

Wien

# Villengrundstück mit Potential in wunderbarer Lage von Dornbach

Objektnummer: 2023344087



KAUFPREIS: 1.980.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 300 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.341 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 2023344087 - 1170 Wien

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 2023344087 - 1170 Wien

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 2023344087 |
| Wohnfläche   | ca. 300 m² |
| Zimmer       | 6          |
| Schlafzimmer | 3          |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 1933       |
| Stellplatz   | 2 x Garage |

|             |                                           |
|-------------|-------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 1.980.000 EUR                             |
| Objektart   | Grundstück                                |
| Provision   | 3% pus UST                                |
| Bauweise    | Massiv                                    |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC,<br>Kamin, Einbauküche |

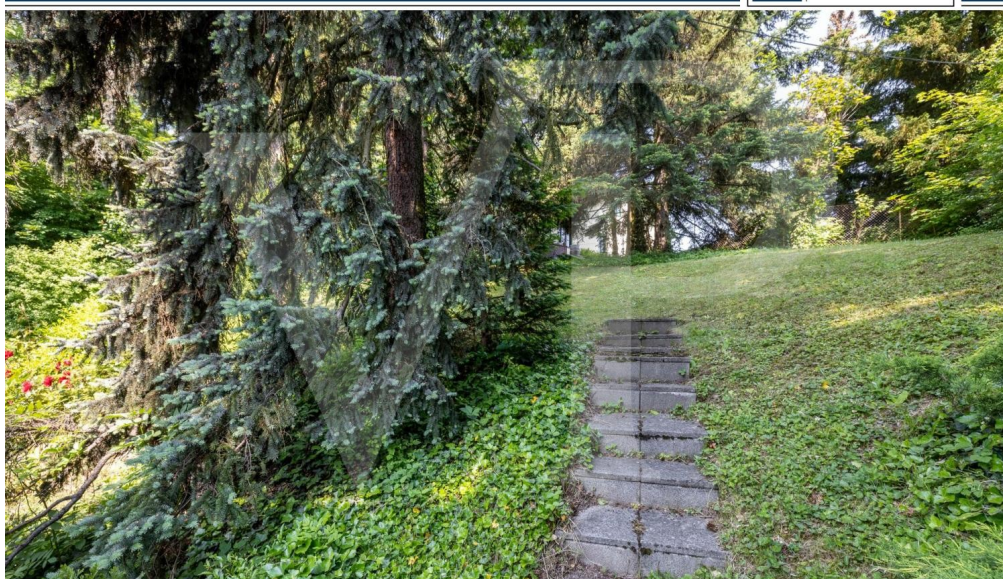
Objektnummer: 2023344087 - 1170 Wien

## Auf einen Blick: Energiedaten

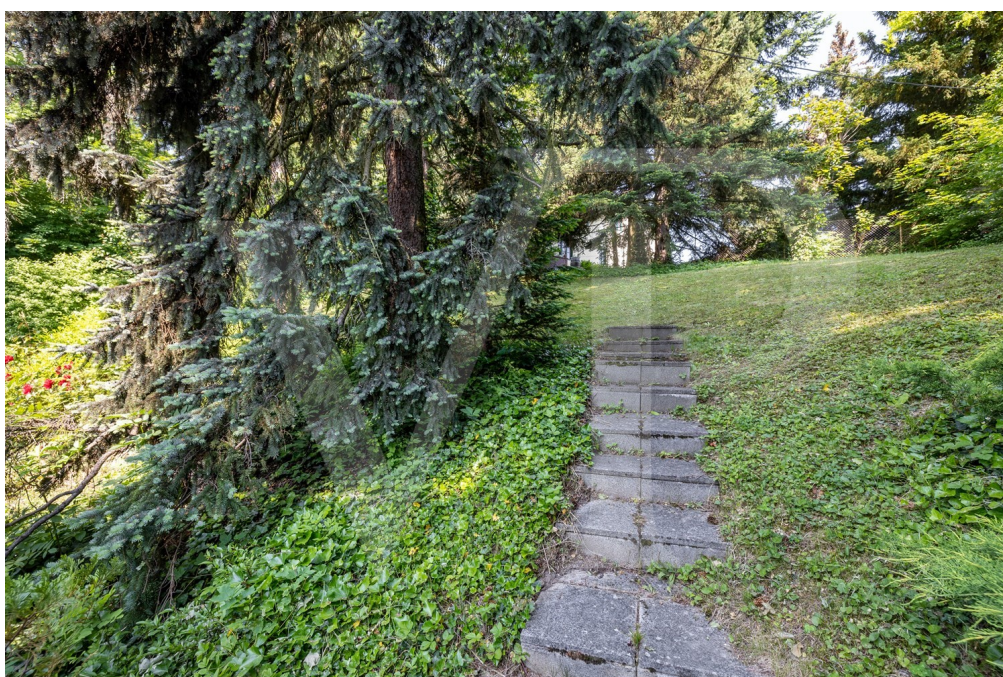
|                              |                |                                |                |
|------------------------------|----------------|--------------------------------|----------------|
| Heizungsart                  | Zentralheizung | Energieausweis                 | Bedarfsausweis |
| Energieausweis<br>gültig bis | 16.04.2023     | Energie-<br>Effizienzklasse    | G              |
| Befeuerung                   | Öl             | Baujahr laut<br>Energieausweis | 1899           |

