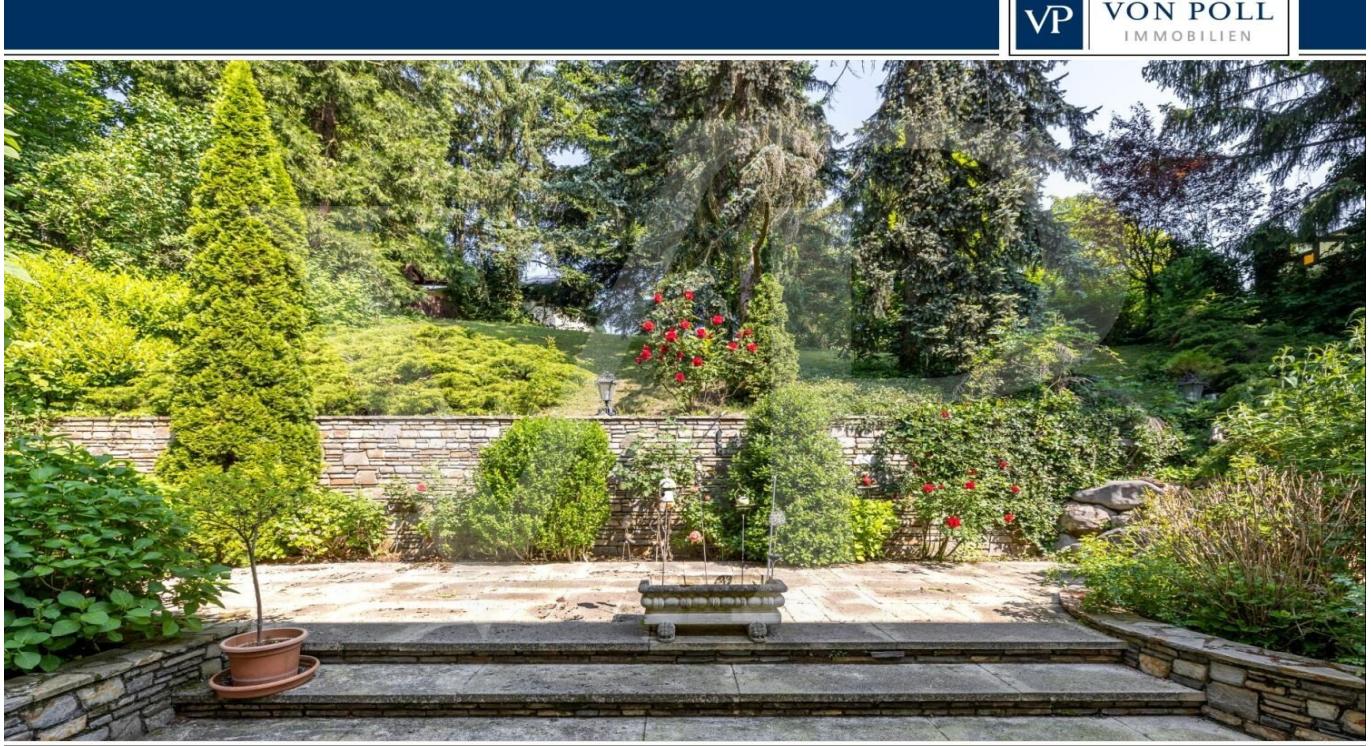


Wien

## Villa plot with demolition permit in a wonderful location in Dornbach

*Property ID: 2023344087*



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

PURCHASE PRICE: 1.980.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 300 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.341 m<sup>2</sup>

Property ID: 2023344087 - 1170 Wien

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Contact partner

**Property ID: 2023344087 - 1170 Wien**

## At a glance

Property ID	2023344087	Purchase Price	1.980.000 EUR
Living Space	ca. 300 m <sup>2</sup>	Commission	3% plus UST
Rooms	6	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen
Bathrooms	2		
Year of construction	1933		
Type of parking	2 x Garage		

