

**Idyllische Liegenschaft in Dornbach mit 850m<sup>2</sup> Grund und  
sanierungs-bedürftigem Einfamilienhaus! RUHIGE  
GRÜNLAGE!**



Idyllischer Garten

**Objektnummer: 5630/434**

**Eine Immobilie von MIMAZ Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

**Art:** Grundstück  
**Land:** Österreich  
**PLZ/Ort:** 1170 Wien,Hernals  
**Kaufpreis:** 990.000,00 €  
**Provisionsangabe:**  
35.640,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



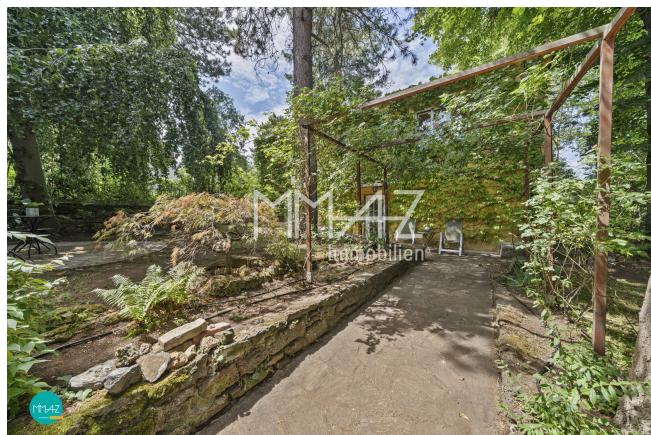
**Mag. Michaela Mazakarini**

MIMAZ Immobilien e.U.  
Leegasse 7  
1140 Wien

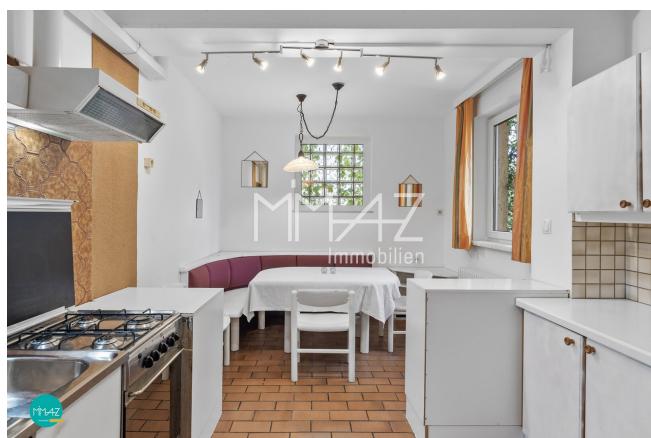
T +43 676 967 39 74  
H +43 676 967 39 74

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



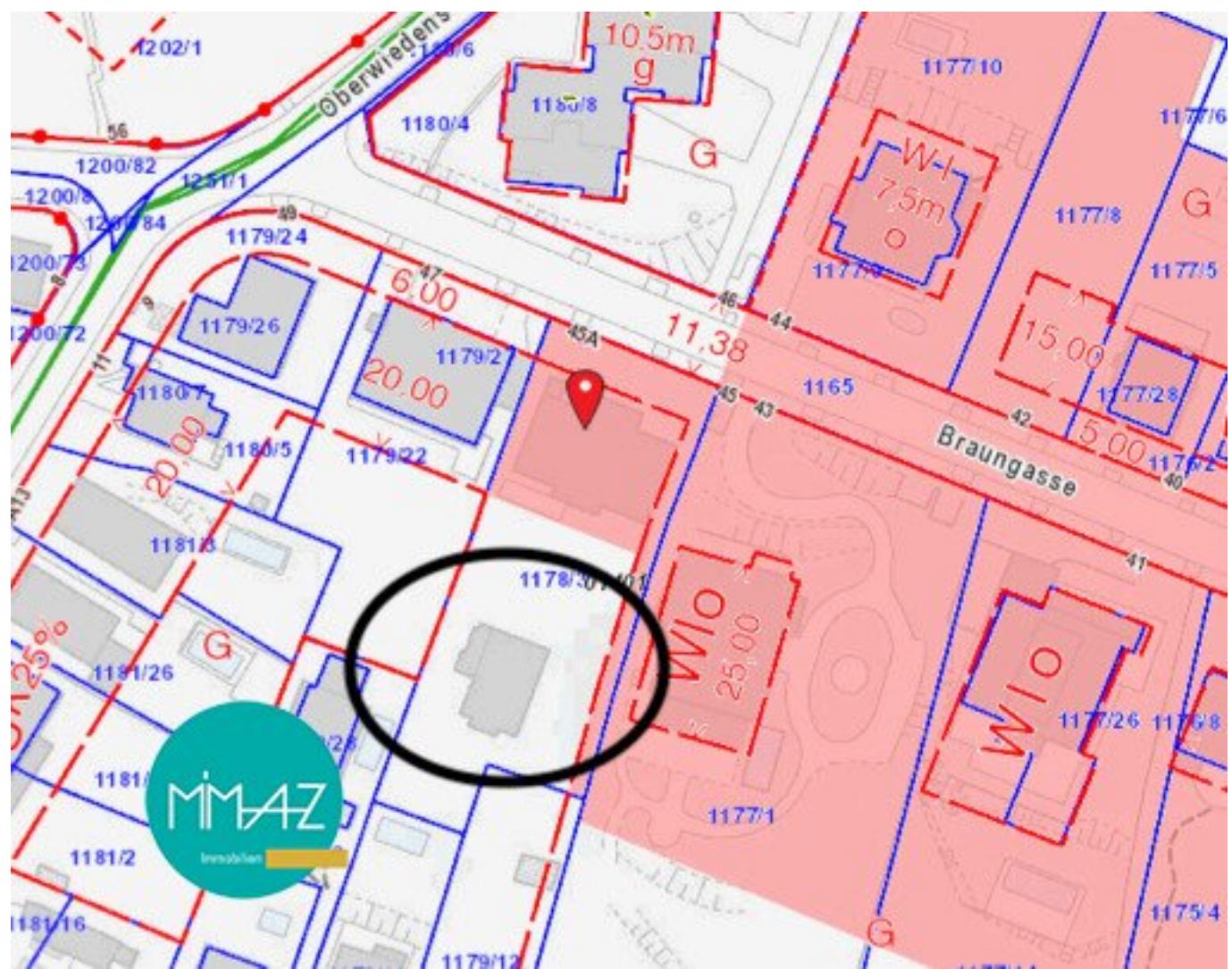














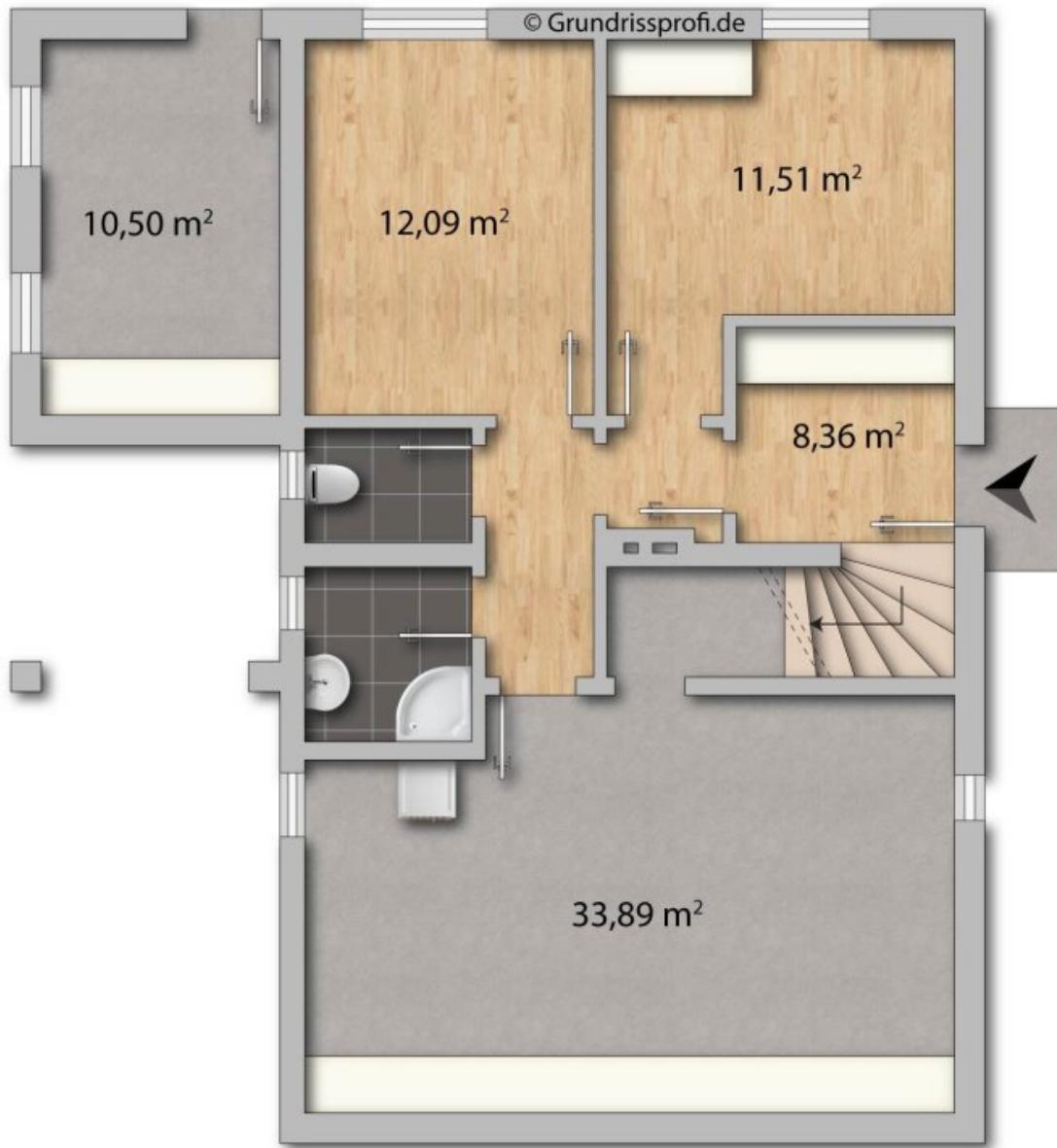
© Grundrissprofi.de



MIMAZ  
MIMAZ  
innovation



© Grundrissprofi.de



# Objektbeschreibung

## STÄDTISCHE NÄHE UND NATURNAHES WOHNEN

**Grünes Refugium im Herzen Dornbachs • Ein Rückzugsort mit Zukunft • Eigengrund 850m<sup>2</sup> mit Altbestand!**

Im **villenartig verbauten Gebiet in bester Lage Dornbachs** befindet sich dieses **versteckte Juwel mit individuellen Gestaltungsmöglichkeiten** auf einer **Grundstücksfläche von ca. 850m<sup>2</sup>**. Eingebettet in viel **Grün** bietet dieses Grundstück ein **hohes Maß an Privatsphäre und wohngesundes Umfeld**.

Gegenständliches Grundstück liegt im **hinteren Bereich** einer Liegenschaft, auf der bereits Wohnungseigentum begründet ist. Das Grundstück ist über einen ca. 1,50m breiten Gehweg von der Straße erreichbar. Die Lage besticht vor allem durch die **grüne Einbettung** und die naturnahe Ruhelage mitten in der Stadt!

Laut **Flächenwidmungs- und Bebauungsplan** sowie vorliegendem Plandokument gelten folgende Bestimmungen:

- Wohngebiet, Bauklasse I, eingeschränkt auf 7,5m
- offene oder geschlossene Bauweise
- 25% Bebauungsdichte

Derzeit befindet sich ein im Jahr 1963 und bis zuletzt bewohntes Einfamilienhaus mit einer verbauten Fläche von ca. 110m<sup>2</sup> auf dem Grundstück. Dieses kann saniert oder abgerissen werden.

