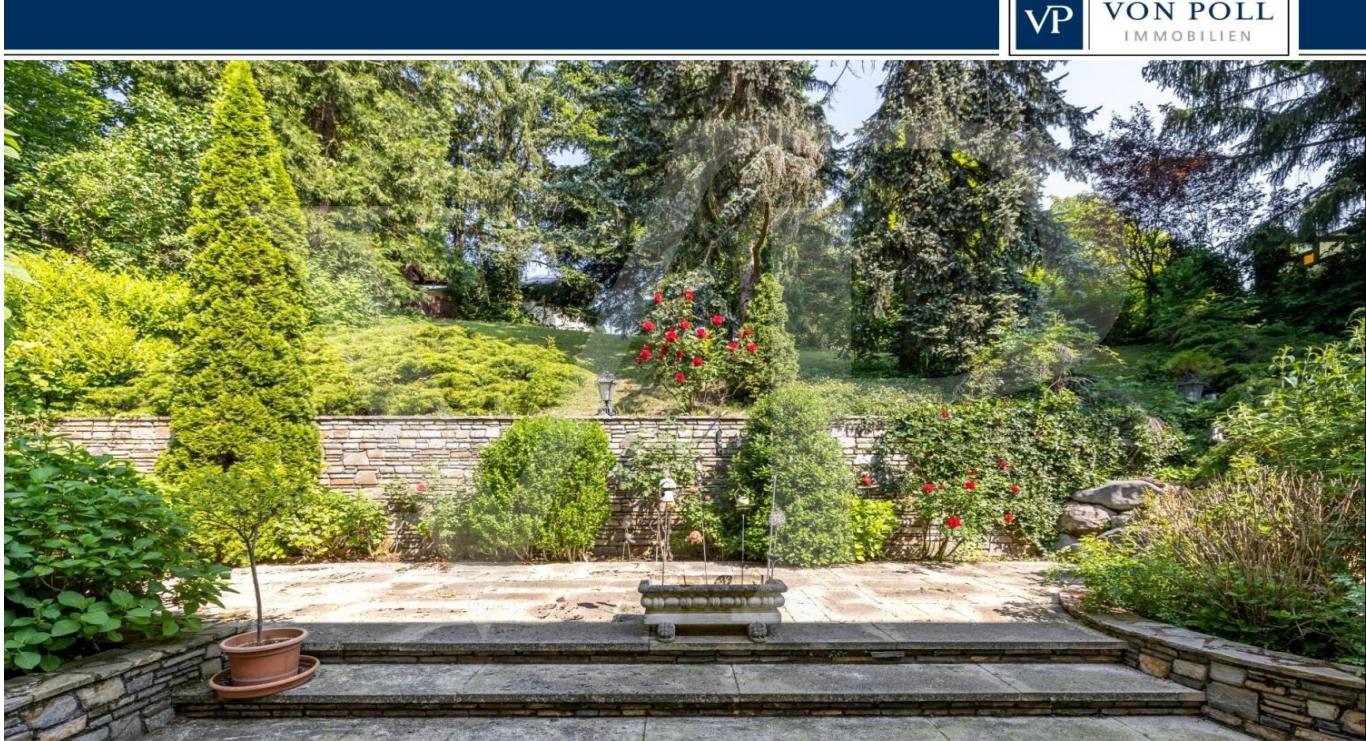


Wien

## Terrain constructible avec permis de démolition, idéalement situé à Dornbach.

**CODE DU BIEN: 2023344087**



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

**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
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: 2023344087 - 1170 Wien

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	2023344087	Prix d'achat	1.980.000 EUR
Surface habitable	ca. 300 m <sup>2</sup>	Type d'objet	Plot
Pièces	6	Commission pour le locataire	3% plus UST
Chambres à coucher	3	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine
Année de construction	1933		
Place de stationnement	2 x Garage		