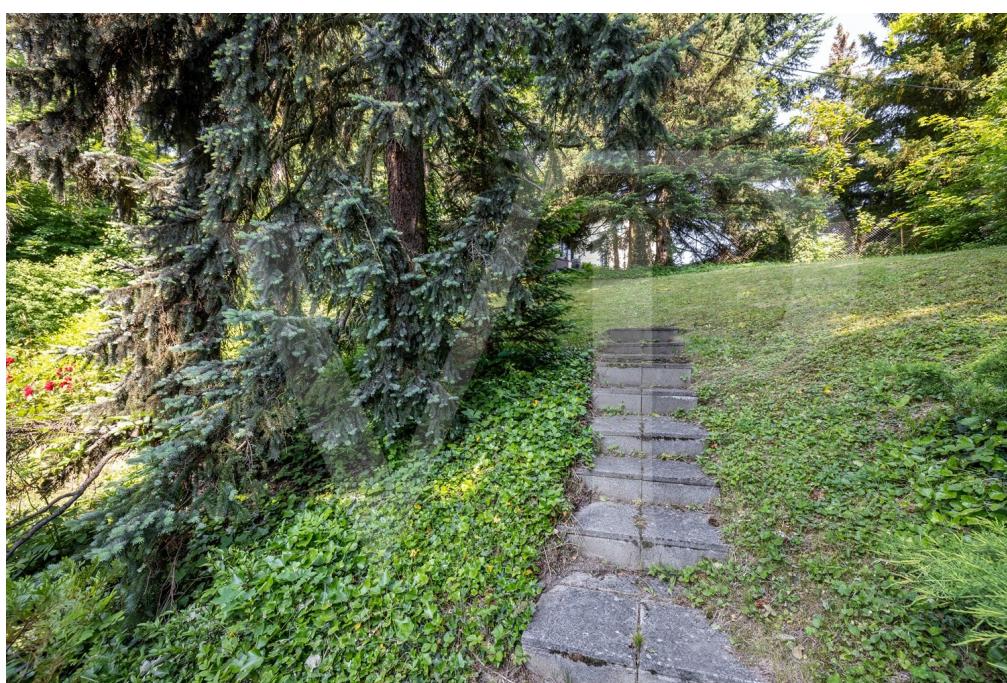
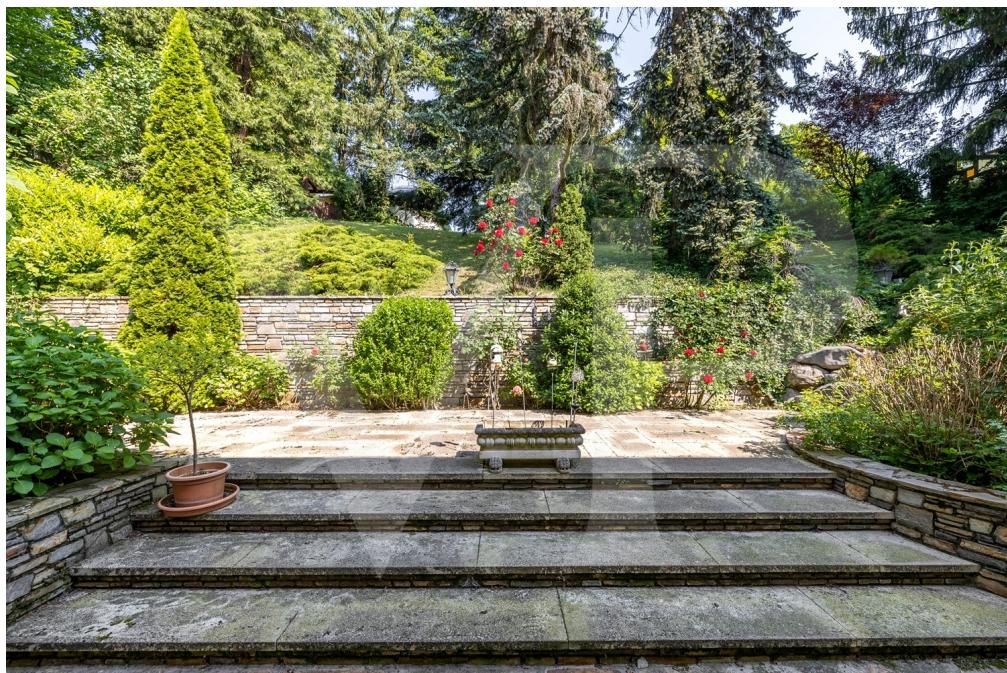
Property ID: 2023344087 - 1170 Wien

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	16.04.2023	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1899

