

Andergasse, 1170 Wien | Grundstück | Objektnummer: 9715

# Baugrund für Einfamilienhaus/Doppelhaus/Villa mit perfekter Infrastruktur



Ihr Ansprechpartner

**Bruno Brehm**

01 595 21 80  
+43 6609994999

office@brehm.at

## Baugrund für Einfamilienhaus/Doppelhaus/Villa mit perfekter Infrastruktur



### Lage

Das Baugrundstück befindet sich in der Nähe der Dornbacher Straße und Andergasse, unweit des Krankenhauses Göttlicher Heiland.

### Beschreibung

[Zum Verkauf gelangt ein ruhig gelegener Baugrund mit einer Grundstücksgröße von ca. 1.050 m<sup>2</sup>. Durch die Nähe zur nächsten Busstation \(ca. 3 Gehminuten\) und dem nächstgelegenen Lebensmittelmarkt \(ebenfalls 3 Gehminuten\) ist eine perfekte fußläufige Infrastruktur gegeben.](#)

Die großzügigen Bebauungsbestimmungen des Grundstücks (Bauklasse 1; 7,5 m, offene Bauweise) erlauben **vom kleinen Einfamilienhaus, bis zu einem Doppelhaus, bis zur mehrgeschossigen Villa alle denkmöglichen Bauvorhaben.**

Die Baufluchtlinien ermöglichen beim Bauen viel Flexibilität. Der Bauherr hat einen großen flexiblen Bereich, wo er das zukünftige Haus hinbauen kann. Platz für einen großen Swimmingpool oder Schwimmteich ist aufgrund der Grundstücksgröße von 1.050m<sup>2</sup> jedenfalls vorhanden.

Die maximale erzielbare **Nettowohnfläche liegt im Bereich von 800 bis 900m<sup>2</sup>, ca. 330m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche je Ebene**

Auf der Liegenschaft selbst und auf den angrenzenden Liegenschaften befindet sich ein **Altbaumbestand** (vorwiegend immergrüne Nadelbäume), der einen gewissen Sichtschutz zu den Nachbargebäuden gewährt.

Die an das Grundstück angrenzende **Allee (auf beiden Seiten Baumreihen) ist eine 30km/h Zone. Der Bauplatz liegt erhöht zur Gasse**, so dass ein Haus um einiges höher als der Gehsteig bzw. Fahrbahn liegt.

Auf der Liegenschaft befindet sich ein eingeschossiges Abbruchobjekt. Die MA19 hat eine positive Stellungnahme

für den Abbruch abgegeben. Keine Schutzzone. Die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen liegt vor. Eine Baufirma hat angeboten das Haus für 45.000 € abzutragen und zu entsorgen.

### **Die Bebauungsbestimmungen:**

Bauklasse 1; 7,5 m

Offene Bauweise

Dächer max. 4,5 m über Gebäudehöhe

### **Perfekte Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel und zum Nahversorger**

#### Öffentliche Verkehrsanbindung:

Die nächstgelegene **Busstation ist nur 3 Minuten** entfernt. Mit dem Bus gelangen Sie innerhalb weniger Minuten nach Hernals, wo Sie in die S45 einsteigen können.

Von der Liegenschaft bis

Zum Stephansplatz (Stadtzentrum) benötigen Sie 30 Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln

#### Nahversorger

### **Den nächstgelegenen Nahversorger/Supermarkt erreichen Sie innerhalb von 3 Gehminuten**

Die Brehm Immobilien GmbH ist als Doppelmakler tätig.

## Eckdaten

Grundstücksfläche: ca. 1.050 m<sup>2</sup>  
Verbaubare Fläche: ca. 330 m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Wohnen  
Beziehbar: sofort  
Eigentumsform: Alleineigentum

Lagebewertung: sehr gut  
Erschließung: vollerschlossen  
Zustand: Abrissobjekt

## Preisinformationen

Kaufpreis:	auf Anfrage	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Weitere Fotos



Garten Blickrichtung Süden zur Andergasse hin



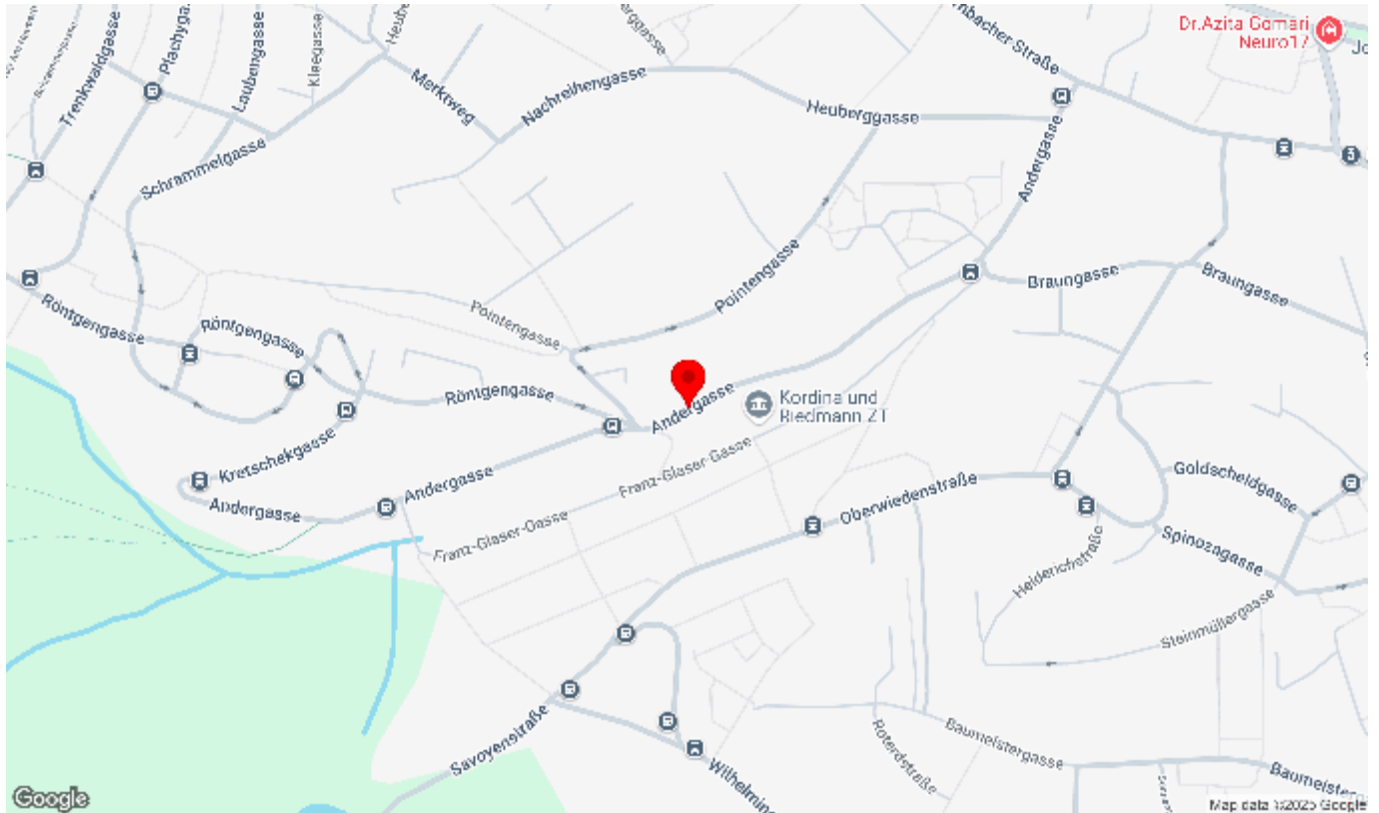
Blick im ersten OG Richtung Süd-Ost



Ausblick vom 1.OG Richtung Süd-West

## Lage

Andergasse, 1170 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	750 m
Apotheke	850 m
Klinik	2.000 m
Krankenhaus	975 m

### Nahversorgung

Supermarkt	375 m
Bäckerei	750 m
Einkaufszentrum	1.300 m

### Verkehr

Bus	75 m
U-Bahn	1.875 m
Straßenbahn	675 m
Bahnhof	1.750 m
Autobahnanschluss	5.525 m

### Kinder & Schulen

Schule	1.375 m
Kindergarten	725 m
Universität	775 m
Höhere Schule	2.800 m

### Sonstige

Geldautomat	1.300 m
Bank	1.300 m
Post	800 m
Polizei	1.700 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap