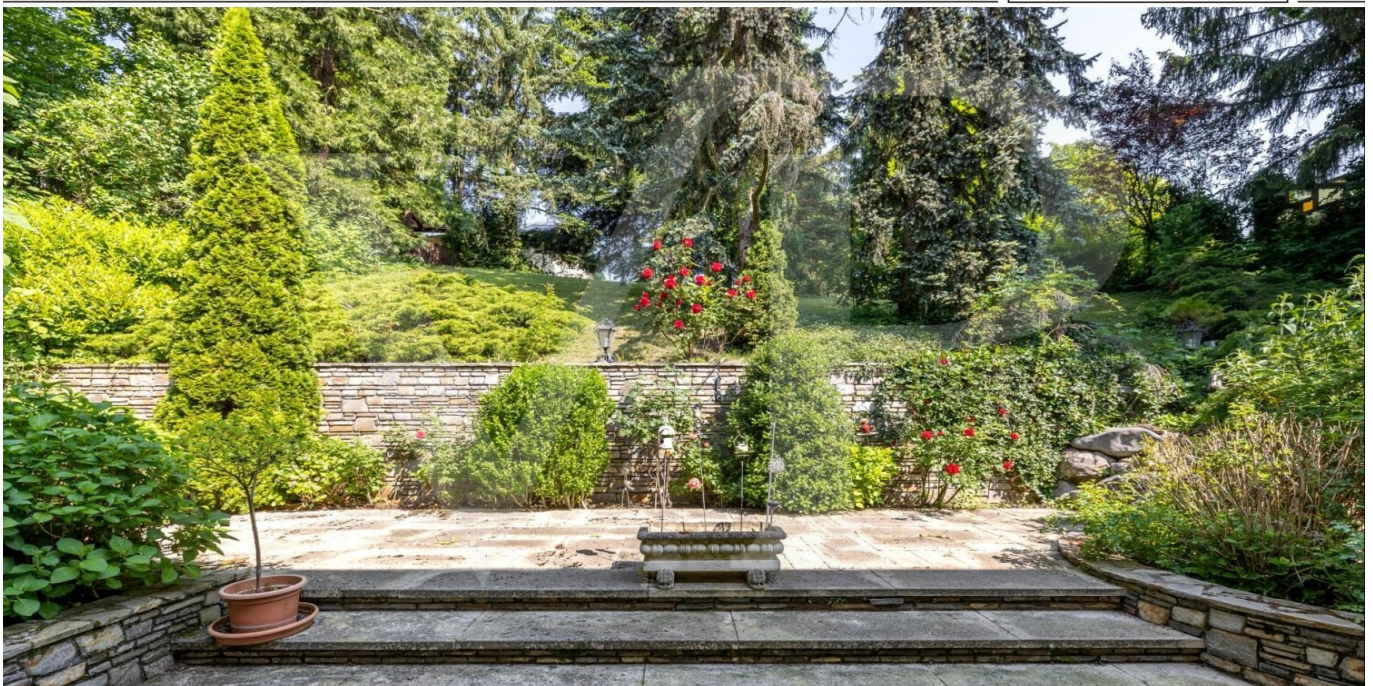


Wien

????????? ?? ????? ?? ????? ?????????????? ??  
????????? ?????????????? ??? ?????????????

????????? ??????????: 2023344087



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

???? ??????: 1.980.000 EUR • ??????????: ca. 300 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 1.341 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 2023344087 - 1170 Wien

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 2023344087 - 1170 Wien

?? ??? ??????

???????? ??????????	2023344087
????????????	ca. 300 m²
????????	6
???????????? ??	3
????????	
????????	2
???? ?????????????	1933
????? ?????????????	2 x ??????

???? ??????	1.980.000 EUR
?????	?????????
????????????????	
????????????	3% pus UST
????????	???????
????????????	
???????	????????, WC ????????????, ??????, ???????????????? ?????????

??????? ???????: 2023344087 - 1170 Wien

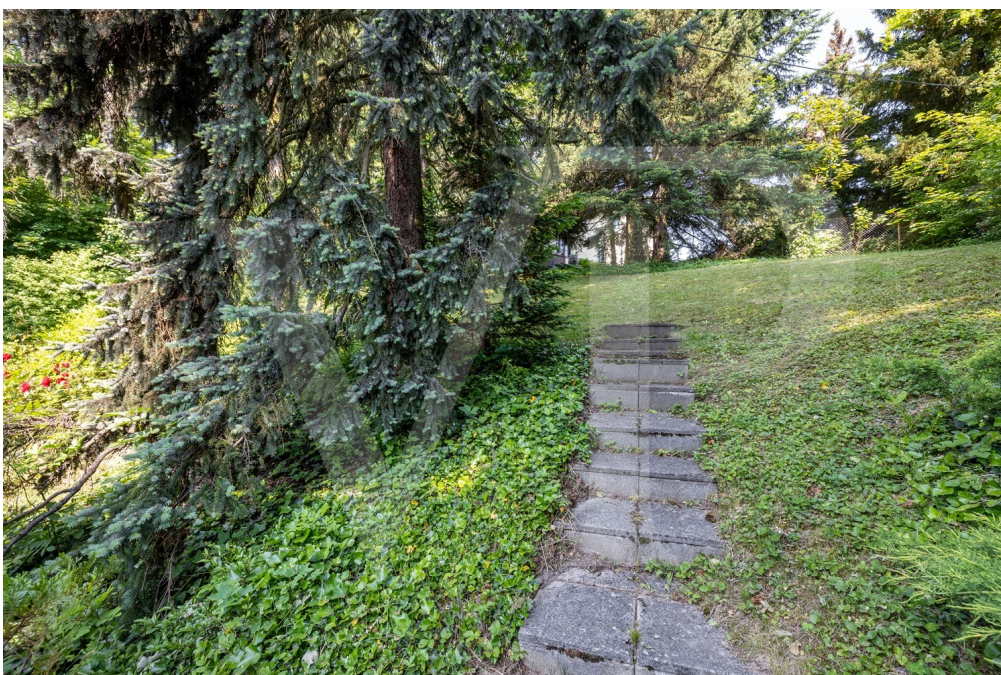
????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
???????????? ???????????????? ???????? ??	16.04.2023	????????? ????????????? ?????????	G
????? ???????????	?????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ????????????????	1899



??????? ???????? : 2023344087 - 1170 Wien

?? ????????





??????? ???????: 2023344087 - 1170 Wien

?? ????????





??????? ???????: 2023344087 - 1170 Wien

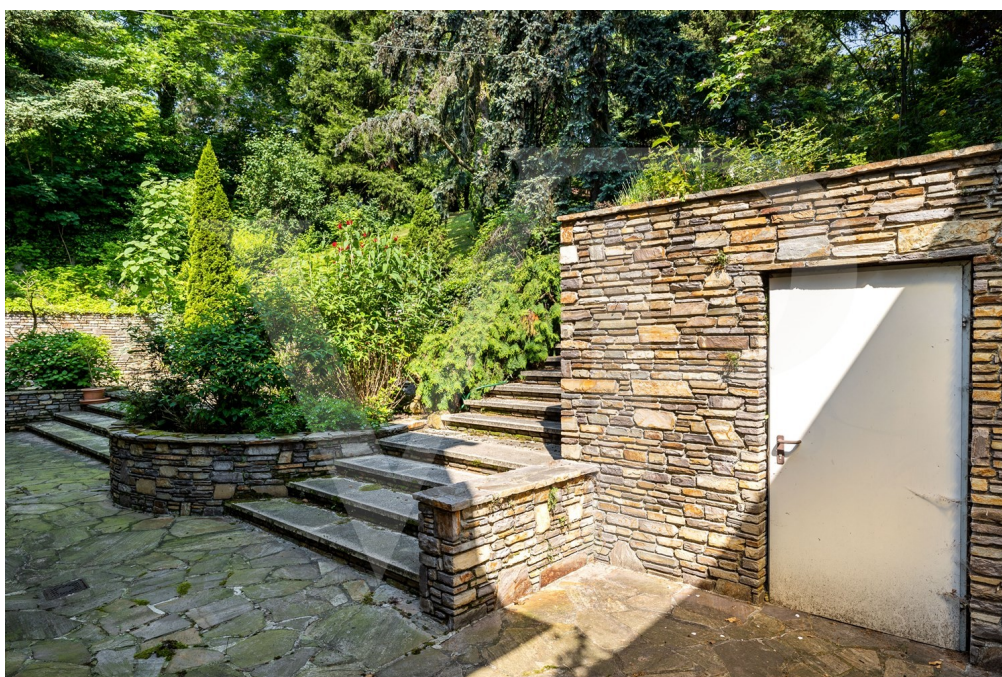
?? ????????





??????? ???????: 2023344087 - 1170 Wien

?? ????????





??????? ???????? : 2023344087 - 1170 Wien

?? ????????





??????? ???????: 2023344087 - 1170 Wien

?? ????????





??????? ???????? : 2023344087 - 1170 Wien

?? ????????