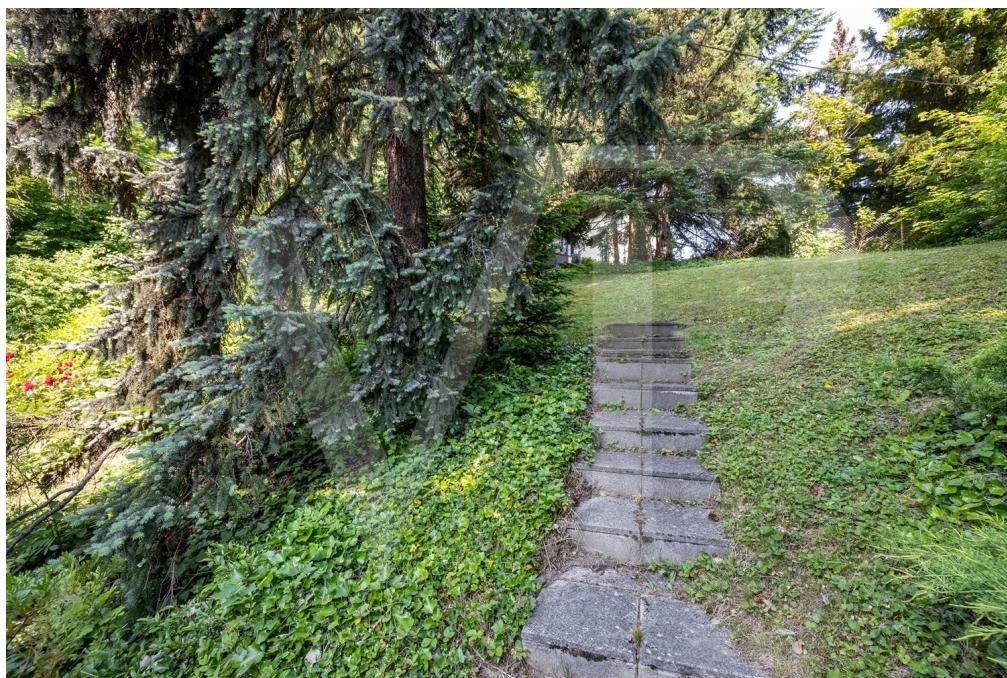
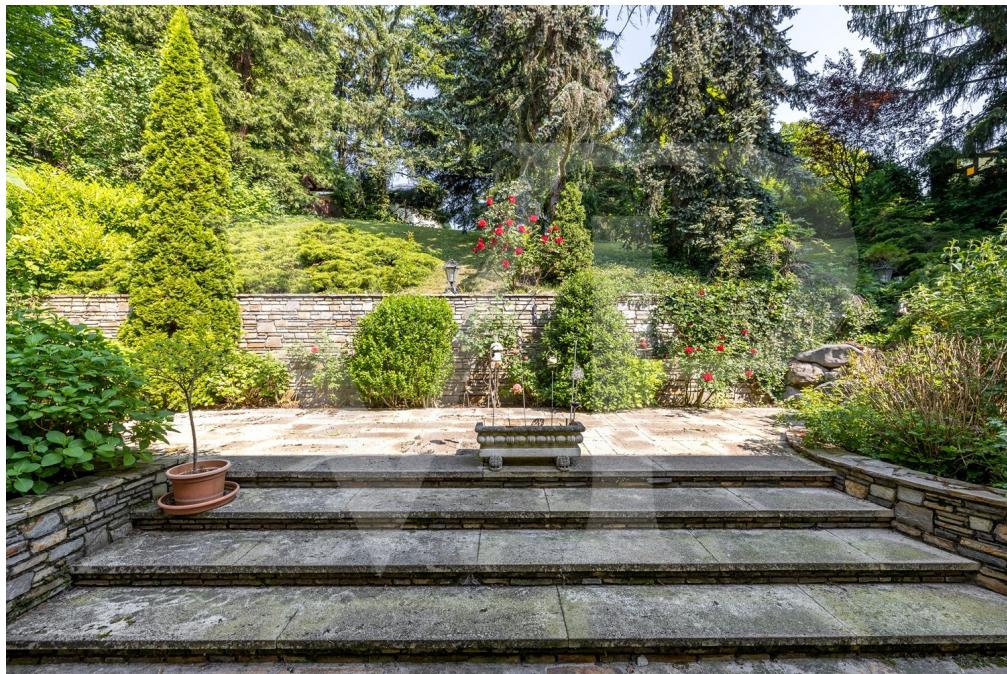
CODE DU BIEN: 2023344087 - 1170 Wien

