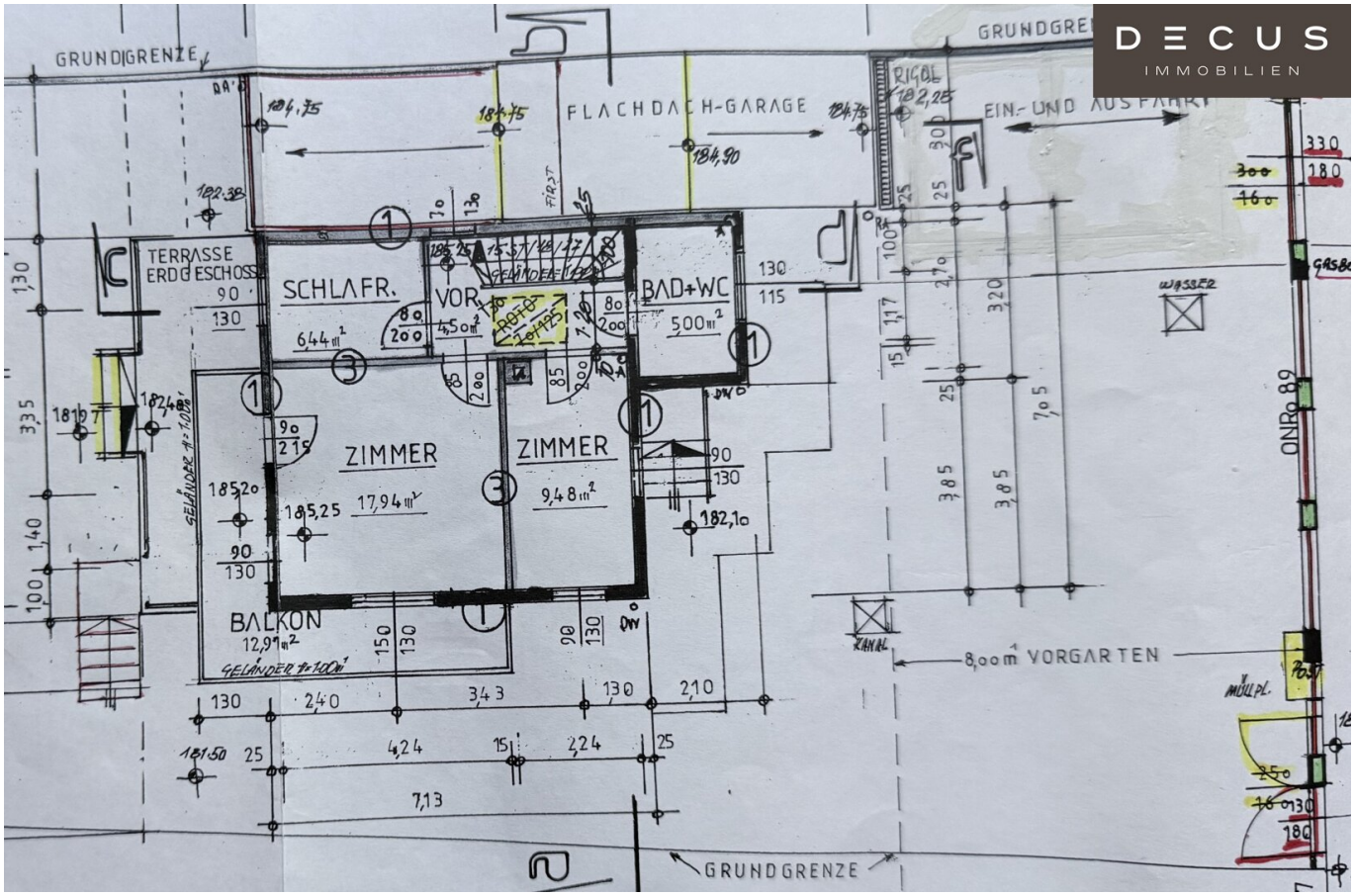

DECUS
IMMOBILIEN
Karte vergrößern
Hertlgasse
BB
W I 7.5m o
G
Eklw
P BB
20.00
15.00
12.00
5.00
17.00
18.00
25%

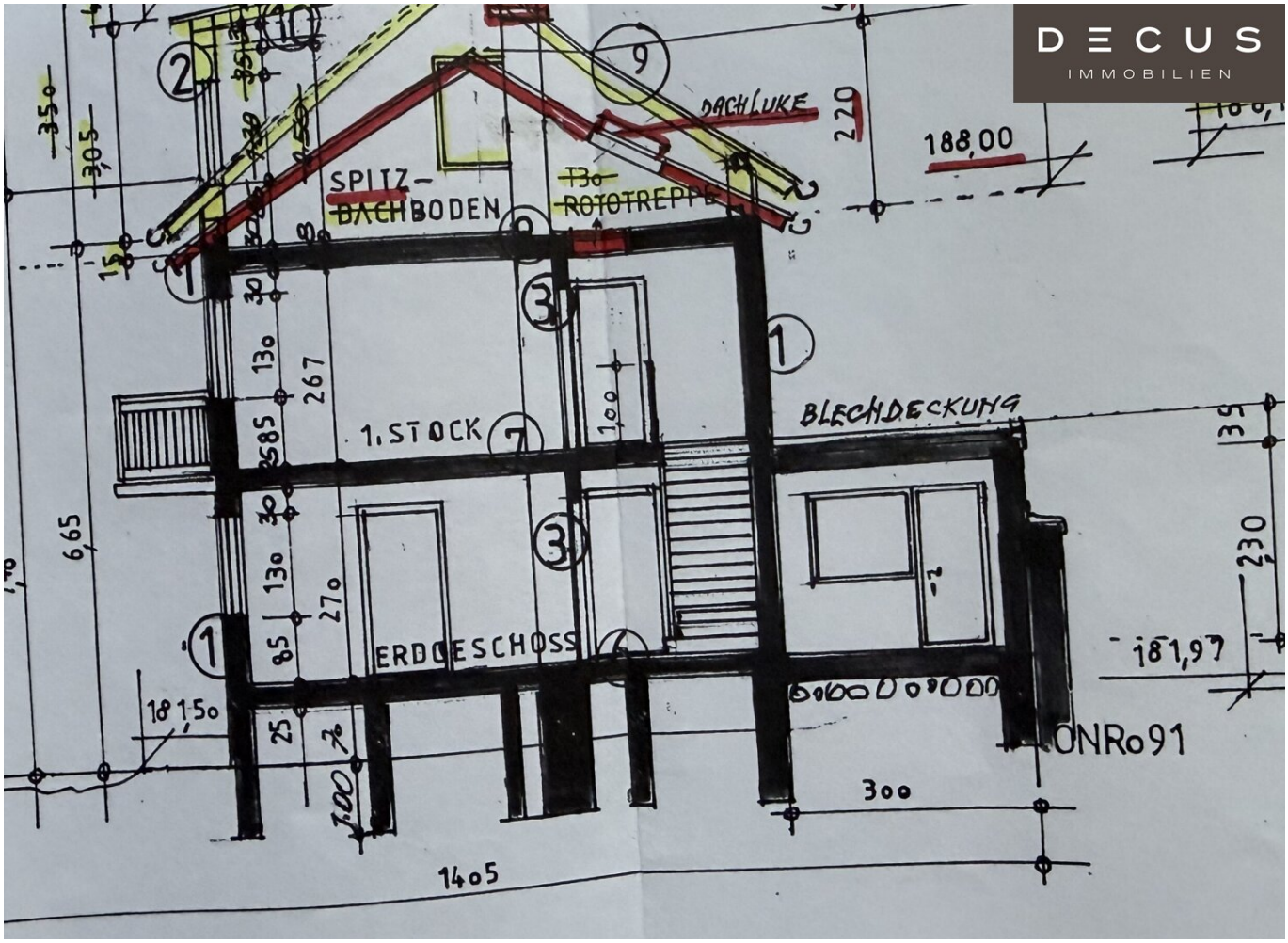

DECUS
IMMOBILIEN
Karte
Herdgasse
346/16
346/11
346/9
346/4
346/5
346/7
347/4
347/2
348/1
348/5
348/7
348/3
347/1
348/2
349
350/1
354/5
350/2
344/3
344/18
175/2/2
360/12
95
12
10
93
102
100
91A
97
89
87
85
96
83
11
14
15
16
17

