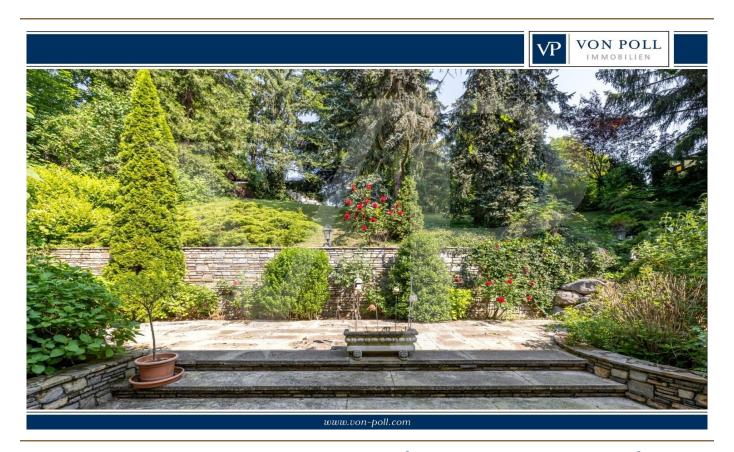


#### Wien

# Villengrundstück mit Abbruchgenehmigung 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>



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



#### Auf einen Blick

Objektnummer	2023344087
Wohnfläche	ca. 300 m <sup>2</sup>
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, Kamin, Einbauküche



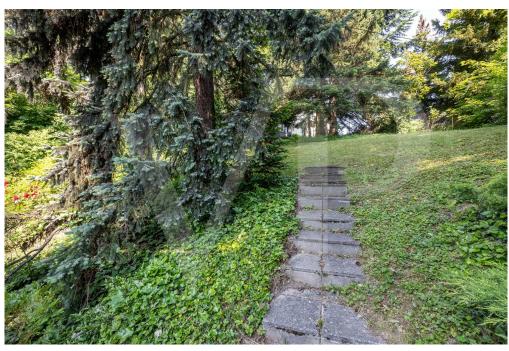
# Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Energieausweis gültig bis	16.04.2023
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Energie- Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1899
	1899









































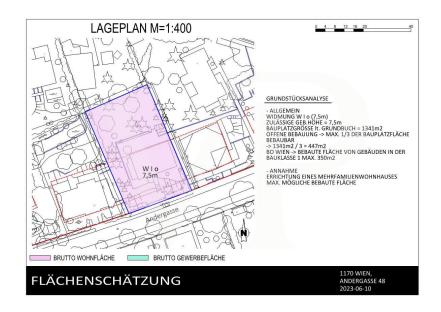


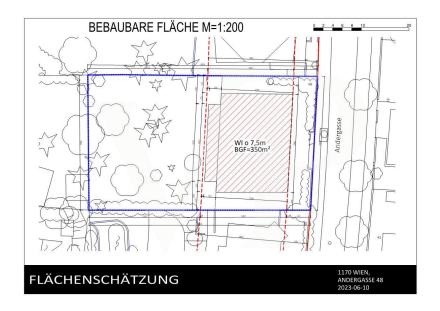


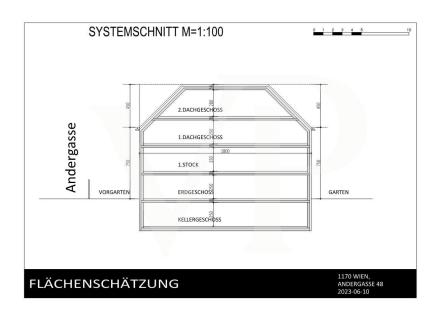




#### Grundrisse











#### HAFTUNGSAUSSCHLUSS und URHEBERRECHT

Die gegenständliche Erstbewertung wurde vom Verfasser nach bestem Wissen und Gewissen erstellt, Einschätzungen und

Frognosen können jedoch nicht garantiert werden.
Sämtliche Angaben und Annahmen wurden sorgfälltig 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

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



#### 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 bebaubarerer 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>

EINE ABBRUCHBEWILLIGUNG BIS 09.10.2029 IST VORHANDEN - DAS HAUS STEHT AUCH NICHT UNTER DENKMALSCHUTZ!

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



# Ausstattung und Details

EINE ABBRUCHBEWILLIGUNG BIS 09.10.2029 IST VORHANDEN - DAS HAUS STEHT AUCH NICHT UNTER DENKMALSCHUTZ!



#### 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.



#### 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com