## 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

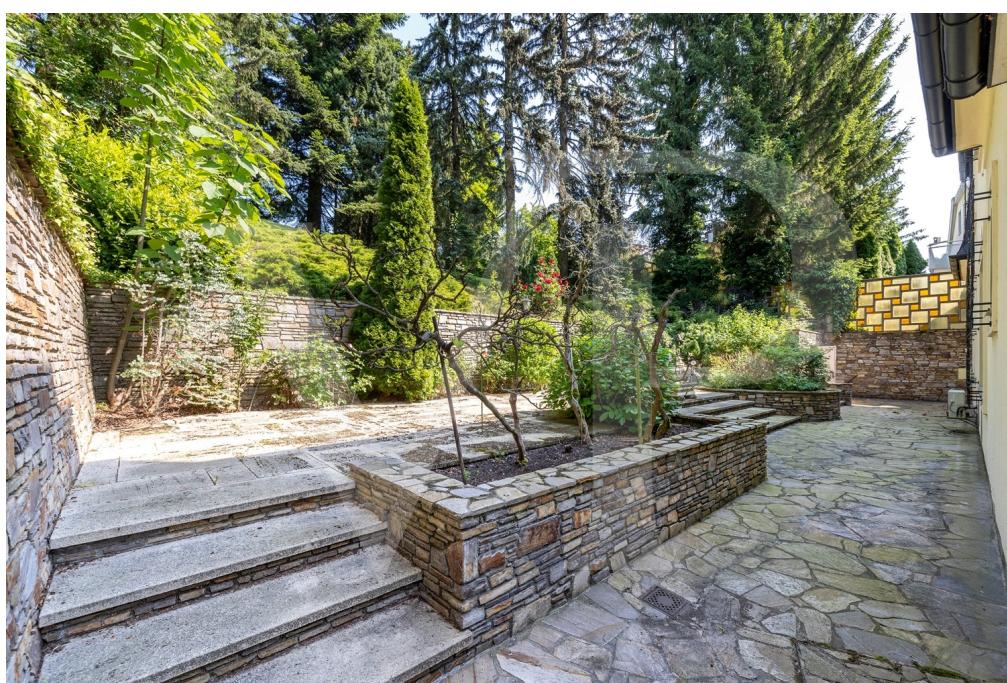
CODE DU BIEN: 2023344087 - 1170 Wien

## La propriété



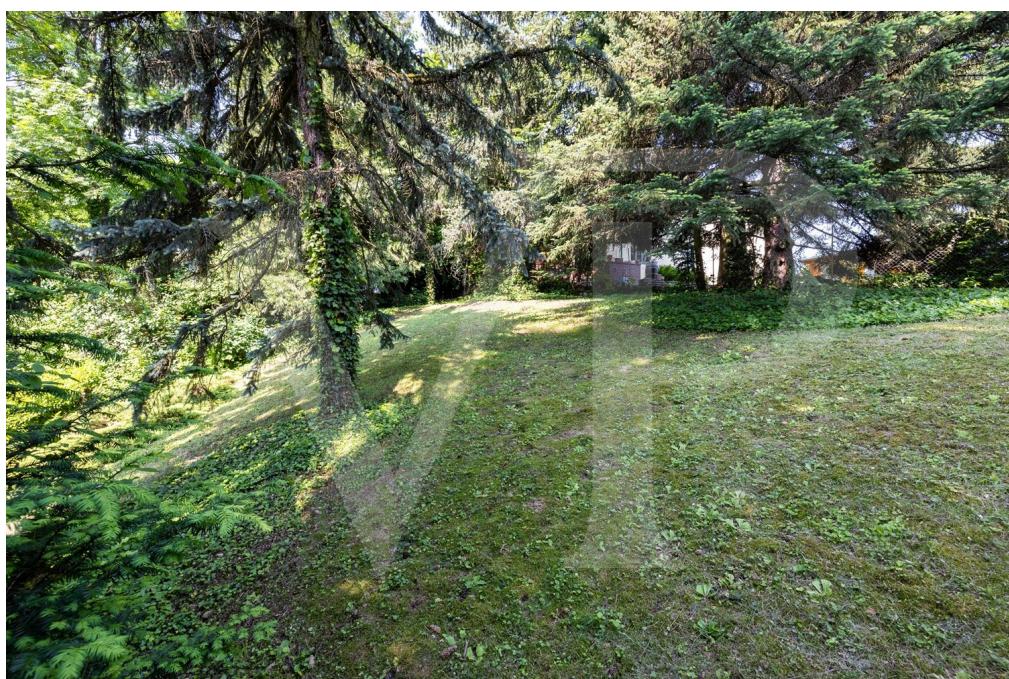
CODE DU BIEN: 2023344087 - 1170 Wien

## La propriété



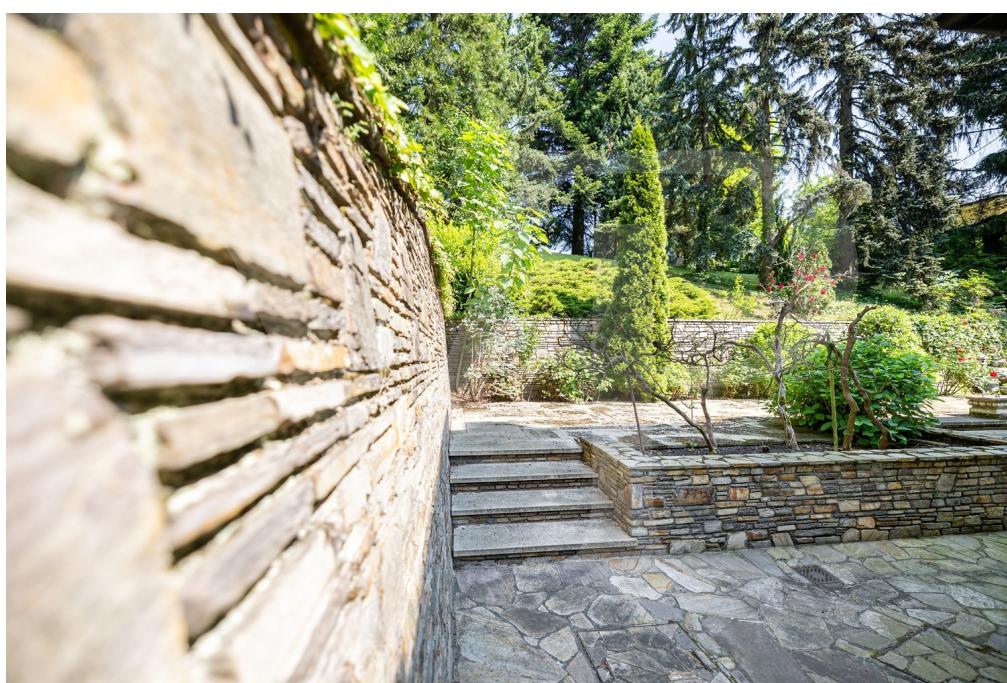
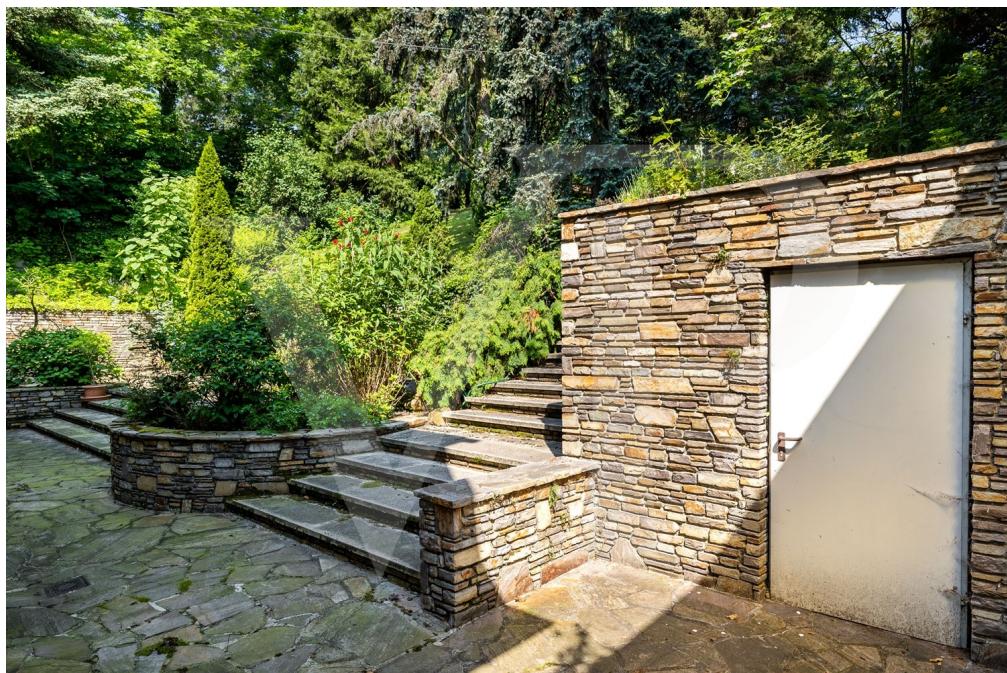
CODE DU BIEN: 2023344087 - 1170 Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 2023344087 - 1170 Wien

## La propriété



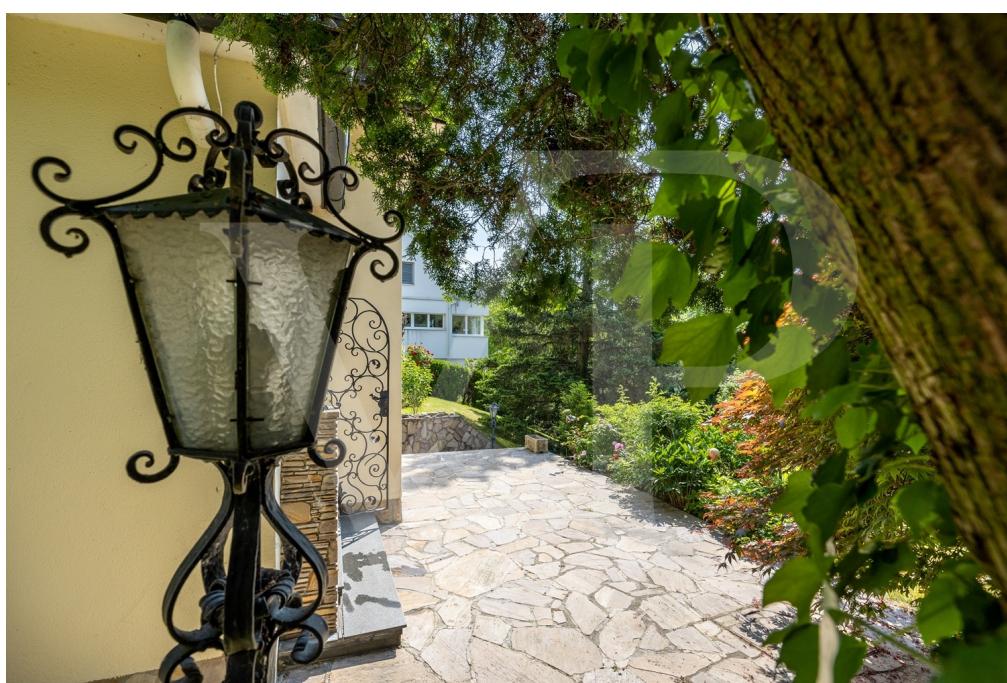
CODE DU BIEN: 2023344087 - 1170 Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 2023344087 - 1170 Wien

## La propriété



CODE DU BIEN: 2023344087 - 1170 Wien

## La propriété



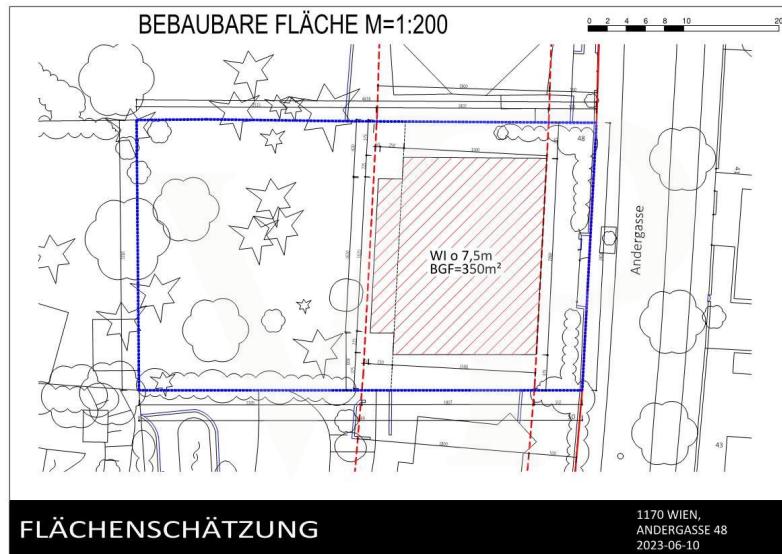
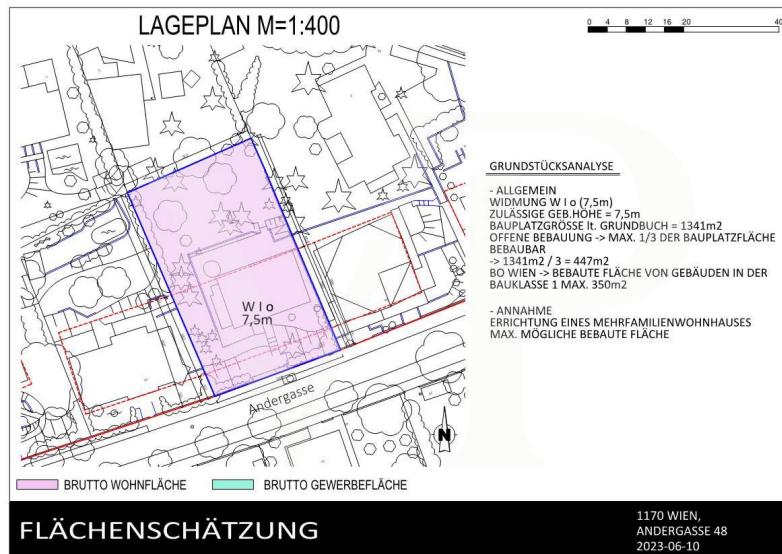
CODE DU BIEN: 2023344087 - 1170 Wien

## La propriété

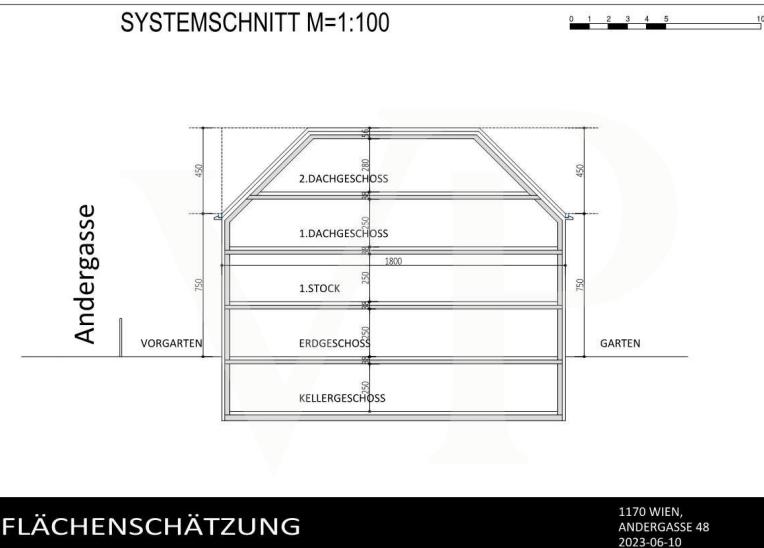


CODE DU BIEN: 2023344087 - 1170 Wien

## Plans d'étage



SYSTEMSCHNITT M=1:100



## FLÄCHENSCHÄTZUNG

1170 WIEN,  
ANDERGASSE 48  
2023-06-10

## FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG:

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

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

ERKENNBAR WORIN EICHE - FUSCHI - ZEHNST. - ca. 150cm

**VERWERTBARE WOHNNUTZFLÄCHEN KÖNNEN DURCH ERKER & NEBENGEBÄUDE VERGRÖSSERT WERDEN.  
(GEB. TIEFE >= 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

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>

**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

CODE DU BIEN: 2023344087 - 1170 Wien

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 2023344087 - 1170 Wien**

## Tout sur l'emplacement

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



VON POLL  
REAL ESTATE

**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, A-1010 Vienna

Tel.: +43 1 532 25 50

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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