

# Rarität – Großzügiges 3.000m<sup>2</sup> Villen- Baugrundstück in Grünruhelage!

1190 Wien, Wohngrundstück zum Kauf

Objekt ID: 906



## Rarität – Großzügiges 3.000m<sup>2</sup> Villen-Baugrundstück in Grünruhelage!

Objekt ID	906
Objekttypen	Grundstück, Wohngrundstück
Adresse	Kahlenbergerstraße (Wildgrubgasse) 1190 Wien Wien
Grundstück ca.	2.997 m <sup>2</sup>
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Preis	auf Anfrage



# Objektbeschreibung

## Lage:

Die ca. 3.000m<sup>2</sup> große Liegenschaft liegt im oberen Teil der Kahlenbergerstraße in einer absoluten Grünruhelage.

## Objekt:

Die Liegenschaft besitzt zwei Eingänge und ist sowohl von der Wildgrubgasse, wie auch der Kahlenbergerstraße aus begeh- und befahrbar. Sie ist derzeit noch mit einem kleinen Bungalow bebaut, der aber abgerissen werden kann.

Die Bebauungsvorschriften lauten auf Wohnen, Bauklasse I, max. Gebäudehöhe 7,5m, offene Verbauung. Die besonderen Bestimmungen erlauben nur die Unterkellerung der Baufläche selbst (nicht aber des Gartenbereichs).

Eine Einreichplanung weist eine bebaubare Fläche von ca. 264m<sup>2</sup> aus und sind bei ca. 3m Raumhöhe auf 3,5 Geschoßen ca. 550m<sup>2</sup> an reiner Wohnnutzfläche erzielbar und ca. 668m<sup>2</sup> an Gesamtnutzfläche. Das KG bietet dabei Platz für 4 Garagenstellplätze und einen Indoorpool. Zusätzlich ist noch als vorhandener Bestand ein Nebengebäude mit ca. 31m<sup>2</sup>, welches sich unter anderem als Poolhaus eignen würde.

Von den oberen Geschoßen hat man ostseitig einen schönen Blick in Richtung der Stadt. Die uneinsichtige Westseite der Liegenschaft, ist wie auch die Nachbarschaft unverbaubar und bietet die Liegenschaft rundum von Süden bis nach Norden einen schönen Grünblick.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

### Kinder & Schulen

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.250m



### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.250m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



# Lage

Nähe Wildgrubgasse









