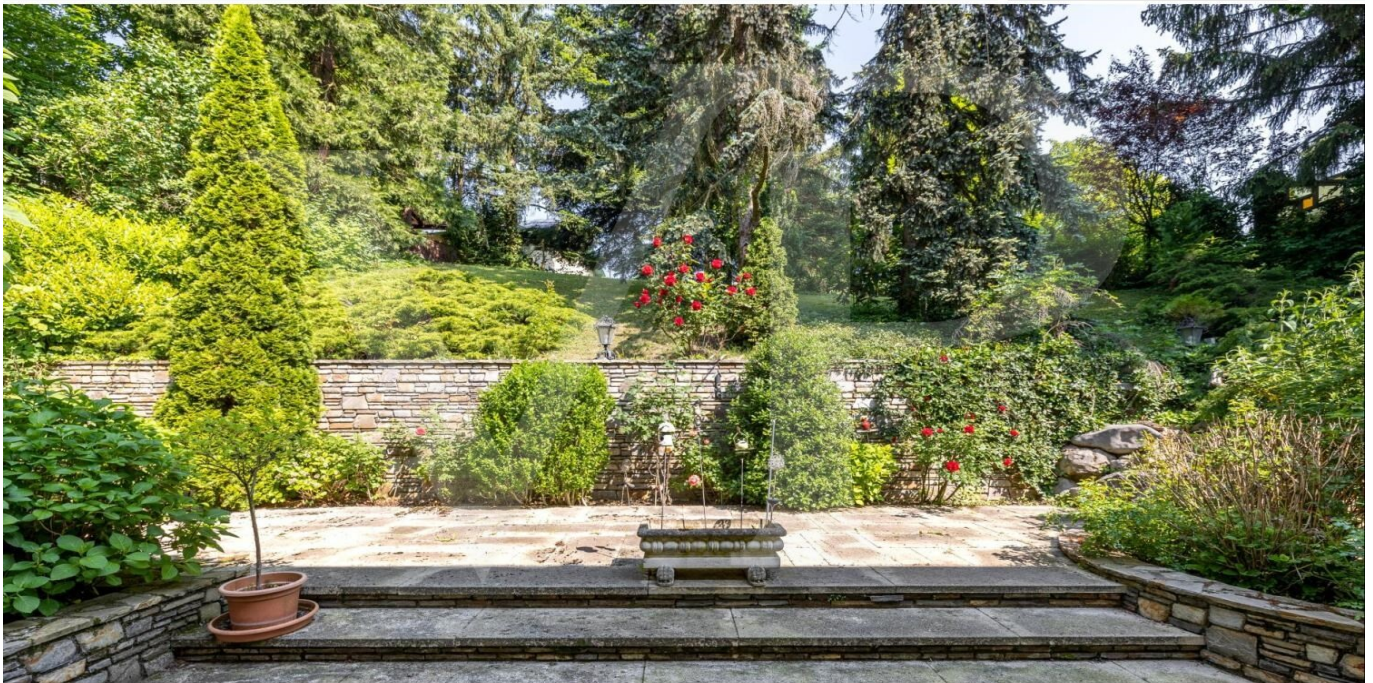


Wien

Villengrundstück mit Abbruchgenehmigung in wunderbarer Lage von Dornbach

Property ID: 2023344087



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.980.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 300 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.341 m²

Property ID: 2023344087 - 1170 Wien

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Contact partner

Property ID: 2023344087 - 1170 Wien

At a glance

Property ID	2023344087
Living Space	ca. 300 m²
Rooms	6
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1933
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	1.980.000 EUR
Commission	3% pus UST
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen

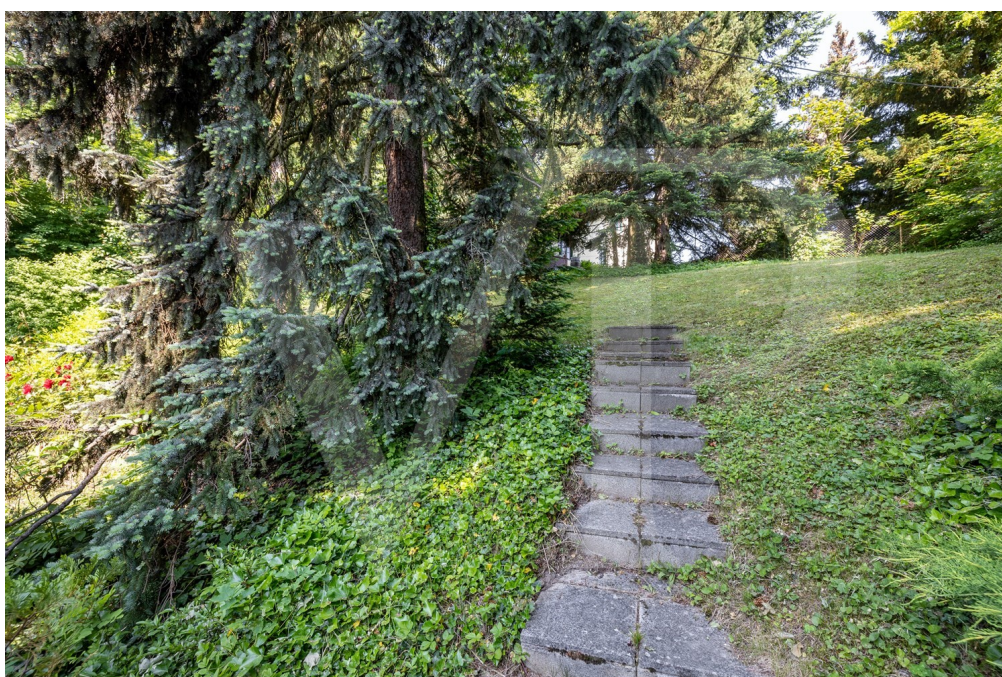
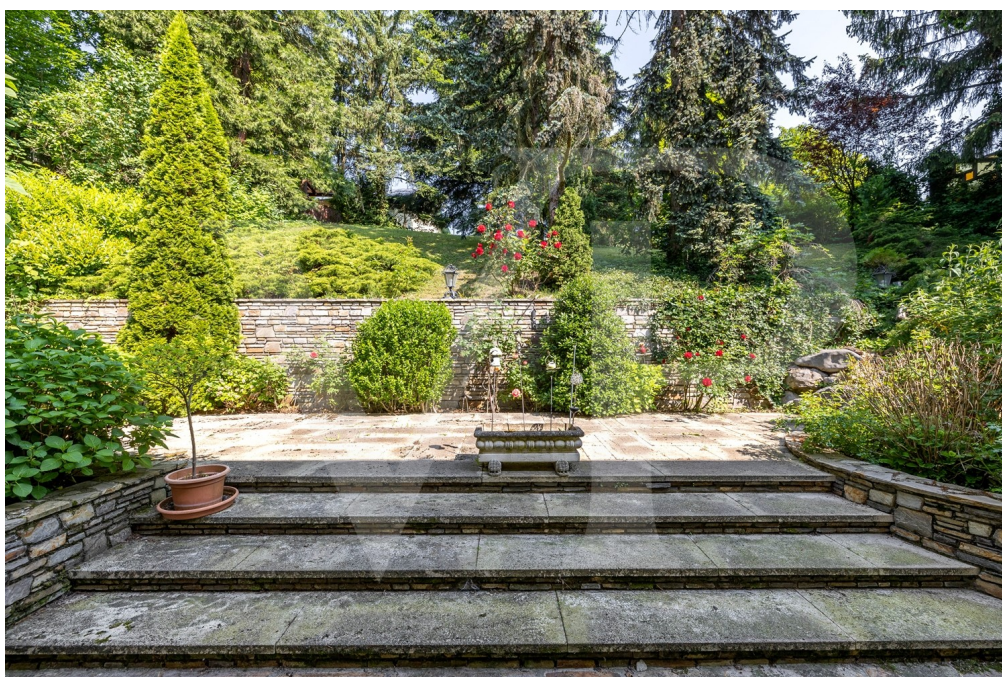
Property ID: 2023344087 - 1170 Wien

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	16.04.2023	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1899