Die Liegenschaftsteilfläche unterliegt nicht der Schutzzone §7 der Wiener BO.

Ein **Garagenplatz** kann im Wohnhaus A auf Wunsch angemietet werden.

Die **Quartalskosten** für die Grundsteuer und die Müllabfuhr betragen ca. €385,-

**Insgesamt überzeugt die Liegenschaft mit der perfekten Mischung aus städtischem Komfort und naturnahem Wohnen – ideal für alle, die Nähe zur City suchen, ohne die Vorzüge einer grünen Wohngegend vermissen zu wollen!**

**Habe ich Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfragen!**

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche Doppelmaklertätigkeit hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

**Bei näherem Kaufinteresse stelle ich zusätzlich gerne folgende Dokumente zur Verfügung**

- Grundbuchauszug
- Wohnungseigentumsvertrag
- Originalpläne
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

**SIE MÖCHTEN DIESE IMMOBILIE, DIE EIN DRINGENDES WOHNBEDÜRFNIS DECKT UND IHR ZUKÜNFTIGER HAUPTWOHNSITZ SEIN WIRD, KAUFEN? BEACHTEN SIE HIERZU DIE TEMPORÄRE GEBÜHRENBEFREIUNG! GERNE STEHE ICH BERATEND ZUR SEITE!**

#### **DATEN IM ÜBERBLICK:**

- Grundstücksfläche ca.850m<sup>2</sup>
- Wohngebiet, BK I (7,5m), 25%
- Altbestand Einfamilienhaus
- 1 Garagenplatz anmietbar
- Toplage in Dornbach
- Ab sofort verfügbar

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <500m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap