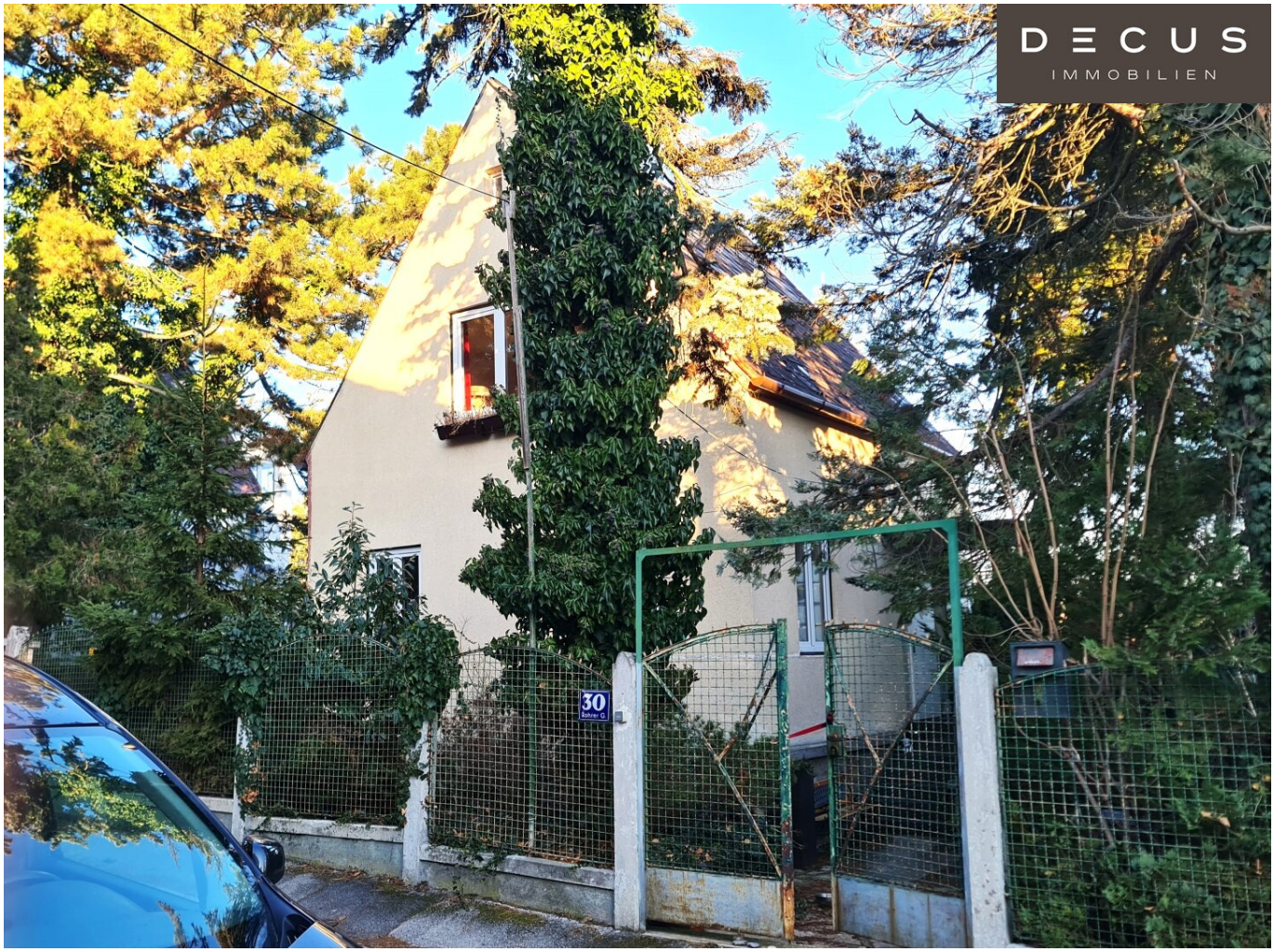
BAUGRUND MIT ALTHAUS - NÄHE LAINZER TIERGARTEN - BAULAND-WOHNGEBIET



Hausansicht

Objektnummer: 1140212

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rohrergasse
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Wohnfläche:	110,00 m²
Nutzfläche:	110,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	F 230,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	899.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

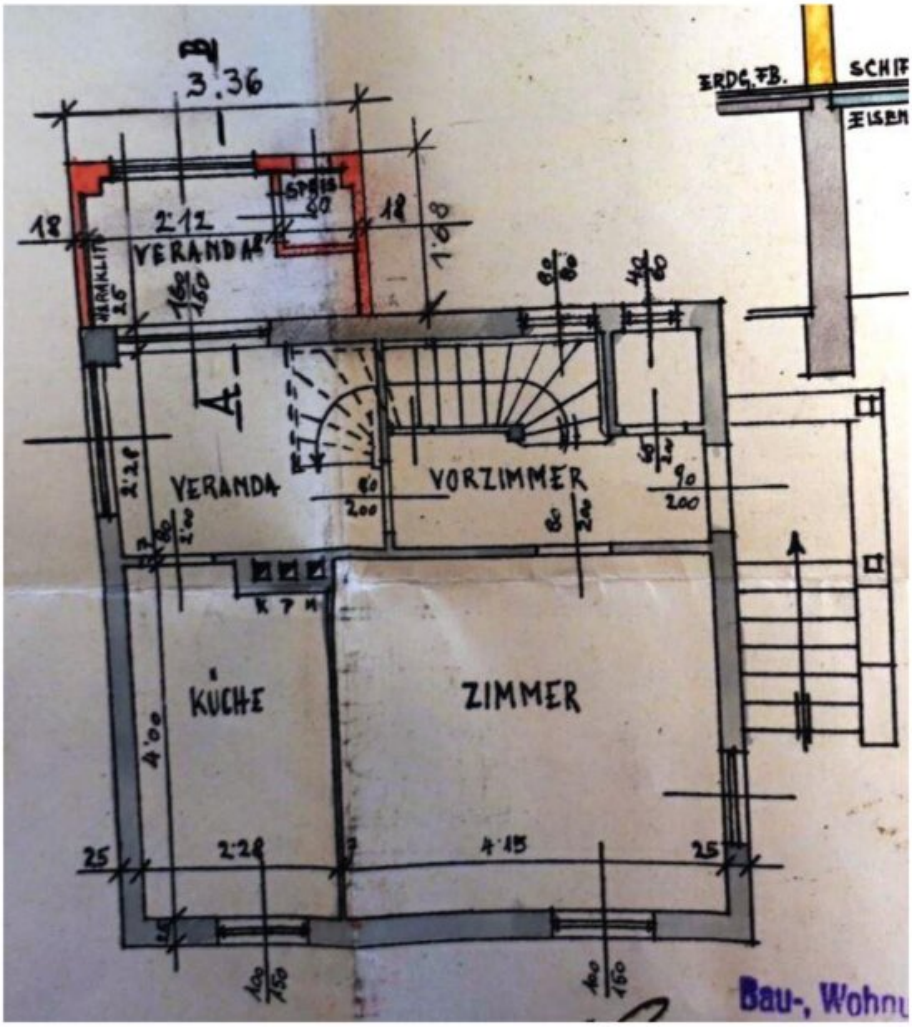
Elemér Szüts

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12
1010 Wien

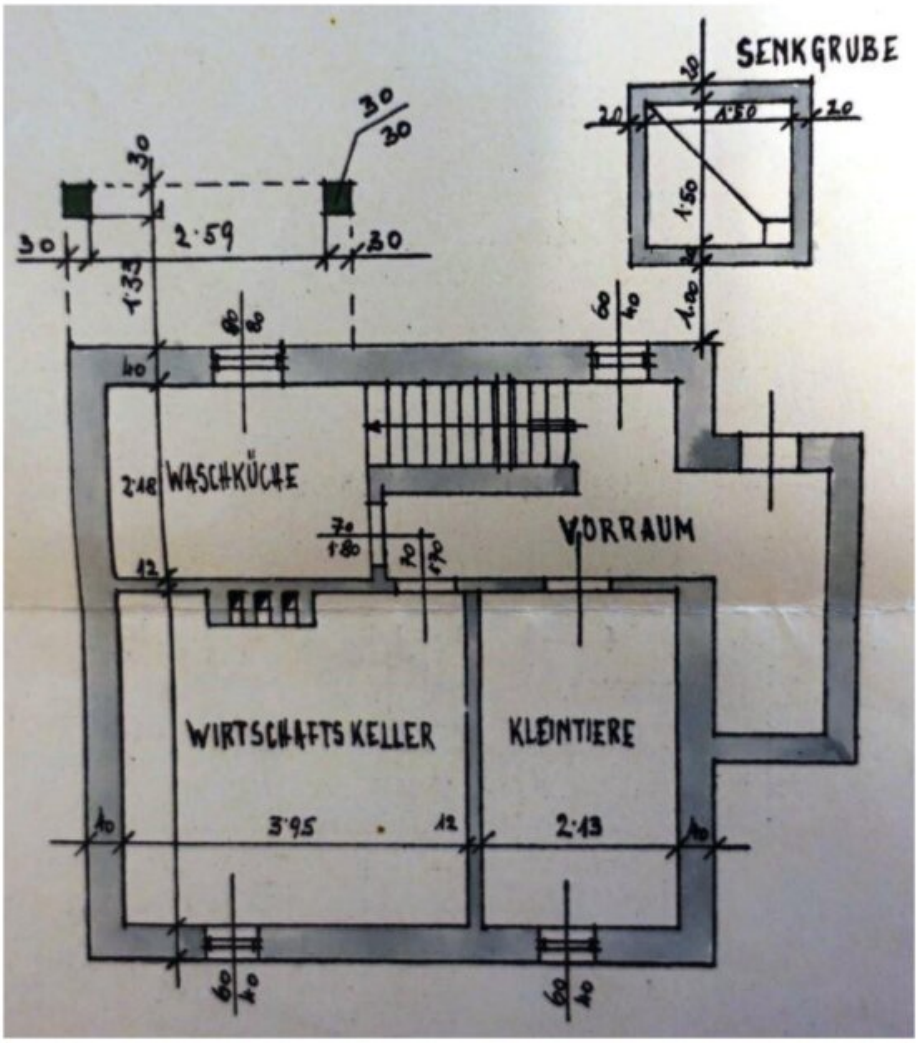
T +43 664 11 888 16
H +43 664 11 888 16
F +43 1 35 600 10

DECUS
IMMOBILIEN

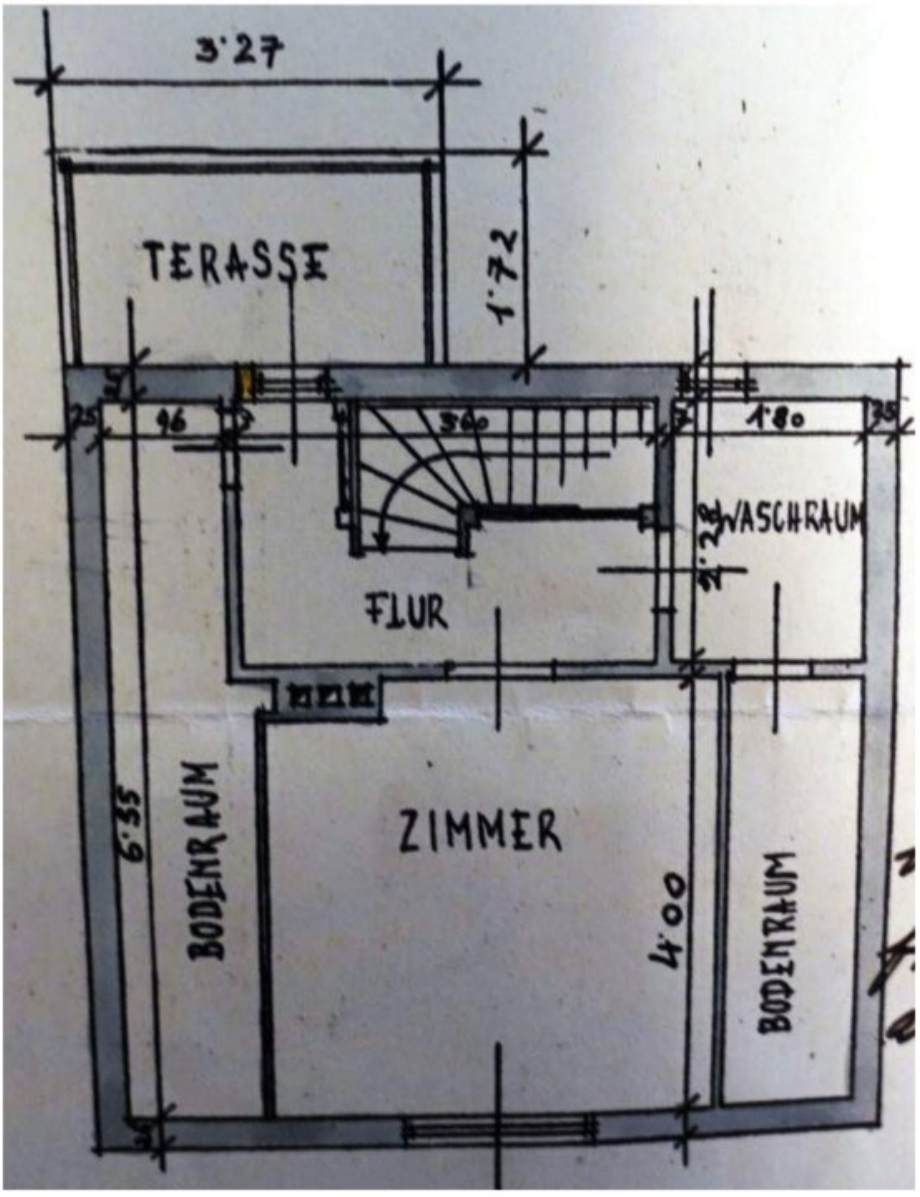
Grundriss Erdgeschos



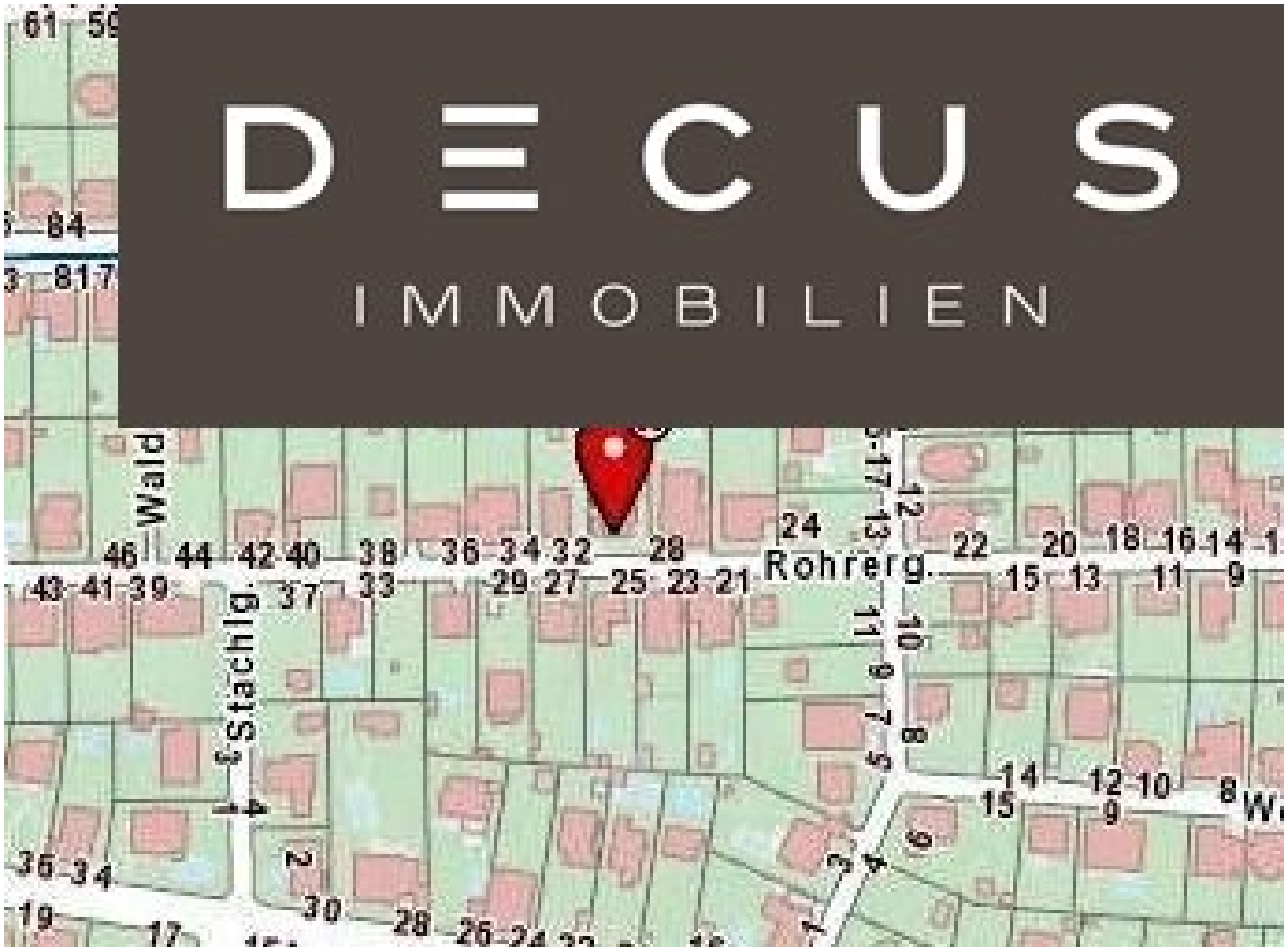
Grundriss Kellergesch

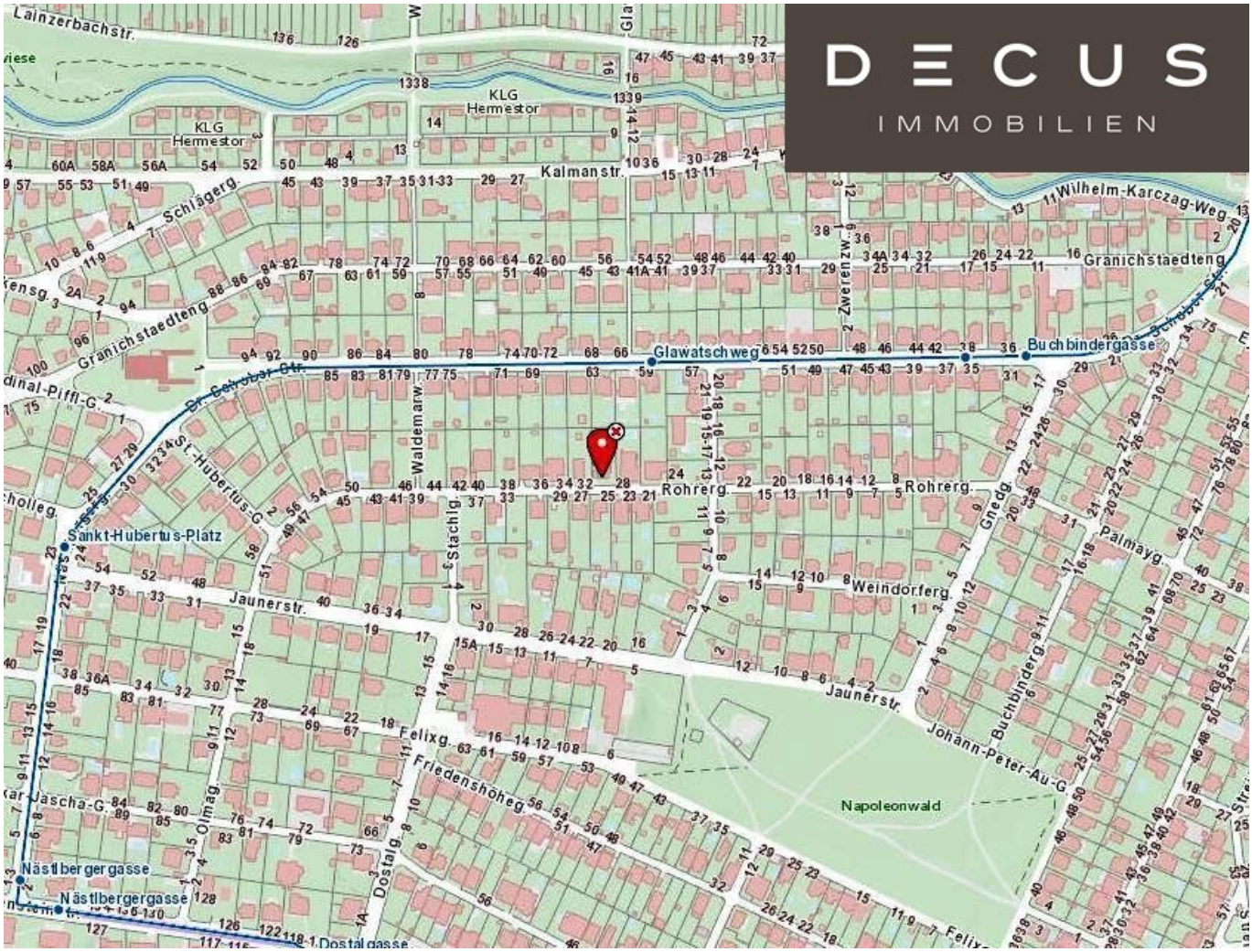


Grundriss Dachgescho



DECUS
IMMOBILIEN
1846
1847
1848
1849
1850
G
1854
15.00
1861
1860
1859
1857
1856
W
I
6.5m
ogk
1855
24
4.00
36
34
32
30
28
26
2980
Rohrergasse
6.50
31
29
27
25
23
4.00
21
19


DECUS
IMMOBILIEN
Wald
Rohrerg.
Stachlg.


DECUS
IMMOBILIEN
Lainzerbachstr.
KLG Hermestor
Kalmanstr.
Schlägerg.
Granichstaedteng.
Wilhelm-Karczag-Weg
Glawatschweg
Buchbindergasse
Waldemarw.
Rohrerg.
Gnedg.
Palmayg.
Weindorferg.
Sankt-Hubertus-Platz
Jaunerstr.
Felixg.
Friedenshöheg.
Johann-Peter-Au-G.
Napoleonwald
Nästlbergergasse
Dostalgasse

Objektbeschreibung

Baugrund mit Althaus
in einer ruhiger, beschaulicher Lage im 13. Bezirk Wiens!