Property ID: 2023344087 - 1170 Wien

The property



Property ID: 2023344087 - 1170 Wien

The property



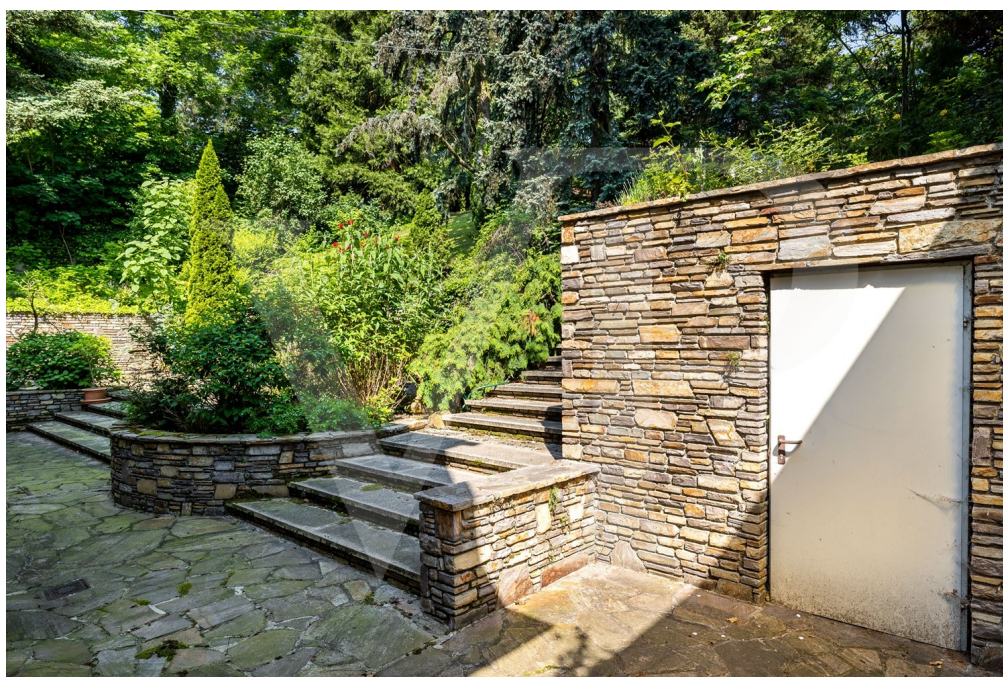
Property ID: 2023344087 - 1170 Wien

The property



Property ID: 2023344087 - 1170 Wien

The property



Property ID: 2023344087 - 1170 Wien

The property



Property ID: 2023344087 - 1170 Wien

The property



Property ID: 2023344087 - 1170 Wien

The property



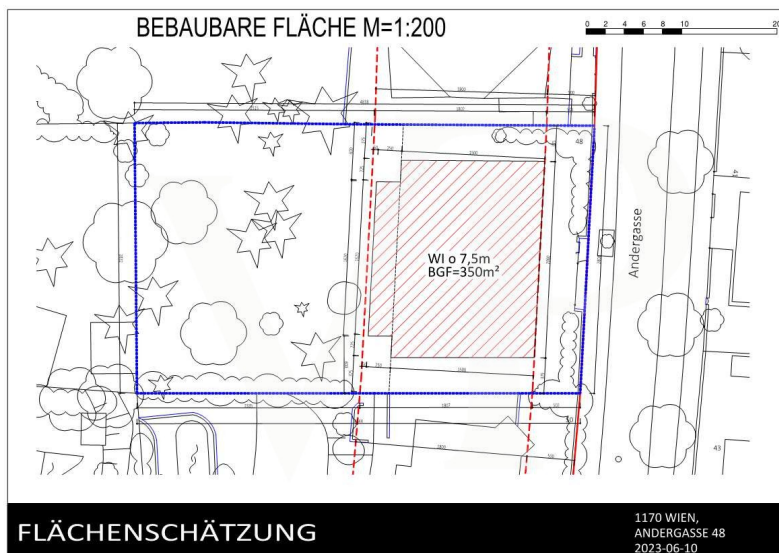
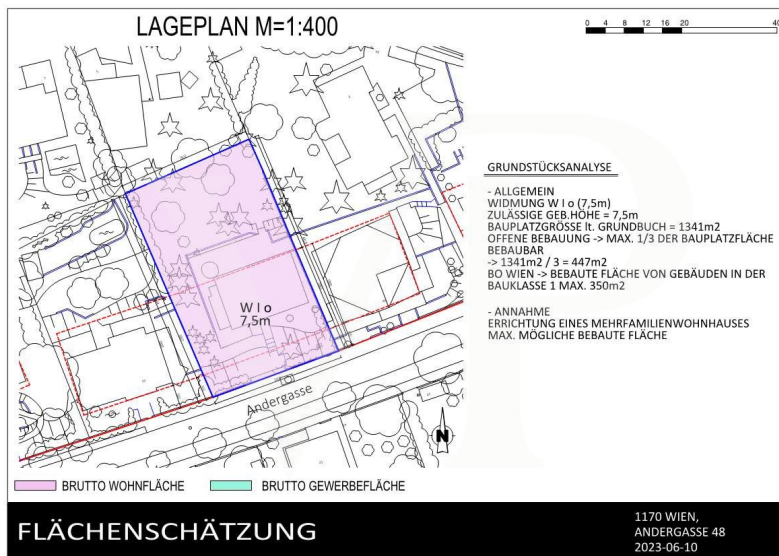
Property ID: 2023344087 - 1170 Wien

The property



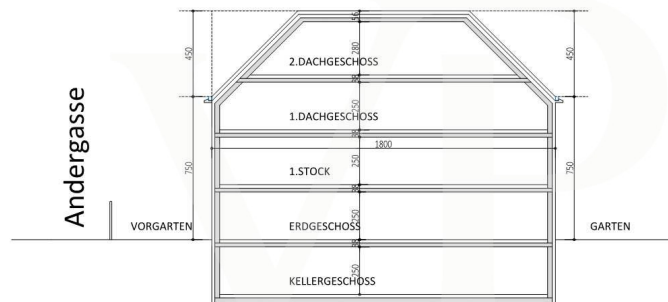
Property ID: 2023344087 - 1170 Wien

Floor plans



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.

FLÄCHENSCHÄTZUNG1170 WIEN,
ANDERGASSE 48
2023-06-10

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 2023344087 - 1170 Wien

A first impression

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 m²

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!

Property ID: 2023344087 - 1170 Wien

Details of amenities

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

Property ID: 2023344087 - 1170 Wien

All about the location

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.

Property ID: 2023344087 - 1170 Wien

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna

Tel.: +43 1 532 25 50

E-Mail: wien@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com