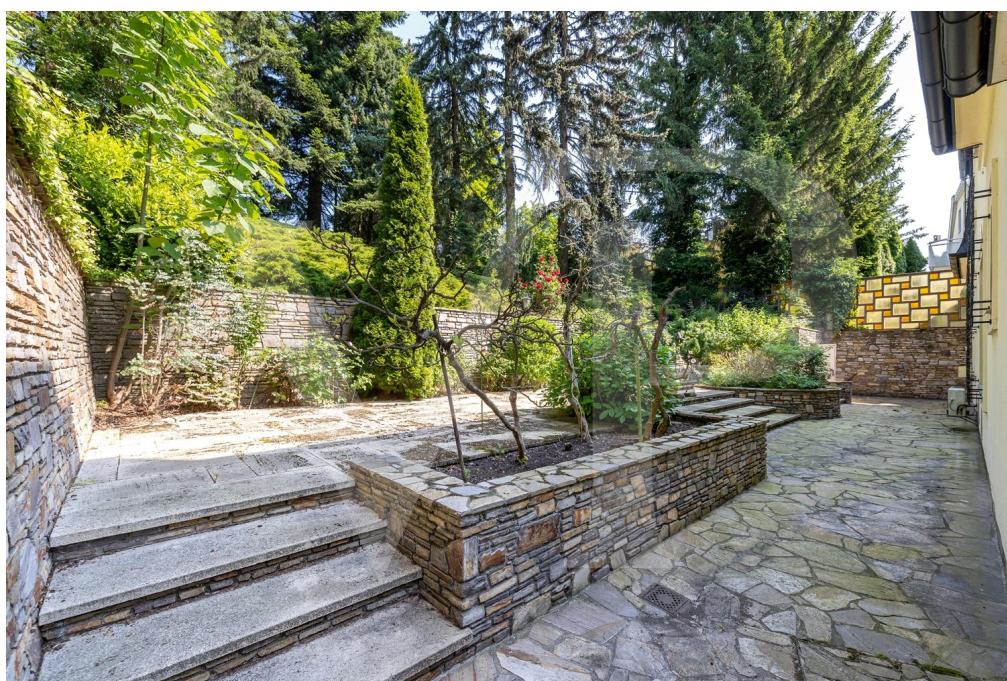
Property ID: 2023344087 - 1170 Wien

## The property



Property ID: 2023344087 - 1170 Wien

## The property



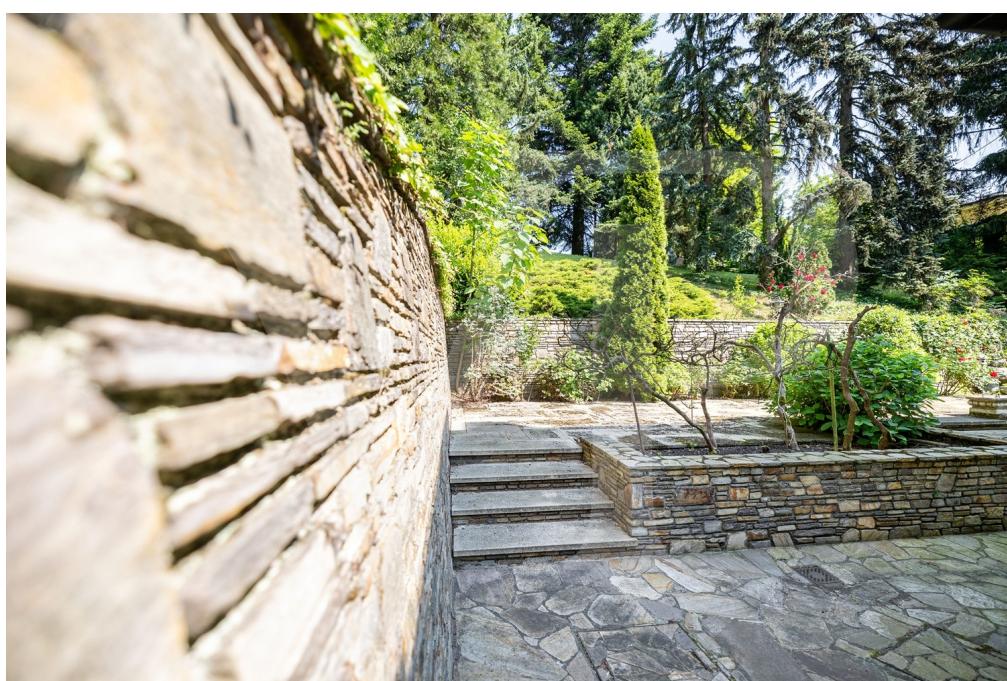
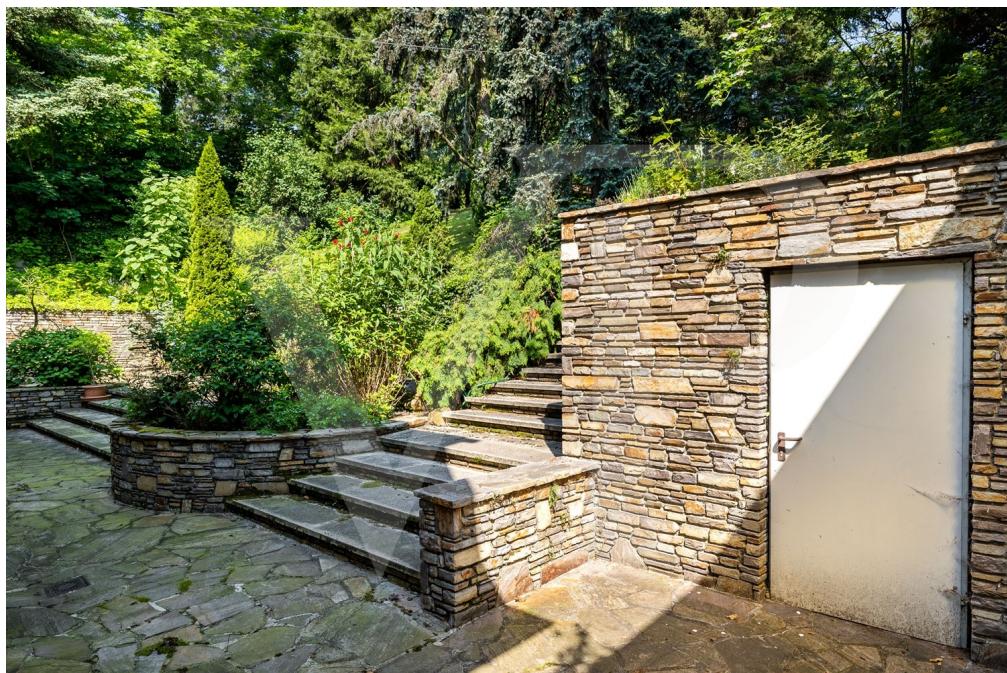
Property ID: 2023344087 - 1170 Wien

## The property



Property ID: 2023344087 - 1170 Wien

## The property



Property ID: 2023344087 - 1170 Wien

## The property



Property ID: 2023344087 - 1170 Wien

## The property



Property ID: 2023344087 - 1170 Wien

## The property



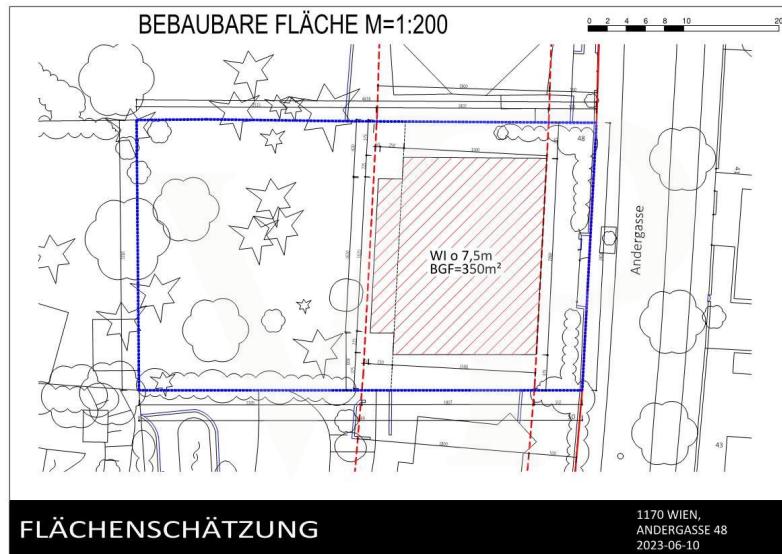
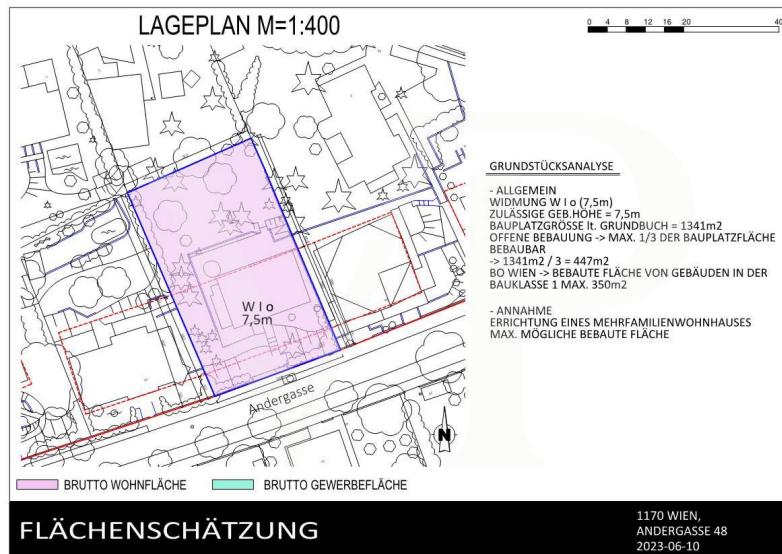
Property ID: 2023344087 - 1170 Wien

## The property

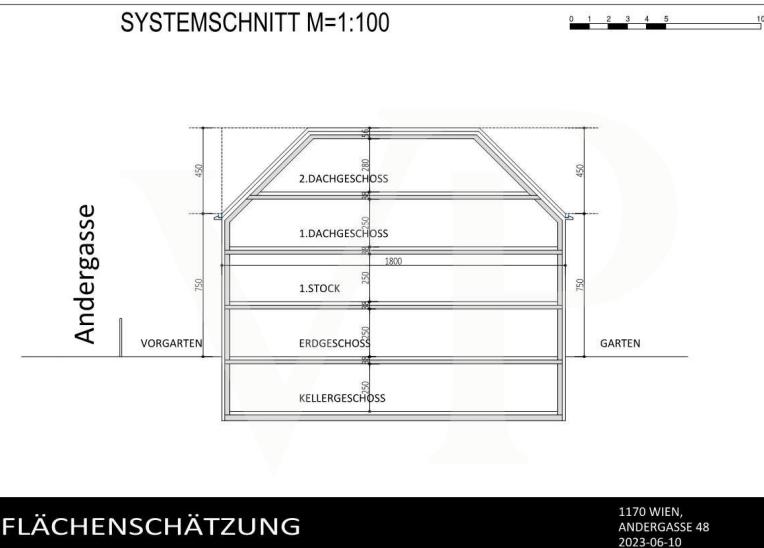


Property ID: 2023344087 - 1170 Wien

## Floor plans



SYSTEMSCHNITT M=1:100



## FLÄCHENSCHÄTZUNG

1170 WIEN,  
ANDERGASSE 48  
2023-06-10

## FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG:

WOHNFLÄCHE EG-1.DG =  $350 \times 3 \times 0,75 = 788\text{m}^2$   
WOHNFLÄCHE 2.DG =  $350 \times 0,65 = 228\text{m}^2$

---

ERZIELBARE WOHNFLÄCHE =  $788\text{m}^2 + 228\text{m}^2 = \text{ca. } 1016\text{m}^2$

ERZIEHBARE WOHNFACHTE - 788m<sup>2</sup> / 228m<sup>2</sup> - ca. 101cm

**VERWERTBARE WOHNNUTZFLÄCHEN KÖNNEN DURCH ERKER & NEBENGEBÄUDE VERGRÖSSERT WERDEN.  
(GEB. TIEFE  $\geq$  15m -> ZUL. GIEBELFLÄCHE BEACHTEN)**

## FLÄCHENSCHÄTZUNG

1170 WIEN,  
ANDERGASSE 48  
2023-06-10

**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 gearbeitete 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

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 2023344087 - 1170 Wien**

## A first 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>

**EINE ABBRUCHBEWILLIGUNG BIS 09.10.2029 IST VORHANDEN - DAS HAUS STEHT AUCH NICHT UNTER DENKMALSCHUTZ!**

Haben Sie Interesse an diesem Baugrund, so vereinbaren Sie bitte einen Besichtigungstermin mit mir und ich führe Sie gerne durch diese schöne Immobilie!



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 2023344087 - 1170 Wien**

## Details of amenities

EINE ABBRUCHBEWILLIGUNG BIS 09.10.2029 IST VORHANDEN - DAS HAUS  
STEHT AUCH NICHT UNTER DENKMALSCHUTZ!



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 2023344087 - 1170 Wien**

## All about the location

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 2023344087 - 1170 Wien**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Herten Immobilien GmbH

---

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna

Tel.: +43 1 532 25 50

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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