

## Donaublick Kuchelau



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Kmenta & Partner  
Immobilienmakler GmbH

Kontakt: Björn Bannert

Adresse  
(Straße, Kirchstraße 10  
Hausnummer, 6900 Bregenz  
PLZ):

Telefon: +43 5574 54325

Mobile: +43 664 75125616

E-Mail: bb@kmenta-immo.at

### Donaublick Kuchelau

Grundstück mit 1.290 m<sup>2</sup> mit Hanglage. Wohnhaus erbaut 1938 mit 3 Geschoßen im Ausmaß von ca. 142 m<sup>2</sup> und einer geräumigen Terrasse mit 39 m<sup>2</sup>. Garage mit direkter Zufahrt (2 Garagentore) von der Heiligenstädterstraße mit ca. 40 m<sup>2</sup>.

### Wichtiger Hinweis:

Es besteht ein grundbücherlich besichertes Wohnungsgebrauchsrecht gem. § 521 ABGB für den derzeitigen Bewohner (Auskünfte dazu gerne telefonisch)

Bebauungsplan: WI 7,5 o – hinterer Teil des Grundstücks: G – BB4 - Bebauungsverbot

**Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen für weitere Informationen gerne zur Verfügung!**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <2.000m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <1.500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <3.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <3.000m

U-Bahn <4.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Lage:

An der Heiligenstädterstraße unweit der Landesgrenze zu Niederösterreich (Klosterneuburg) – Villa am Hang des Leopoldsbergs mit unverbautem Blick auf die Donau und den Hafen Kuchelau.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Wien 9. Bez. Alsergrund, Wien		
<b>Anzeigen ID</b>	212871		
<b>Wohnfläche</b>	142 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksgröße</b>	1.290 m <sup>2</sup>
<b>Etage</b>	EG	<b>Baujahr</b>	1936
<b>Objektart</b>	Haus	<b>Objekttyp</b>	Villa
<b>Heizung</b>	Gas	<b>Externe ID</b>	justimmo_352244_444
<b>Parkplatz:</b>	(Tief-)Garage (1) Freiplatz (1)		

---

Kaufpreis	€ 740.000
Provision	26.640,00 € inkl. 20% USt.