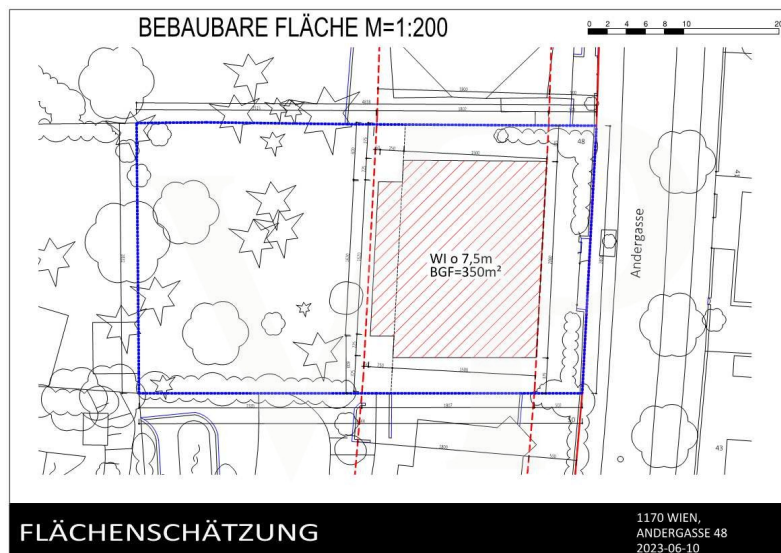
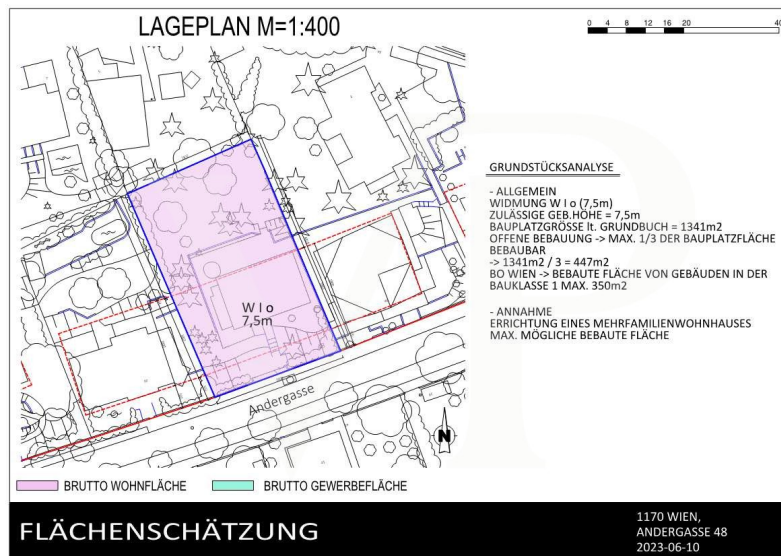
??????? ???????: 2023344087 - 1170 Wien

?? ????????



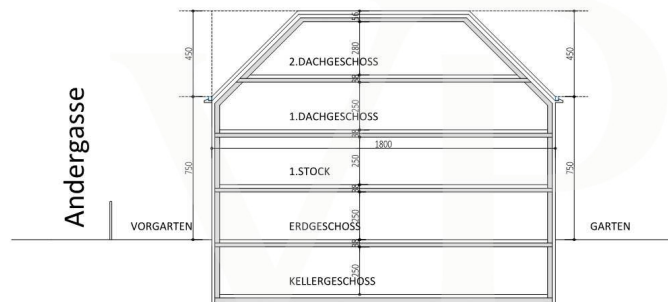
??????? ???????? : 2023344087 - 1170 Wien

??????



SYSTEMSCHNITT M=1:100

0 1 2 3 4 5 10



## FLÄCHENSCHÄTZUNG

1170 WIEN,  
ANDERGASSE 48  
2023-06-10FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG: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 =  $788\text{m}^2 + 228\text{m}^2 = \text{ca. } 1016\text{m}^2$ 

VERWERTBARE WOHNNUTZFLÄCHEN KÖNNEN DURCH ERKER &  
NEBENGEBAUDE VERGRÖßERT WERDEN.  
(GEB. TIEFE  $\geq 15\text{m}$  -> 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 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

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ????????? ???? ????????????

??????? ???????: 2023344087 - 1170 Wien

??? ?????? ??????????

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 m²

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!



??????? ?????????: 2023344087 - 1170 Wien

???????????????? ???? ?????????

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

??????? ?????????: 2023344087 - 1170 Wien

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 2023344087 - 1170 Wien

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

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