Das Grundstück ist in keinster Weise ausgenützt
und ist nach Abbruch des Altbestandes
großartig bebaubar!

Highlights:

- Erholungsmöglichkeiten direkt auf dem Grundstück und im nahegelegenen Lainzer Tiergarten
- Ruhige Wohnlage am Rand des besiedelten Stadtgebiets
- Öffentliche Verkehrsanbindung durch Autobuslinie 56A
- Bauklasse I mit Höhenbeschränkung auf 6,5 Meter, Trakttiefe von 15 Metern und Vorgartentiefe von 4 Metern

Objektinformationen

Die Liegenschaft umfasst ein unterkellertes zweigeschossiges Einfamilienhaus, das in den 1930er Jahren errichtet wurde. Die Baubewilligung wurde am 14.07.1934 erteilt, und nach einer Planauswechslung erfolgte die Benützungsbewilligung am 18.10.1935. Das Haus bietet eine solide Grundlage für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und Modernisierungen, kann vorbehaltlich einer Abbruchbewilligung allerdings abgebrochen werden und bietet eine schöne Grundlage für ein modernes Eigenheim. Der Baugrund ist aufgeschlossen für Strom, Gas, Wasser und Kanal. Er ist nicht im Altlastenatlas oder Verdachtsflächenkataster verzeichnet.

Bebauung

Die Liegenschaft ist als Bauland-Wohngebiet gewidmet, fällt unter die Bauklasse I und erlaubt eine offen oder gekuppelte Bauweise. Die maximale Höhenbeschränkung beträgt 6,5 Meter, während die Trakttiefe großzügige 15 Meter und die Vorgartentiefe 4 Meter beträgt. Die nicht bebaubaren Flächen werden liebevoll gärtnerisch ausgestaltet, um die natürliche Schönheit des Grundstücks zu bewahren.

Lagebeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Wohnlage am Rande des besiedelten

Stadtgebiets, was eine ausgezeichnete Wohnqualität gewährleistet. Erholungsmöglichkeiten sind direkt auf dem Grundstück sowie im nahegelegenen Lainzer Tiergarten vorhanden. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel erfolgt durch die Autobuslinie 56A.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Elemér Szüts** unter der Mobilnummer **+43 664 11 888 16** und per E-Mail unter **szuets@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang

der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <750m
Apotheke <750m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen
Schule <750m
Kindergarten <1.250m
Universität <2.500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Bank <750m
Geldautomat <750m
Post <1.500m
Polizei <2.250m

Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <1.000m
U-Bahn <3.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap