

Wien

# Villengrundstück mit Potential in wunderbarer Lage von Dornbach

*CODE DU BIEN: 2023344087*



**PRIX D'ACHAT: 1.980.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 300 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.341 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 2023344087 - 1170 Wien

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: 2023344087 - 1170 Wien

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	2023344087
Surface habitable	ca. 300 m <sup>2</sup>
Pièces	6
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1933
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	1.980.000 EUR
Type d'objet	Plot
Commission pour le locataire	3% pus UST
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

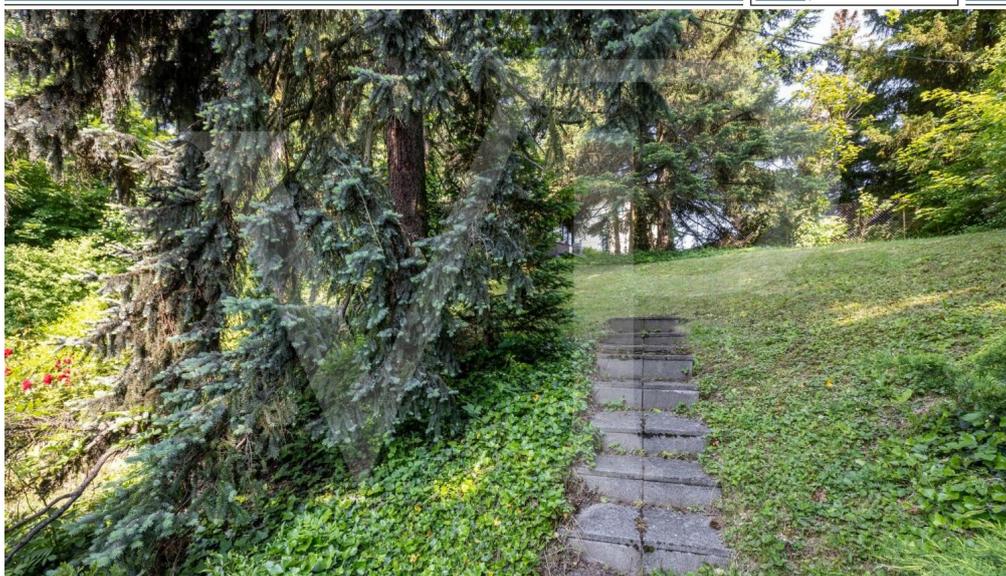
CODE DU BIEN: 2023344087 - 1170 Wien

## Informations énergétiques

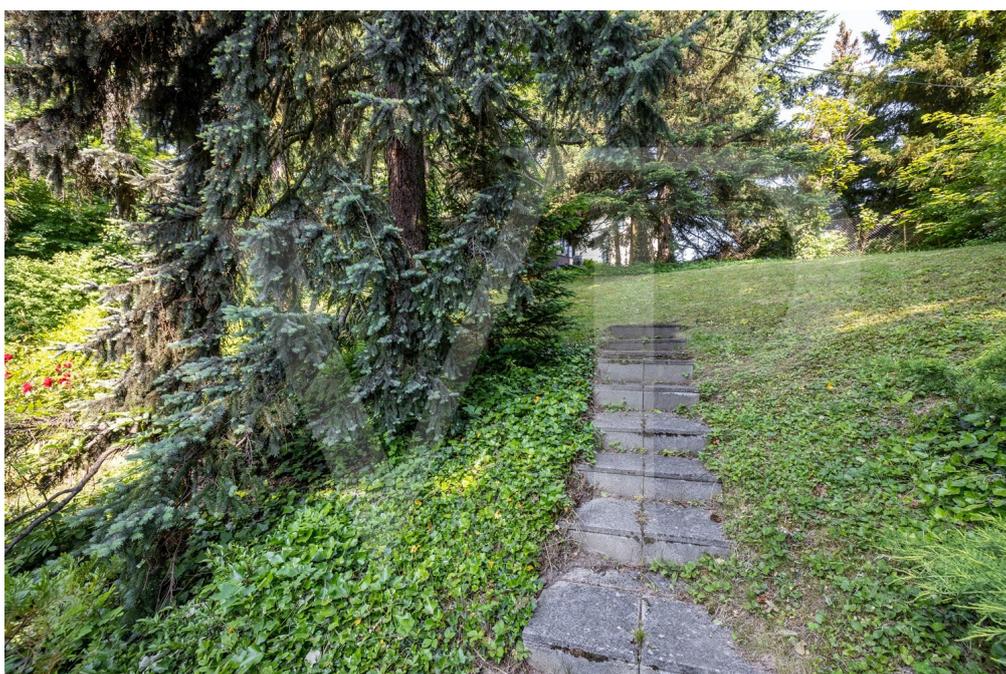
Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	16.04.2023	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1899

CODE DU BIEN: 2023344087 - 1170 Wien

## La propriété

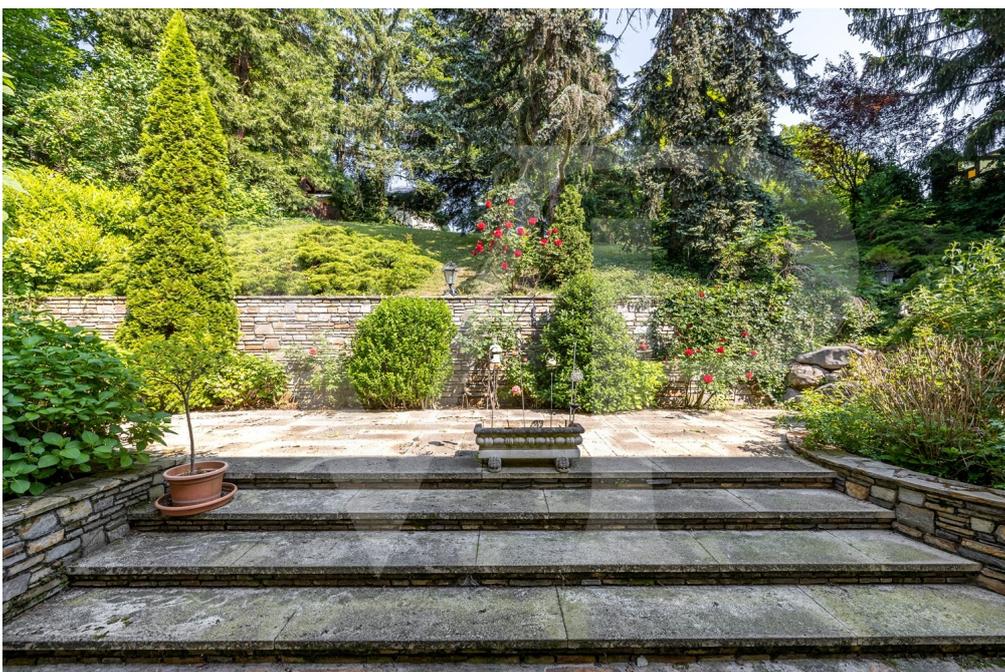
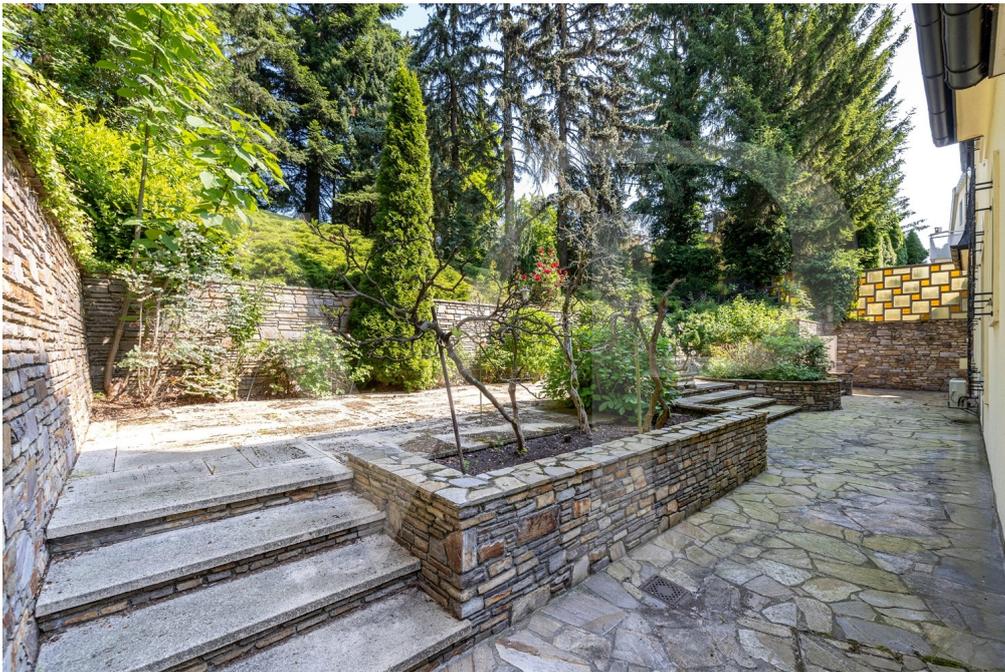


[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



CODE DU BIEN: 2023344087 - 1170 Wien

## La propriété



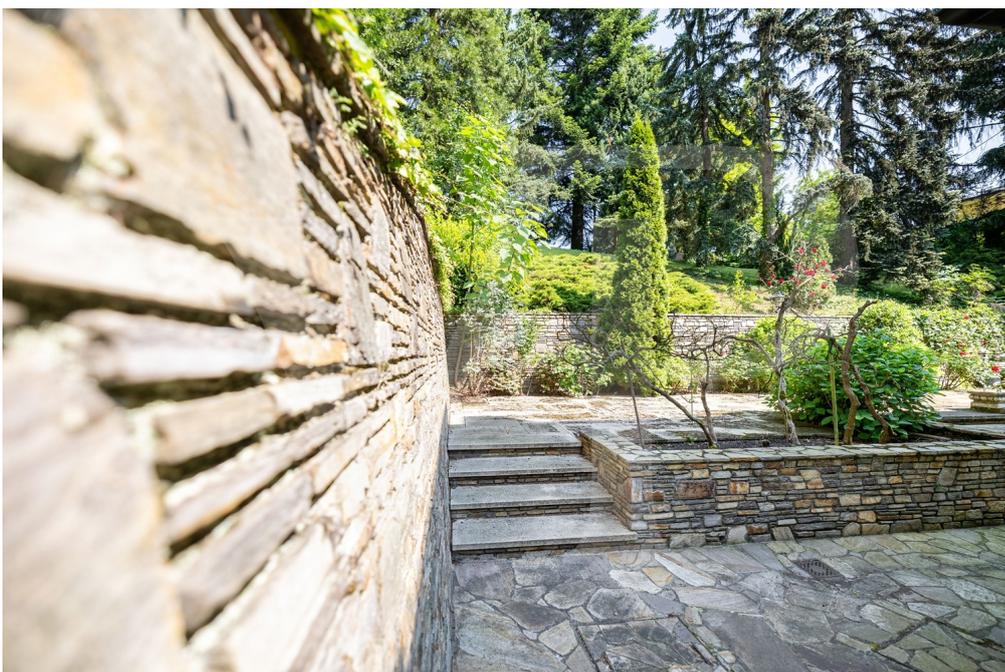
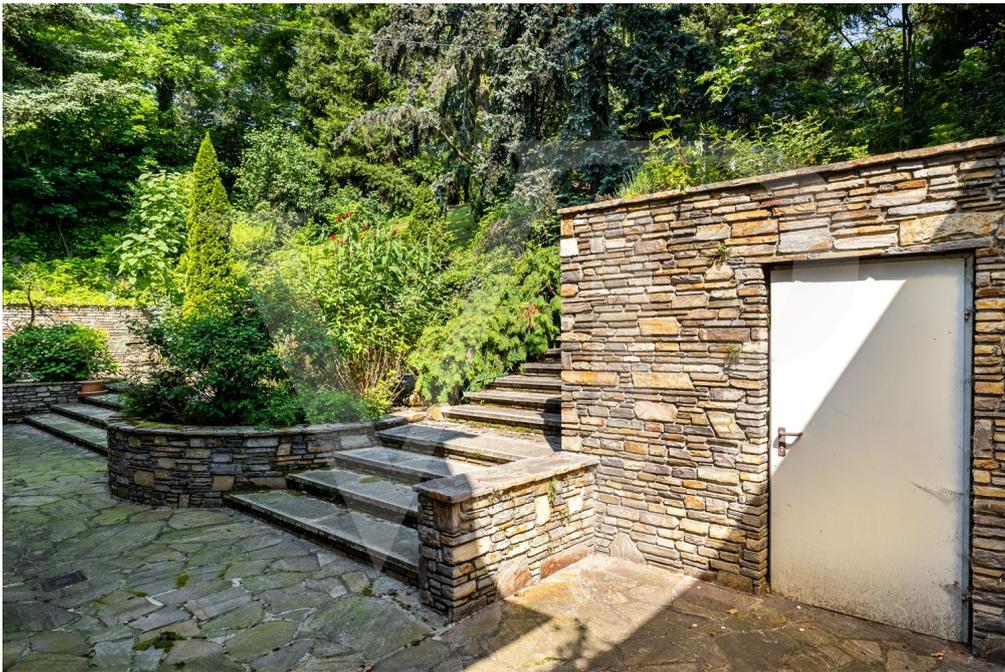
CODE DU BIEN: 2023344087 - 1170 Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 2023344087 - 1170 Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 2023344087 - 1170 Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 2023344087 - 1170 Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 2023344087 - 1170 Wien

## La propriété



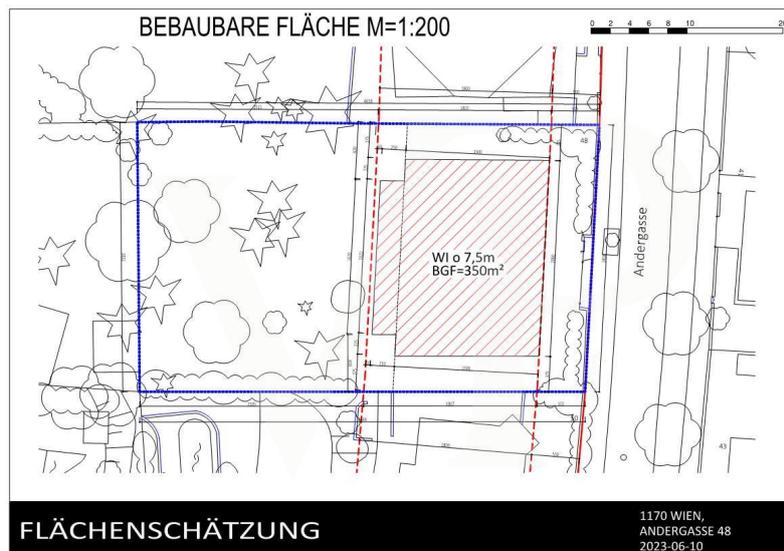
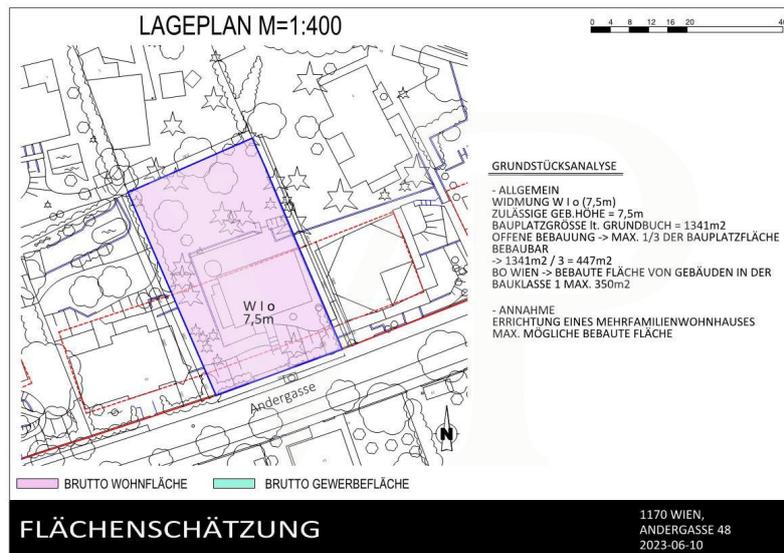
CODE DU BIEN: 2023344087 - 1170 Wien

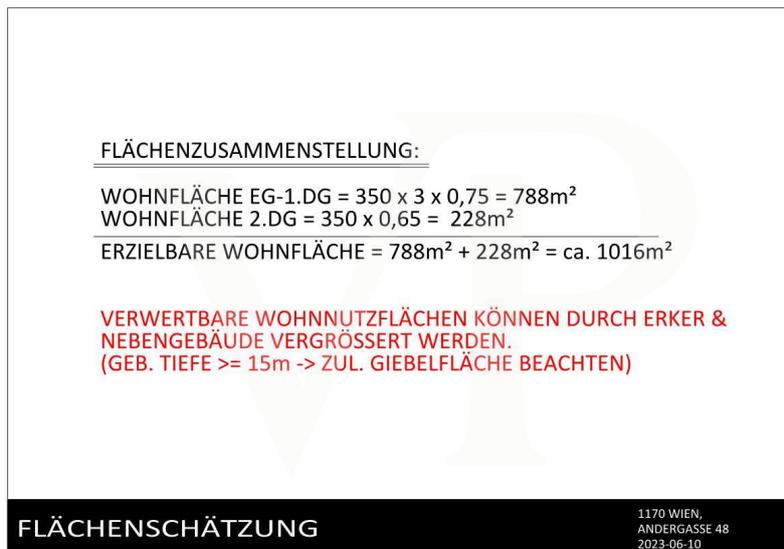
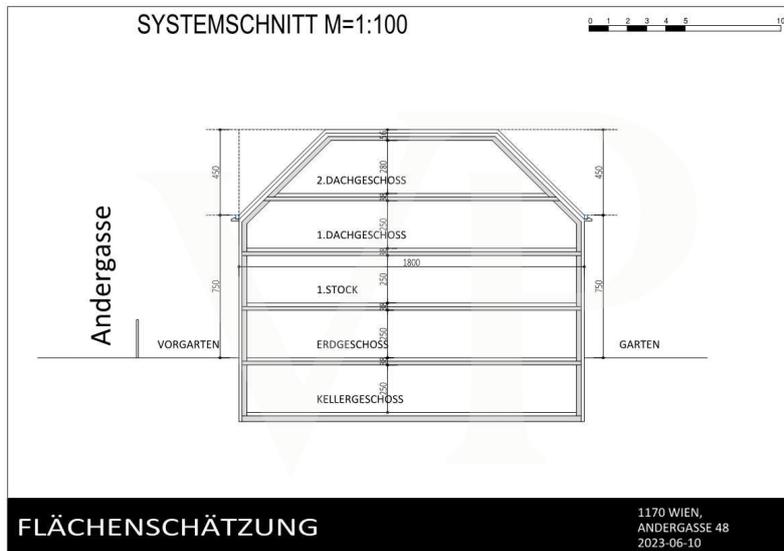
## La propriété



CODE DU BIEN: 2023344087 - 1170 Wien

## Plans d'étage





**HAFTUNGSAUSSCHLUSS und URHEBERRECHT**

Die gegenständliche Erstbewertung wurde vom Verfasser nach bestem Wissen und Gewissen erstellt, Einschätzungen und Prognosen können jedoch nicht garantiert werden.

Sämtliche Angaben und Annahmen wurden sorgfältig recherchiert und Quellen entnommen, welche sich in der Vergangenheit als zuverlässig erwiesen haben.

Alle Annahmen und erhaltenen Informationen, basieren auf den vom Verfasser zum Zeitpunkt der Erstellung des Dokuments zur Verfügung gestellten, bzw. selbst erhobenen Unterlagen.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine wie auch immer geartete Haftung durch den Verfasser übernommen werden.

Dieses Dokument richtet sich ausschließlich an institutionelle und professionelle Investoren, die sich der Risiken von Investitionen im Immobiliensektor bewusst sind. Investitionen in Immobilien sind von politischen, wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Bedingungen abhängig. Der Wert von Investments kann steigen und auch fallen, weshalb geraten wird, die Auswirkungen aller Art selbst zu beurteilen und zu prüfen.

Der Inhalt des Dokuments unterliegt dem Urheberrecht. Veränderungen, Kürzungen, Erweiterungen und Ergänzungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Einwilligung.

**FLÄCHENSCHÄTZUNG**1170 WIEN,  
ANDERGASSE 48  
2023-06-10

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 2023344087 - 1170 Wien

## Une première impression

Dieses wunderschöne, dicht bewachsene Grundstück mit altem Baumbestand, umgeben von anderen Villen, befindet sich im Nobelviertel von Dornbach. Zur Zeit steht eine Villa aus 1933 auf dem Grundstück. Denkmalschutz ist im Grundbuch nicht eingetragen. Anbei finden Sie eine Studie bzgl bebaubarer Fläche. Wir übernehmen für die Studie keine Gewähr. Die Bebaubarkeit muss bitte mit einem Architekten vor Ort geklärt werden. Allgemeine Widmung W I o (7,5m) - zulässige Gebäudehöhe 7,5 m Bauklasse 1 Max. 350 m<sup>2</sup> Haben Sie Interesse an diesem Baugrund, so vereinbaren Sie bitte einen Besichtigungstermin mit mir und ich führe Sie gerne durch diese schöne Immobilie!

CODE DU BIEN: 2023344087 - 1170 Wien

## Tout sur l'emplacement

Ein Lebensmittelgeschäft befindet sich in unmittelbarer Nähe und ist zu Fuß erreichbar.  
Die Straßenbahnlinien 2 und 10 in der Dornbacherstraße fahren zum Schottentor und die  
Buslinie 44A fährt fast bis zum Grundstück.

CODE DU BIEN: 2023344087 - 1170 Wien

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Herten Immobilien GmbH

---

Marc-Aurel-Straße 3 Vienne - 1er arrondissement

E-Mail: [wien@von-poll.com](mailto:wien@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)