

# Exklusiver Baugrund mit Baugenehmigung im Herzen von Döbling



Grundstück

**Objektnummer: 3056\_1676**

**Eine Immobilie von ImmoTrading GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Kaufpreis:</b>	2.190.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



### **Maria Kohler**

ImmoTrading GmbH  
Kärntner Ring 5-7  
1010 Wien

H +43 664 158 5055

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

## Objektbeschreibung

Top-Baugrundstück im Herzen von Döbling Dieses außergewöhnliche Baugrundstück mit einer Grundfläche von ca. 1.050 m<sup>2</sup> bietet eine einzigartige Gelegenheit für Ihre Wohnträume. Es befindet sich in einer begehrten Lage im Herzen von Döbling und überzeugt durch hervorragende Infrastruktur und naturnahe Umgebung. Grundstücksdetails auf einen Blick: Grundfläche: ca. 1.050 m<sup>2</sup> Straßenbreite: ca. 12 m Erschließung: Strom, Gas, Kanal, öffentliches Wasser und Brunnen vorhanden Widmung: Gemischtes Baugebiet, Bauklasse I (7,5 m Höhe), Bauweise: OGK Altbestand: Vorhanden Erzielbare Netto-Wohnnutzfläche: 523 m<sup>2</sup> (exkl. Balkon/Terrasse/Garten) Bebauungsmöglichkeiten: Das Grundstück bietet die Möglichkeit, ein Einfamilienhaus mit einer großzügigen Wohnnutzfläche von 523 m<sup>2</sup> (exkl. Freiflächen) sowie drei Parkplätzen zu errichten. Infrastruktur und Umgebung: Einkaufsmöglichkeiten: Vielfältige Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Bildungseinrichtungen: Schulen, Horte und Kindergärten in unmittelbarer Nähe. Öffentliche Verkehrsanbindung: Bushaltestelle 35A (Strehlgasse) nur 1 Gehminute entfernt, mit direkter Verbindung zur U-Bahn- und S-Bahn-Station Spittelau. Freizeit und Erholung: In wenigen Gehminuten erreichen Sie die umliegenden Weinfelder und Wanderwege, die zu Sport und Entspannung einladen. Ihre Vorteile auf einen Blick: Exklusive Lage: Im begehrten Döbling mit bester Infrastruktur Flexibilität: Individuelle Bebauungsmöglichkeiten auf großzügigem Baugrund Naturverbundenheit: Nähe zu Wäldern und Wanderwegen Perfekte Anbindung: Schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums und anderer Stadtteile Kaufkonditionen: Kaufpreis: 2 190 000 Euro Maklerprovision: 3% vom Kaufpreis plus 20% Ust. Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und sichern Sie sich dieses Top-Baugrundstück in Döbling! Für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.