

# GRUNDSTÜCK MIT ALTBESTAND - GRÜNRUHELAGE NAHE LAINZER TIERGARTEN



**Objektnummer: 2379**

**Eine Immobilie von ZEITWERT Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	699.550,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Nina Bachinger**

ZEITWERT Immobilien e.U.  
Novaragasse 42 / L5  
1020 Wien

T +43 699 101 181 56

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







## Objektbeschreibung

### **HERRLICHES, IN ABSOLUTER RUHELAGE NAHE DEM LAINZER TIERGARTEN GELEGENE GRUNDSTÜCK MIT ALTBESTAND IST ALS BAULAND/WOHNGEBIET GEWIDMET**

Auf dem Grundstück befindet sich ein um 1954 errichtetes ca. 1970 saniertes, ausbaufähiges kleines Haus mit ausgebautem Dachboden und ein bewilligtes Nebengebäude (große zweigeteilte Holzgartenhütte). Ausgestattet ist das Haus (derzeit ca. 100m<sup>2</sup> groß) mit einem Kachelofen/Kamin, der das gesamte Haus mit Wärme versorgen kann.

### **GESAMTFLÄCHE:**

ca. 635 m<sup>2</sup>

### **MÖGLICHE BEBAUUNG LT. GUTACHTEN UND FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN:**

**Bauklasse I, Bauhöhe 6,5m** mit besonderen Baubestimmungen.

Bei Neubau kann eine Grundfläche von maximal bebaubarer Fläche von 8 m mal 16 m bebaut werden, wodurch bei Ausnutzung der vollen Bauhöhe EG+OG+DG erzielbar ist. Das restliche Grundstück dient der gärtnerischen Gestaltung.

### **LAGE:**

Pallenbergstraße in 1130 Wien (XIII Bezirk, Hietzing), in unmittelbarer Nähe zum Lainzer Tiergarten (Eingang Lainzer Tor, Hermesstrasse).

Das Grundstück ist Teil der "Friedensstadt". Der Hörndlwald im Norden sorgt für eine grüne Umgebung. Im Westen grenzt die Siedlung an den bekannten Lainzer Tiergarten mit unzähligen Wanderwegen und Spielplätzen, was für Naturliebhaber ein zusätzliches Highlight darstellt. Das Grundstück ist von viel Grün umgeben und befindet sich in begehrter Lage in Auhof.

Bus- und Straßenbahnhaltestellen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden, um eine bequeme Mobilität zu gewährleisten. Die Lage ist ausgezeichnet.

### **INFRASTRUKTUR/NAHVERSORGUNG UND VERKEHRSANBINDUNG:**

- Buslinie 56A, 56B, Straßenbahnlinie 60B mit Anschluss an die U4 Hietzing

- Schulen und Kindergärten in guter Erreichbarkeit
- Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheke, Bäckerei etc. befinden sich in guter Erreichbarkeit
- Lainzer Tiergarten Haupteingang in 10 Minuten zu Fuß erreichbar

## **PREISE:**

Kaufpreis: EUR 699.550,00

Provision: 3% vom Kaufpreis + 20% USt, KÄUFERPROVISION zahlbar selbstverständlich nur bei Kaufvertragsabschluss.

**Ich freue mich über einen Besichtigungstermin mit Ihnen: Nina Bachinger, Tel.: [0699 10118156](tel:069910118156) E-Mail: [office@zeitwert.immobilien](mailto:office@zeitwert.immobilien)**

Wir sind ermächtigt, bis auf Widerruf Objekte zu präsentieren, die uns vom Verkäufer/Vermieter zur Verfügung gestellt wurden. Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Verkäufer/Vermieter übermittelt wurden. Für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Eine Weitergabe der übermittelten Daten ist aufgrund der Datenschutzgrundverordnung ohne Zustimmung des Immobilienmakler bzw. Verkäufer/Vermieter nicht gestattet.

Im Falle eines Kaufvertrages werden die Nebenkosten, wie Grunderwerbsteuer, gerichtliche Eintragungsgebühr, Vertragserrichtungskosten, Notar- und Grundbuchkosten, Kosten in Zusammenhang mit einer Finanzierung, etc. vom Interessenten (Käufer) getragen. Es wird auch ausdrücklich auf die Geltung der Nebenkostenübersicht hingewiesen.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://zeitwert-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://zeitwert-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
U-Bahn <3.000m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap