

Moritz Strachwitz

t +43 1 342222 60
m +43 650 4068142
e mas@fhi.at
w www.fhi.at



Entzückendes Einfamilienhaus in Bestlage von Grinzing

1190 Wien

Nähe: Döblinger Bad



ECKDATEN

Objektnummer 6971

Grundstücksfläche	ca. 454 m ²
Wohnfläche	ca. 170,3 m ²
Nutzfläche	ca. 191 m ²
Baujahr	1936
Zimmeranzahl	6
Gartenfläche	ca. 300 m ²
Anzahl WC	2
Anzahl Bäder	1
Anzahl Garagen	1

AUSSTATTUNG

Fliesen	
Parkett	
Gas	
Einbauküche	
Bad mit Fenster	
Badewanne	
Kabel / Satelliten-TV	
Garage	
Swimmingpool	
Gäste-WC	
Satteldach	
Holz	
Ziegel	

KAUF

Kaufpreis 2.235.000,00 €

NEBENKOSTEN

Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Grundbucheintragung	1,1%
Grunderwerbsteuer	3,5%

Moritz Strachwitz

t +43 1 342222 60
m +43 650 4068142
e mas@fhi.at
w www.fhi.at



Entzückendes Einfamilienhaus in Bestlage von Grinzing

1190 Wien

Nähe: Döblinger Bad

Mitten in Grinzing in Bestlage des 19. Wiener Gemeindebezirks gelangt dieses entzückende Einfamilienhaus aus den 1930er Jahren zum Verkauf. Für Erholung und Entertainment ist in den nahegelegenen Weinbergen (Nußberg, Cobenzl, Kahlenberg) und zahlreichen Heurigen gesorgt.

AUFTEILUNG:

Das Haus ist in drei Etagen unterteilt. Im Erdgeschoss befindet sich derzeit eine Einliegerwohnung, sowie die Garage und Abstellräume. Durch einen Windfang gelangt man direkt in das 1. OG, das aus Vorraum, Küche, Bad, WC und großem Wohnzimmer besteht. Das 2. OG besteht aus 3 Schlafzimmern und einem Schrankraum. Der Dachboden kann noch ausgebaut werden.

Für das Bestandshaus liegt eine Abbrucherlaubnis vor. Es könnte damit Platz für eine geräumige und luxuriöse Stadtvilla geschaffen werden. Die maximale Verbauung ist derzeit bei Weitem nicht ausgenutzt. Laut der baubewilligten Planung kann hier ein Einfamilienhaus mit rund 500m² auf mehreren Etagen errichtet werden.

Widmung: Wohngebiet Bauklasse I

Gebäudehöhe: 7,5 m offene Bauweise

POTENZIAL

Gemäß der Einreichplanung soll durch einen Abbruch und Neubau eine Einfamilienvilla mit fünf Etagen errichtet werden.

Die Einliegerwohnung im Souterrain, der großzügige Wohn- und Essbereich mit Terrasse im Erdgeschoß, die Kinderzimmer mit Loggia im Obergeschoß, der Elternschlafbereich mit Balkon im ersten Dachgeschoss und der Fitness- und Wellnessbereich mit Dachterrasse im zweiten Dachgeschoß erstrecken sich über knapp 500 m² Wohnnutzfläche. Die Tiefgarage mit zwei Stellplätzen rundet die Einfamilienvilla perfekt ab.

- Neubauprojekt
- Abbruchbestätigung ist vorhanden
- Erzielbare WNFL ca 500m²
- Erzielbare NFL ink. gew Nebenflächen ca 545m²

LAGE:

Die Gegend bildet die perfekte Symbiose aus erholsamer Natur und edlem Vorstadt-Chic. In der Umgebung befinden sich Heurigen, Bäcker, Cafés, Restaurants und diverse Geschäfte.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig

erreichbar (Supermarkt, Apotheke, Schulen, Kindergärten, Parks, Öffentliche Verkehrsmittel Straßenbahn.

ÖFFENTLICHE ANBINDUNG:

- Straßenbahnlinie 38
- Buslinie 39 und 38A
- S45

Für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne telefonisch oder per E-Mail zur Verfügung.

Kontakt:

Moritz Strachwitz, MSc.

Kooperationspartner Vermietung & Verkauf

m +43 (0) 650 406 81 42

t +43 (1) 342 222 60

e mas@fhi.at

Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Es gelten unsere AGB siehe www.fhi.at

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Moritz Strachwitz

t +43 1 342222 60
m +43 650 4068142
e mas@fhi.at
w www.fhi.at



Moritz Strachwitz

t +43 1 342222 60
m +43 650 4068142
e mas@fhi.at
w www.fhi.at



Alfred Wegener Gasse 15

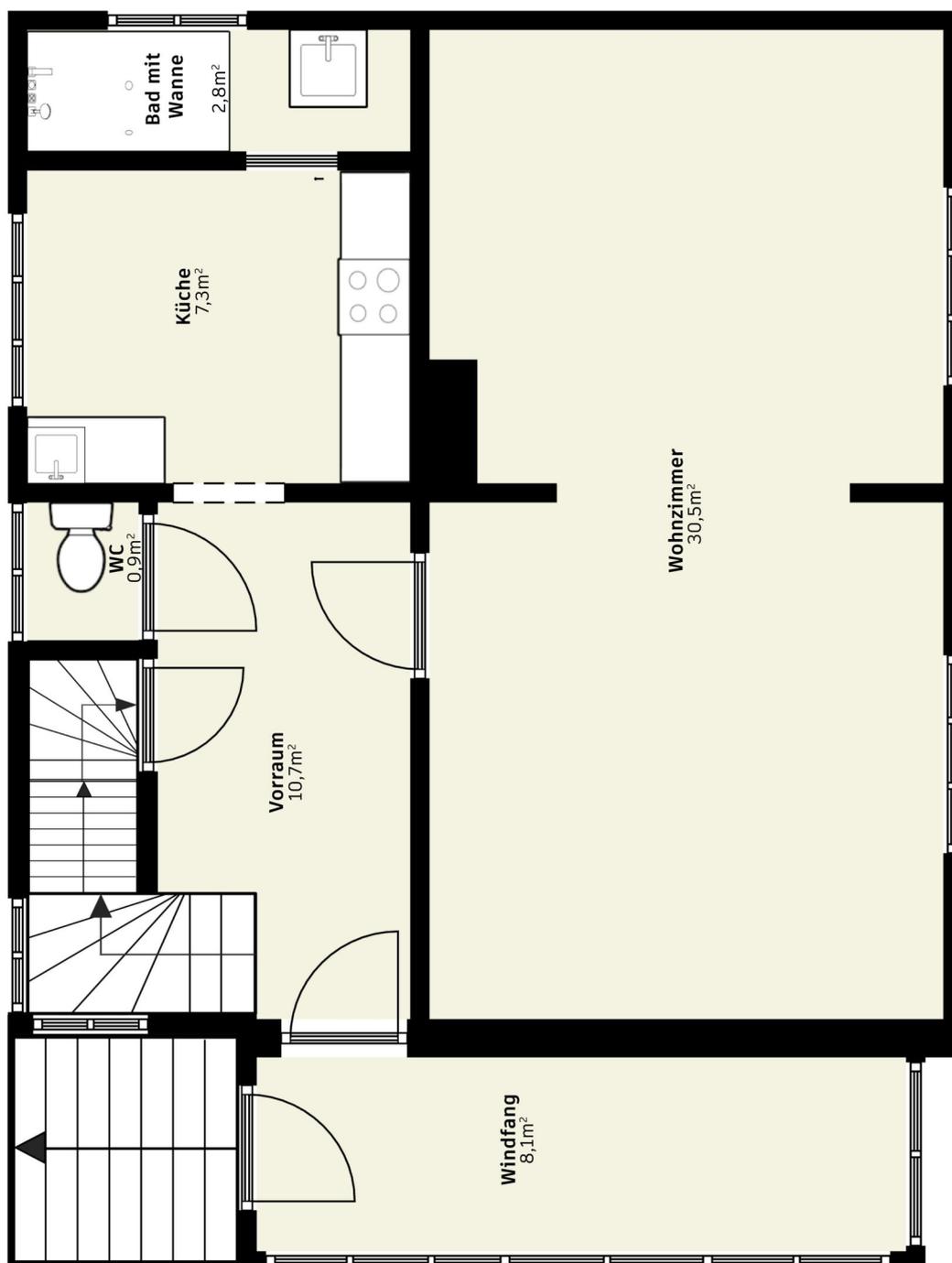


Moritz Strachwitz

t +43 1 342222 60
m +43 650 4068142
e mas@fhi.at
w www.fhi.at



Alfred Wegener Gasse 15



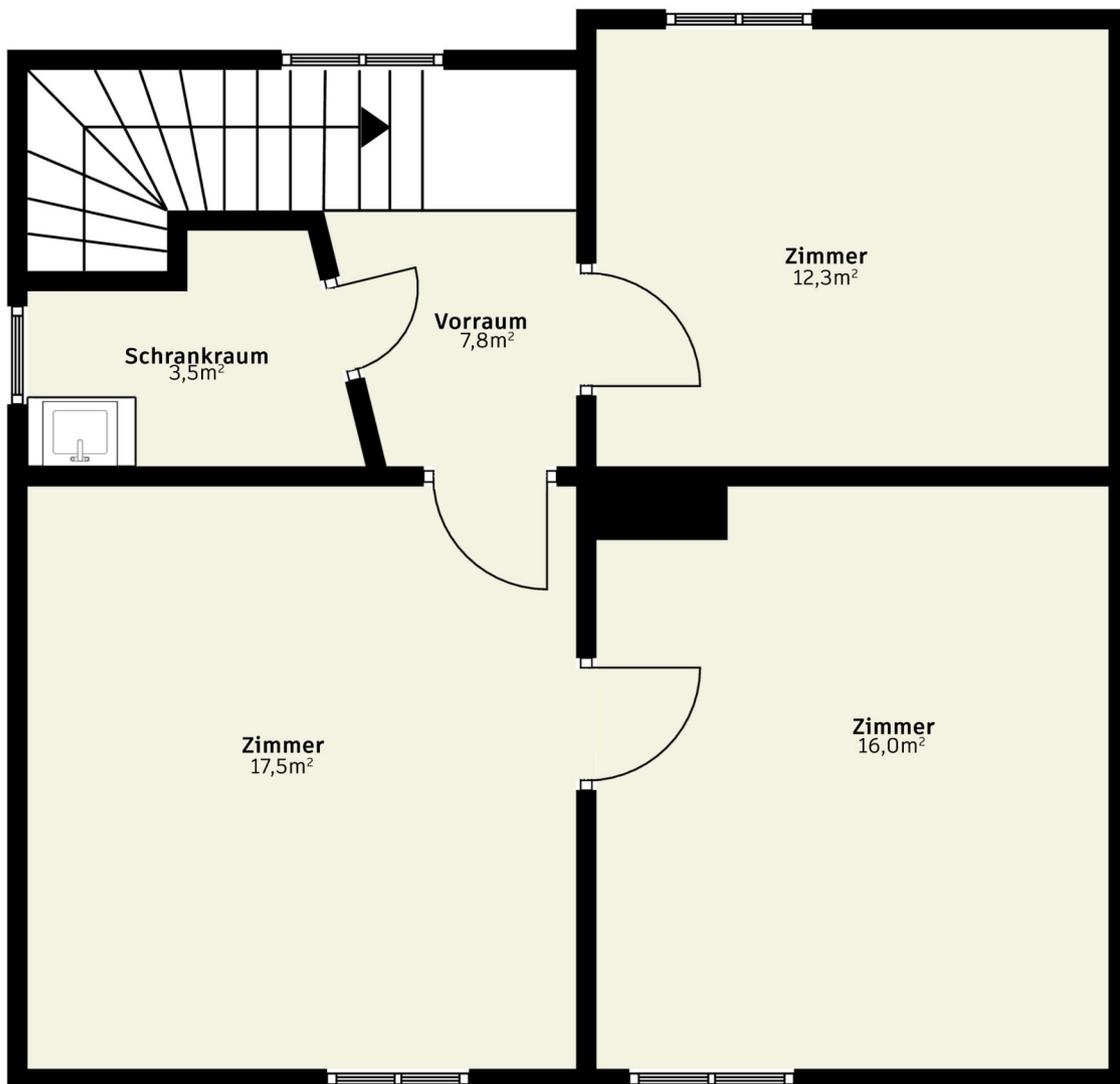
Erdgeschoss

Moritz Strachwitz

t +43 1 342222 60
m +43 650 4068142
e mas@fhi.at
w www.fhi.at



Alfred Wegener Gasse 15



Obergeschoss