Objektnummer: 2023344087 - 1170 Wien

## Die Immobilie

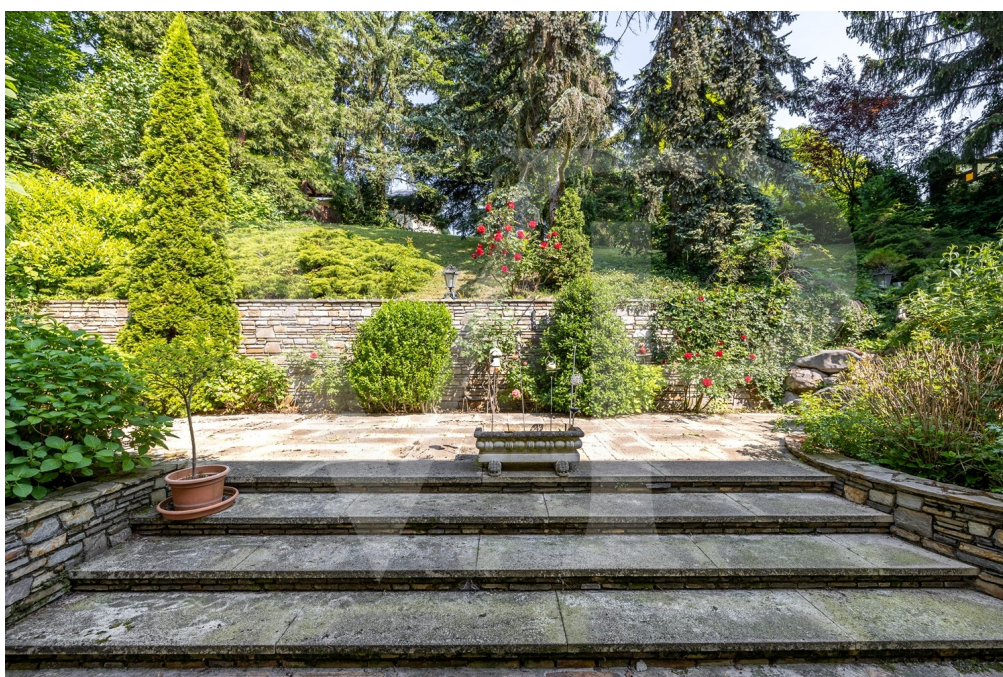


[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 2023344087 - 1170 Wien

## Die Immobilie



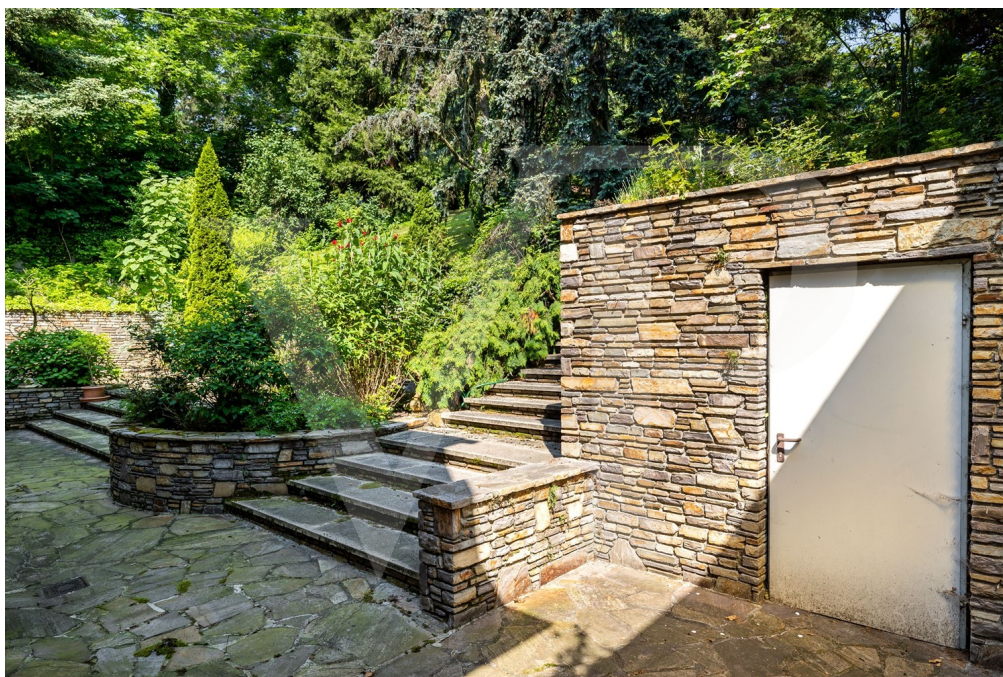
Objektnummer: 2023344087 - 1170 Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 2023344087 - 1170 Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 2023344087 - 1170 Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 2023344087 - 1170 Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 2023344087 - 1170 Wien

## Die Immobilie



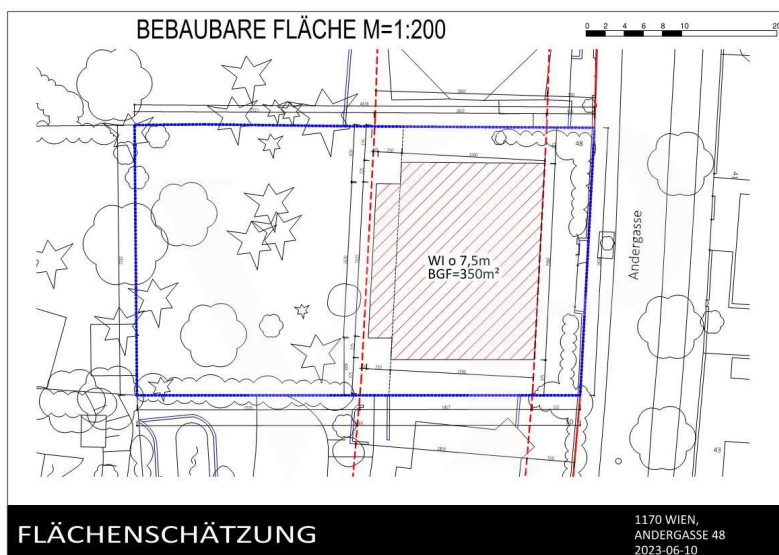
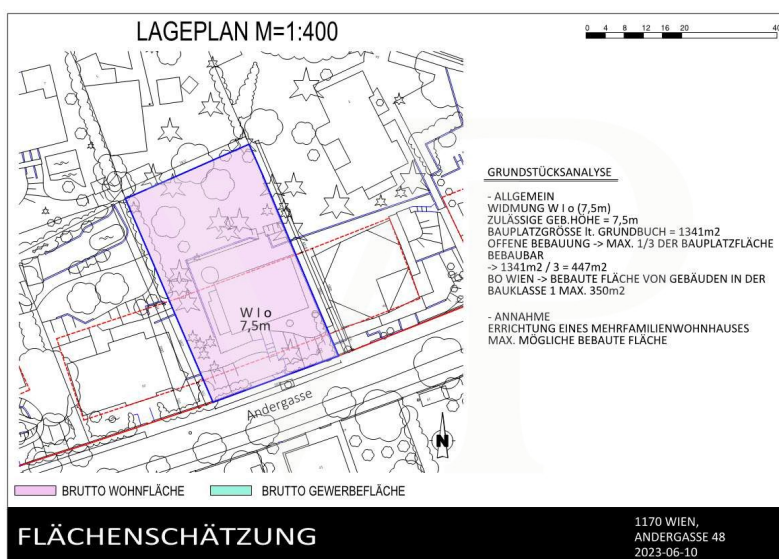
Objektnummer: 2023344087 - 1170 Wien

## Die Immobilie



Objektnummer: 2023344087 - 1170 Wien

# Grundrisse



SYSTEMSCHNITT M=1:100

0 1 2 3 4 5 10



## FLÄCHENSCHÄTZUNG

1170 WIEN,  
ANDERGASSE 48  
2023-06-10FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG:WOHNFLÄCHE EG-1.DG =  $350 \times 3 \times 0,75 = 788\text{m}^2$ WOHNFLÄCHE 2.DG =  $350 \times 0,65 = 228\text{m}^2$ ERZIELBARE WOHNFLÄCHE =  $788\text{m}^2 + 228\text{m}^2 = \text{ca. } 1016\text{m}^2$ 

VERWERTBARE WOHNNUTZFLÄCHEN KÖNNEN DURCH ERKER &  
NEBENGEBAUDE VERGRÖßERT WERDEN.  
(GEB. TIEFE  $\geq 15\text{m}$  -> ZUL. GIEBELFLÄCHE BEACHTEN)

## FLÄCHENSCHÄTZUNG

1170 WIEN,  
ANDERGASSE 48  
2023-06-10

**HAFTUNGSAUSSCHLUSS und URHEBERRECHT**

Die gegenständliche Erstbewertung wurde vom Verfasser nach bestem Wissen und Gewissen erstellt, Einschätzungen und Prognosen können jedoch nicht garantiert werden.  
Sämtliche Angaben und Annahmen wurden sorgfältig recherchiert und Quellen entnommen, welche sich in der Vergangenheit als zuverlässig erwiesen haben.  
Alle Annahmen und erhaltenen Informationen, basieren auf den vom Verfasser zum Zeitpunkt der Erstellung des Dokuments zur Verfügung gestellten, bzw. selbst erhobenen Unterlagen.  
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine wie auch immer geartete Haftung durch den Verfasser übernommen werden.

Dieses Dokument richtet sich ausschließlich an institutionelle und professionelle Investoren, die sich der Risiken von Investitionen im Immobiliensektor bewusst sind. Investitionen in Immobilien sind von politischen, wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Bedingungen abhängig. Der Wert von Investments kann steigen und auch fallen, weshalb geraten wird, die Auswirkungen aller Art selbst zu beurteilen und zu prüfen.

Der Inhalt des Dokuments unterliegt dem Urheberrecht. Veränderungen, Kürzungen, Erweiterungen und Ergänzungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Einwilligung.

**FLÄCHENSCHÄTZUNG**

1170 WIEN,  
ANDERGASSE 48  
2023-06-10

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 2023344087 - 1170 Wien

## Ein erster Eindruck

Dieses wunderschöne, dicht bewachsene Grundstück mit altem Baumbestand, umgeben von anderen Villen, befindet sich im Nobelviertel von Dornbach.

Zur Zeit steht eine Villa aus 1933 auf dem Grundstück. Denkmalschutz ist im Grundbuch nicht eingetragen.

Anbei finden Sie eine Studie bzgl bebaubarer Fläche. Wir übernehmen für die Studie keine Gewähr. Die Bebaubarkeit muss bitte mit einem Architekten vor Ort geklärt werden.

Allgemeine Widmung W I o (7,5m) - zulässige Gebäudehöhe 7,5 m  
Bauklasse 1 Max. 350 m<sup>2</sup>

Haben Sie Interesse an diesem Baugrund, so vereinbaren Sie bitte einen Besichtigungstermin mit mir und ich führe Sie gerne durch diese schöne Immobilie!

Objektnummer: 2023344087 - 1170 Wien

## Alles zum Standort

Ein Lebensmittelgeschäft befindet sich in unmittelbarer Nähe und ist zu Fuß erreichbar.  
Die Straßenbahnlinien 2 und 10 in der Dornbacherstraße fahren zum Schottentor und die Buslinie 44A fährt fast bis zum Grundstück.

Objektnummer: 2023344087 - 1170 Wien

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Herten Immobilien GmbH

---

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna

Tel.: +43 1 532 25 50

E-Mail: [wien@von-poll.com](mailto:wien@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)