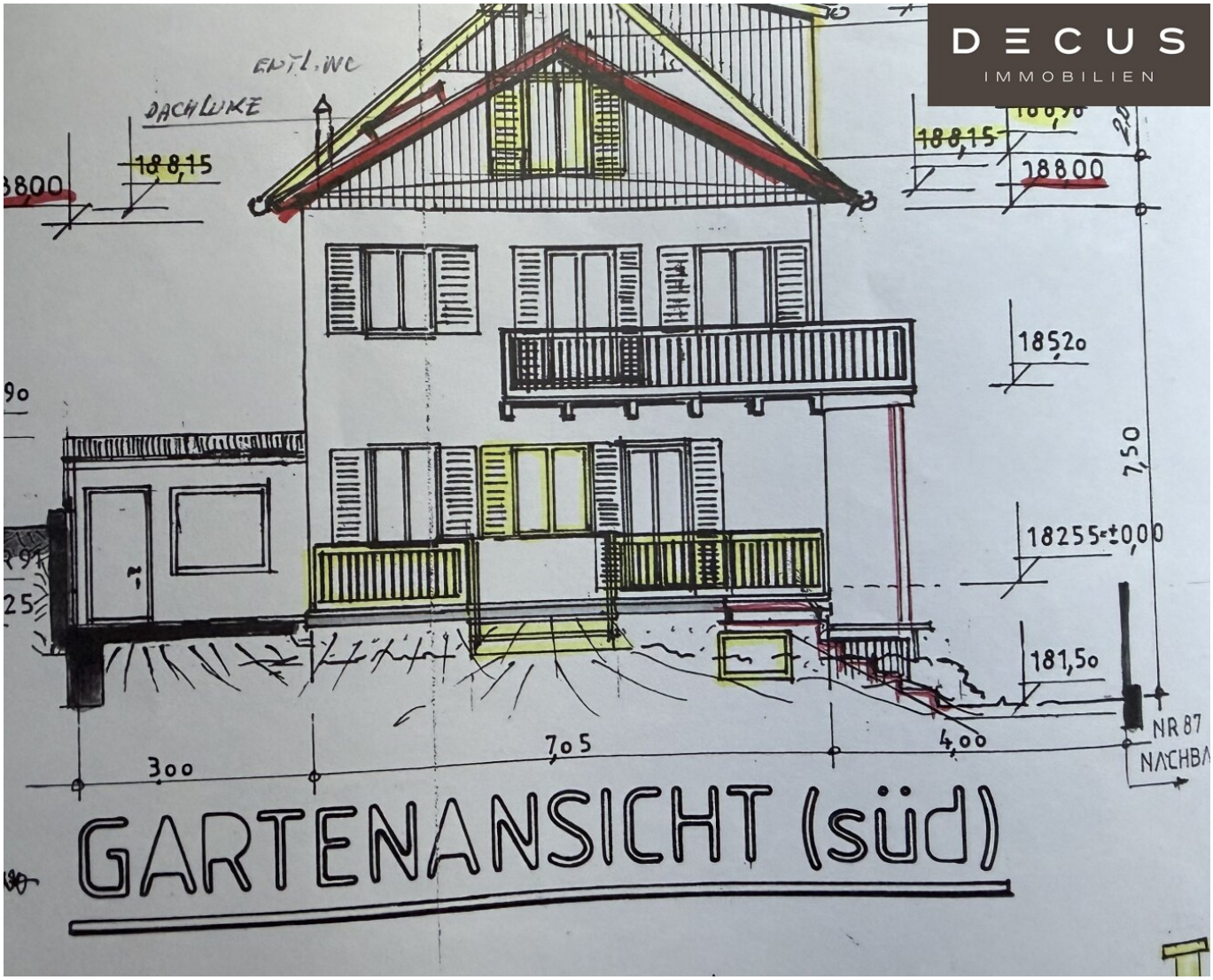

Letzte Aktion wiederholen
DECUS
IMMOBILIEN
Otto-König-Warte
Rundtempel
Rosenbach
Steinbruchwiese
Liebhartstal
Steinhofgründe
Wien Museum
Otto-Wagner-Kirche...
Pavillon 21 -

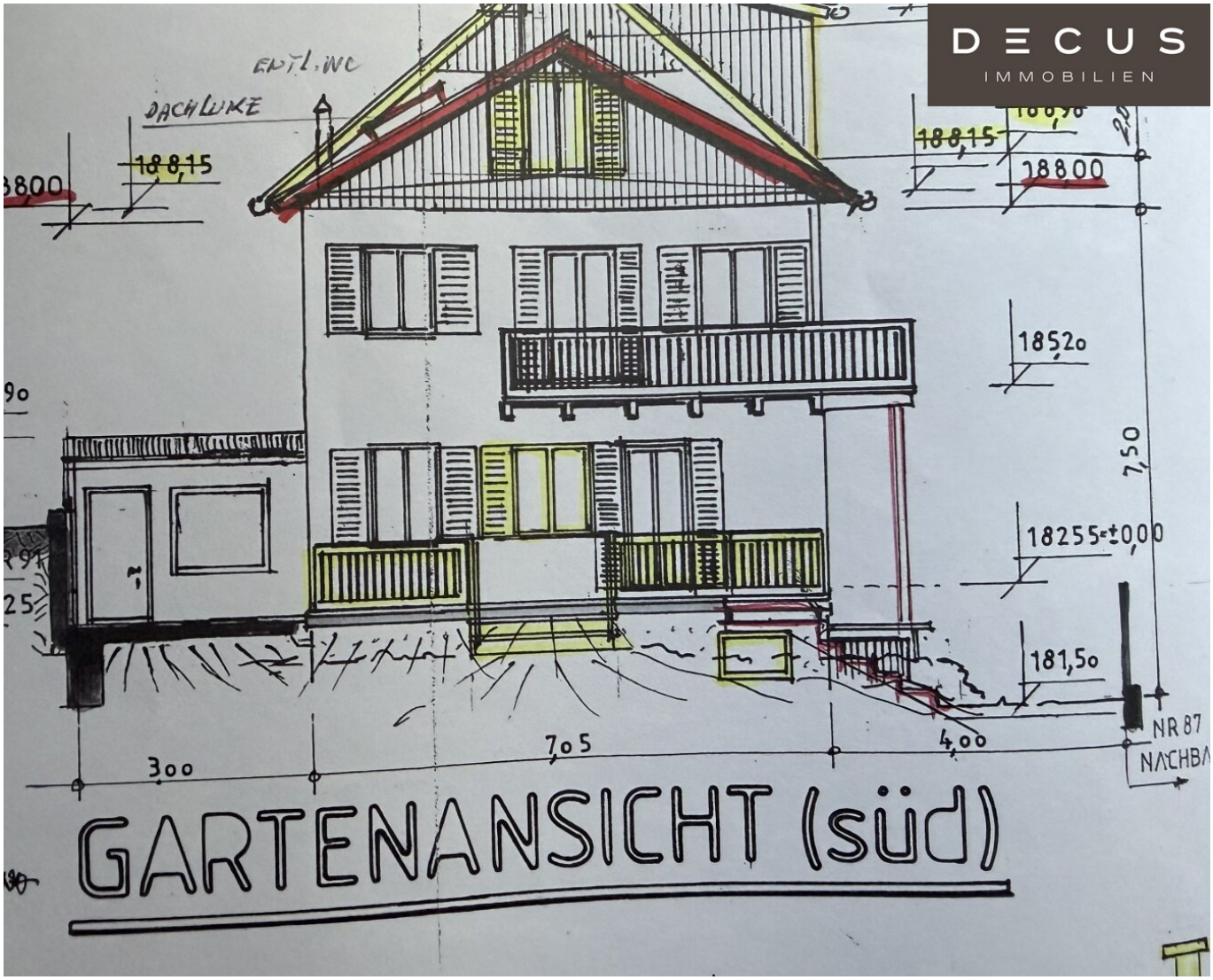

GARTENGERÄTE
GARAGE
STZG
2,5%
300
±0,00 = 182,55 WD
NICHT UNTERKELLERT!
KELLER
13,55 m²
SCHLUPF
12 STUFEN
28/17
181,90
0,65
POLODUR Φ15,0
L= 15.00
5%
182,10
385 STZG Φ15a
28,5 %
6,75
3,20
105
90
120
182,00
2,10
9,53
400
395
308
T= 181,50
P.K. L/70/120
KS=
DECK
T= 182

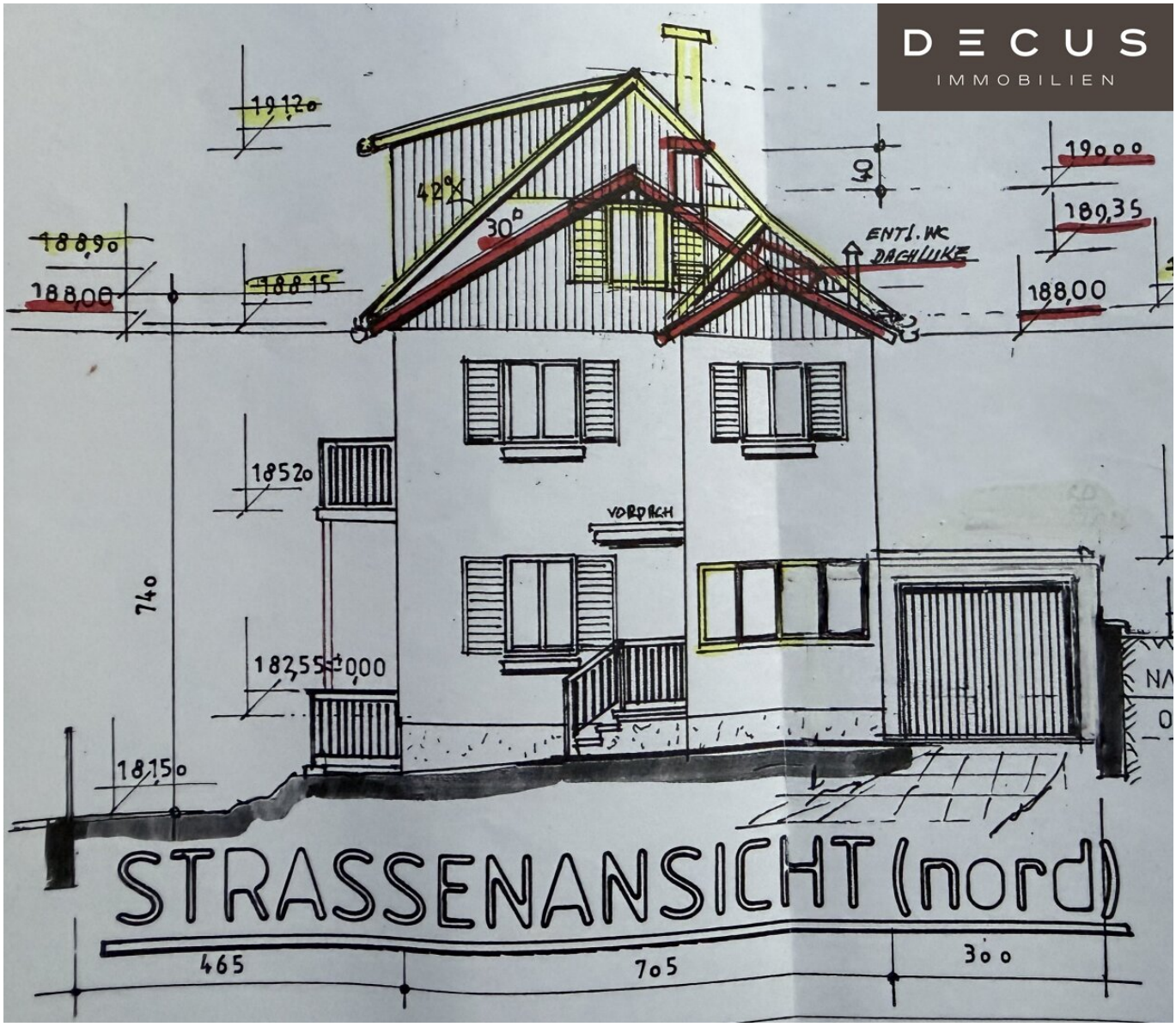

GRUNDGRENZE
GARTENGER.R
GARAGE
17,16 m²
ÖLGRUBE
40/40/40
182,25
182,30
182,26
182,38
11,65 m²
T30
WC 2,41 m²
V.R
2,64 m²
FLUR
3,13 m²
W.F.
2,61 m²
182,20
182,52
182,48
TERRASSE
WOHNRAUM
24,70 m²
KÜCHE
9,48 m²
15,62 m²
182,55 = ±0,00
182,50
182,10
182,00
178,85
12 ST. 18/17
2 STUFEN 15/30
DECKEL 60/60 KANAL
RIGOL
ENTL.
2,40
2,40
3,43
1,85
2,50


GRUNDGRENZE
FLACHDACH-GARAGE
EIN- UND AUSFAHRT
TERRASSE
ERDGESCHOSS
SCHLAFR.
644 m²
VOR
BAD+WC
500 m²
ZIMMER
17,94 m²
ZIMMER
9,48 m²
BALKON
12,97 m²
GELÄNDER H=100
8,00 m VORGARTEN
GRUNDGRENZE

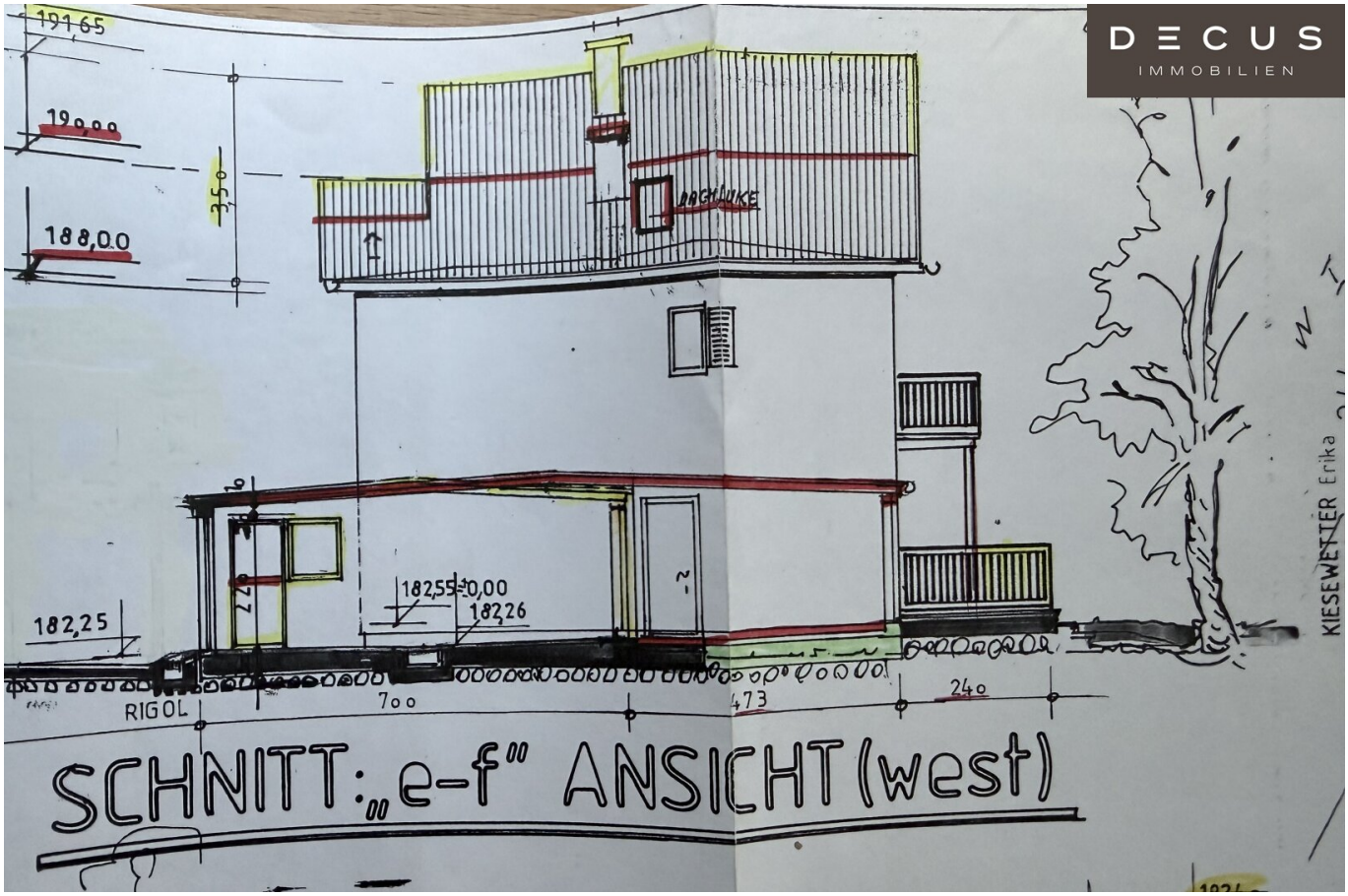

DECUS
IMMOBILIEN
SPITZ-
BODEN
DACHLUKE
220
188,00
ROTOTREPPE
1. STOCK
BLECHDECKUNG
ERDGESCHOSS
181,97
ONRo91
300
1405
665
305
267
270
230


DACHLUKE
188,15
188,00
185,20
182,55 ±0,00
181,50
7,50
3,00
7,05
4,00
NR 87
GARTENANSICHT (süd)


DACHLUKE
188,15
188,00
185,20
182,55 ±0,00
181,50
7,50
3,00
7,05
4,00
NR 87
GARTENANSICHT (süd)


DECUS
IMMOBILIEN
19120
188,90
188,00
18815
42°
30°
ENTL. WC
DACHLUKE
190,00
189,35
188,00
18520
VORDACH
740
182,55-000
18150
STRASSENANSICHT (nord)
465
705
300


DECUS
IMMOBILIEN
190,00
188,00
184,75
184,90
18225
65
200
35
135
GARTENANSICHT (ost)


191,65
190,00
188,00
3,50
182,25
182,55
0,00
182,26
RIGOL
700
473
240
KIESEWETTER Erika
SCHNITT: „e-f" ANSICHT (west)

Objektbeschreibung

Gallitzinberg 89 | Leben am Tor zum Wienerwald

Wo Wien aufatmet. Wo Kinder noch Abenteuer erleben. Wo der Wienerwald zum Nachbarn wird.

Der Gallitzinberg zählt zu den begehrtesten Wohnlagen des Wiener Westens. Hier beginnt nicht nur der Wienerwald – hier beginnt ein Lebensgefühl. Das Grundstück am Gallitzinberg 89 liegt in einer außergewöhnlich grünen Umgebung zwischen Villen, Gärten und weitläufigen Waldlandschaften und bietet eine seltene Verbindung aus Natur, Ruhe und urbaner Lebensqualität.

Besonders beeindruckend sind die nur wenige Minuten entfernten **Steinhofgründe**, eines der schönsten Naherholungsgebiete Wiens. Auf rund 43 Hektar erstrecken sich weitläufige Wiesen, naturbelassene Waldflächen, Wanderwege und herrliche Aussichtspunkte mit unverstelltem Blick über die Stadt. Wahrzeichen des Areals ist die von **Otto Wagner** entworfene **Jugendstilkirche** mit ihrer weithin sichtbaren goldenen Kuppel, die zu den bedeutendsten Bauwerken des Wiener Jugendstils zählt. Regelmäßig finden hier hochkarätige Konzerte und kulturelle Veranstaltungen statt. Besonders reizvoll ist, dass sich vom Grundstück selbst ein Blick auf die markante goldene Kuppel eröffnet – ein außergewöhnliches Detail, das die Nähe zu diesem einzigartigen Kulturdenkmal täglich erlebbar macht.

Für Familien ist die Umgebung ein wahres Paradies. Die berühmte **Rodelwiese** auf den Steinhofgründen verwandelt sich im Winter in einen beliebten Treffpunkt für Kinder und Eltern. Durch die erhöhte Lage am Wienerwaldrand herrscht hier ein besonderes Mikroklima. Während in den inneren Bezirken Wiens oftmals bereits Tauwetter einsetzt, bleibt auf den Höhenlagen rund um den Gallitzinberg häufig noch Schnee liegen. Die Region zählt damit zu den wenigen Wiener Wohnlagen, in denen Kinder den Winter noch regelmäßig vor der eigenen Haustüre erleben können.

Naturfreunde schätzen die außergewöhnliche Artenvielfalt des Wienerwaldes. Die angrenzenden Waldgebiete sind Teil des **Biosphärenparks Wienerwald** und gehören zu den ökologisch wertvollsten Naturräumen Österreichs. Die Region gilt als eines der größten zusammenhängenden **Spechtgebiete Mitteleuropas** und bietet zahlreichen seltenen Vogelarten, Wildtieren und geschützten Pflanzen einen wertvollen Lebensraum. Die hervorragende **Luftqualität,** die ausgedehnten Waldflächen und das angenehm **kühle Klima** machen die Gegend besonders während der Sommermonate zu einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens.

Für Sportbegeisterte eröffnet sich direkt vor der Haustüre ein nahezu grenzenloses Freizeitangebot. Zahlreiche **Lauf- und Trailrunningstrecken** führen durch die Steinhofgründe

und weiter in die Wälder des Wienerwaldes. Mountainbiker finden ein weit verzweigtes Netz an Waldwegen und abwechslungsreichen Routen, die von entspannten Familienausflügen bis zu sportlichen Touren reichen. Die Natur wird hier zum täglichen Bewegungsraum.

Nur wenige Minuten entfernt erhebt sich die berühmte **Jubiläumswarte**, eines der schönsten Wahrzeichen des Wiener Westens. Von ihrer Aussichtsplattform bietet sich ein spektakulärer Rundblick über Wien, das Donautal und die sanften Hügel des Wienerwaldes. Ebenso idyllisch präsentiert sich der nahe gelegene **Hanslteich**, eingebettet in die Wälder des Wienerwaldes. Der romantische Naturteich mit seinem traditionsreichen Restaurant zählt zu den beliebtesten Ausflugszielen der Umgebung und lädt zu Spaziergängen, Frühstücken oder entspannten Abendstunden im Grünen ein.

Familien profitieren darüber hinaus von einem außergewöhnlich vielfältigen Sport- und Freizeitangebot. Das Sportzentrum **Marswiese** zählt mit Tennisplätzen, Fußballanlagen, Reitmöglichkeiten und zahlreichen Kinder- und Jugendangeboten zu den beliebtesten Freizeiteinrichtungen Wiens. Ergänzt wird dieses Angebot durch den renommierten **Colony Club Wien** im benachbarten 14. Bezirk, der seit Jahrzehnten zu den angesehensten Tennis- und Sportclubs der Stadt gehört. Für Kinder und Jugendliche bietet zudem der nahe gelegene **ASKÖ Basketballclub** optimale Trainings- und Entwicklungsmöglichkeiten.

Kulinarisch gehört der Wiener Westen zu den genussvollsten Wohngegenden der Stadt. Das beliebte **Restaurant Grünspan** ist weit über die Bezirksgrenzen hinaus für seine entspannte Atmosphäre und ausgezeichnete Küche bekannt. Rund um Neustift am Walde, Salmannsdorf und Ottakring laden zahlreiche traditionelle Heurigen zu geselligen Abenden zwischen Weinbergen und Wienerwald ein. Im Sommer gehört ein Besuch beim traditionsreichen **Eissalon Mauß** für viele Familien und Anwohner zum festen Bestandteil des Lebens am Gallitzinberg.

Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in komfortabler Reichweite und ergänzen die außergewöhnliche Wohnqualität dieser Lage.

Gallitzinberg 89 vereint, was in Wien selten geworden ist: Natur, Kultur, Sport und Erholung direkt vor der Haustüre. Eine Lage für Familien, Naturliebhaber und aktive Menschen, die die einzigartige Verbindung von Wienerwald, Steinhofgründen und urbaner Lebensqualität als Teil ihres Alltags erleben möchten.

Öffentliche Anbindung & Verkehrslage

Die Lage am Gallitzinberg verbindet naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten

Erreichbarkeit. Die Buslinien 46A und 46B sorgen für eine rasche Anbindung an die U3- und S-Bahn-Station Ottakring sowie an das Wiener Stadtzentrum. Mit dem Auto sind die Innenstadt, die Höhenstraße und die wichtigsten Verkehrsachsen des Wiener Westens in kurzer Zeit erreichbar.

So vereint die Lage die Ruhe des Wienerwaldes mit der Infrastruktur und Mobilität einer modernen Großstadt.

Infrastruktur & Medizinische Versorgung

Die Lage am Gallitzinberg bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie zahlreiche Dienstleistungsbetriebe befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar.

Auch die medizinische Versorgung ist hervorragend. In kurzer Fahrzeit erreichen Sie das renommierte **Klinik Ottakring (vorm. Wilhelminenspittal)**, das **Krankenhaus Göttlicher Heiland** sowie das **AKH Wien**, eines der größten und modernsten Krankenhäuser Europas. Zahlreiche Fachärzte, Allgemeinmediziner und Therapieeinrichtungen ergänzen das umfassende Gesundheitsangebot im Wiener Westen.

Das Grundstück im Detail

Das Grundstück ist ca. **17 m breit** und derzeit rund **82 m tief**. Die zum Verkauf stehende vordere Teilfläche umfasst ca. **50 m Grundstückstiefe** und ist optimal nach **Süd-Südwesten** ausgerichtet. Der Ausblick über Wien erstreckt sich Richtung **Osten**.

Hinweis zum Erwerbsmodell

Das Grundstück wird im Zuge des Verkaufs in zwei Bereiche bzw. Kaufschritte geteilt.

Im ersten Schritt erwerben Sie den straßenseitigen Grundstücksteil mit idealen Voraussetzungen für die Errichtung eines Neubaus. Der hintere Grundstücksbereich mit dem bestehenden Sommerhäuschen verbleibt vorübergehend im Eigentum bzw. zur Nutzung der derzeitigen Eigentümerin. Diese Nutzung wird für einen klar definierten Zeitraum durch eine Servitutsvereinbarung geregelt.

Zu einem vertraglich festgelegten späteren Zeitpunkt wird dann auch der hintere Grundstücksteil samt Sommerhäuschen erworben. Der Kaufpreis hierfür beträgt EUR 1.080.000. Die genaue vertragliche Ausgestaltung (Zeitraum, Servitut und Kaufabwicklung) kann gemeinsam vertraglich abgestimmt werden.

Für Neubau: Die verbaubare Fläche bei Neubau liegt bei ca. 230 m². Die Bebauungsvorschriften entnehmen Sie bitte der Wiener Bauordnung und dem beigelegten Flächenwidmungsplan.

Das Grundstück ist noch nicht voll erschlossen. Zur Zeit stehen zwei Häuser dort, ein altes Einfamilienhaus und ein romantisches Gartenhaus. Das Einfamilienhaus war bis vor kurzem bewohnt ist voll funktionsfähig. Es hat eine Fläche von ca. 100 m² und kann sofort bezogen werden, der Standard ist dem Baujahr 1950 entsprechend. Das romantische Gartenhaus im hinteren Bereich des Grundstücks hat ca. 75 m² und ist eher als Sommerhäuschen gedacht, wobei eine ganzjährige Nutzung möglich ist. Es besticht durch die romantische, liebevollen Gestaltung des Innen- und Außenbereiches und durch Sonnen- und Schattenplätze im gepflegten Garten und Terrassen.

Es sind einige Bäume und Sträucher am Grundstück. Davon sind nur ein oder zwei Bäume so groß, dass sie unter das Baumschutzgesetz fallen. Es sollte überprüft werden, welche der Bäume bewusst als Schattenspender behalten werden wollen und ob Bäume nicht bereits die Altersgrenze überschritten haben. Entsprechende Ersatzpflanzungen bzw. Abschlagszahlungen können anfallen.

Das Grundstück selbst ist voll aufgeschlossen, Gas, Strom, Kanal sind vorhanden, Fernwärme ist in Reichweite.

Tiefenbohrungen für Erdwärme sind nicht überprüft, aber denkbar.

Luftwärmepumpen und Photovoltaikanlagen sind am Grundstück möglich.

Es liegen Grafiken bei, die den Geländeverlauf darstellen. Die Hangneigung ist gering.

Details zum Haus

Das Haus wurde 2007 generalsaniert. Alle Leitungen (Strom, Wasser, Kanal) erneuert. Neue Fenster, neue Fassade, neues Dach, Dachrinnen.

Das ursprungshaus Haus (Gartenhütte) wurde ca. 1973 zu diesem Haus umgebaut.

Das Haus ist voll in Betrieb. Alleine der Standard entspricht vielleicht nicht mehr den derzeitigen Vorstellungen.

Heizung ist Gas, die Therme ist gewartet.

Es gibt KEINEN gültigen Energieausweis, diesen müsste vom Käufer beauftragt werden.

Es gibt einen Keller, der unter der Terrasse liegt. Das Haus ist nicht unterkellert.

Erdgeschoß:

Vorraum (mit Therme und Waschmaschine)

WC mit Dusche

Vorraum mit Stiegenhaus (Holz)

Küche

Wohnraum

Durchgangszimmer zu Garage

Garage (Doppelgarage hintereinander)

Obergeschoß:

Bad mit Badewanne und WC

3 Zimmer

Balkon: Sanierungsbedürftig

kein Dachboden.

Angaben des Verkäufers zur den Flächen der Räume:

Keller unter Terrasse; 13,55 m²

Küche: 9,48 m²

Wohnraum: 24,70 m²

Flur Stiegenhaus: 3,13 m²

WC mit Dusche: 2,41 m²

Vorzimmer: 2,61 m²

Garage: 17,16 m²

Gartengeräteraum: 11,75 m²

Schlafzimmer 1: 6,44 m²

Schlafzimmer 2: 17,94 m²

Schlafzimmer 3: 9,48 m²

Bad: 5.0 m²

Gang/Vorraum: 4,05 m²

Summe: 98, 71 m²

Die Fotos wurden zum Teil mit KI bearbeitet, um die Privatsphäre zu schützen. Das Haus ist zur Zeit teilweise bewohnt. Es ist teilweise möbliert und es gibt bereits Vorbereitungen für den Auszug.

Die Käuferprovision beträgt 3% des Kaufpreises plus 20% USt.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <750m
Apotheke <1.750m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <2.750m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.750m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <1.750m
Bank <1.750m
Post <2.000m
Polizei <1.750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <2.250m
Straßenbahn <1.750m
Bahnhof <2.250m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap