# BAUERWARTUNGSLAND IN 1220 WIEN (KG 01654 ESSLING, EZ 166)



Vogelperspektive

## Objektnummer: 120738

## Eine Immobilie von My Broker Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Speierlinggasse |
| **Art:** | Grundstück |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1220 Wien |
| **Gesamtfläche:** | 16.990,00 m² |
| **Kaufpreis:** | 5.929.510,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



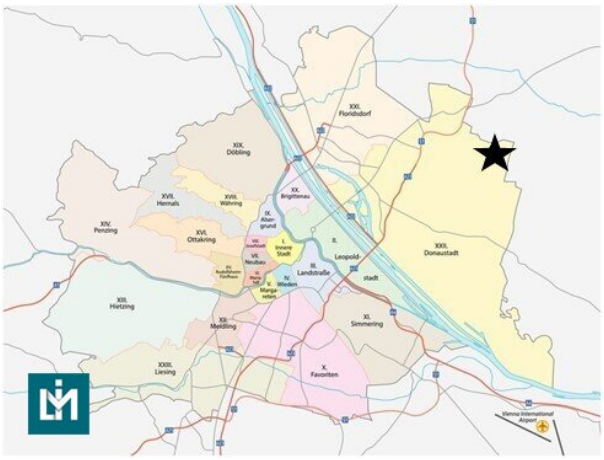
**Daniel Masek**

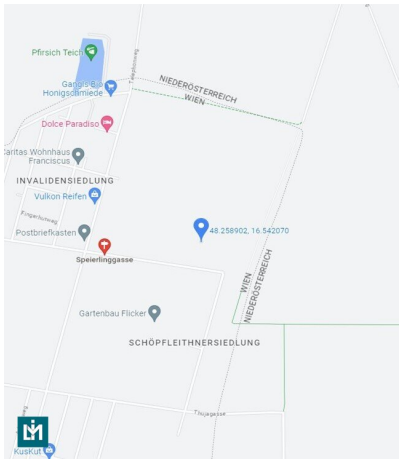
LIM - BROKER GmbH
Albertgasse 1A
1080 Wien

T +43 660 18 34 006
H +43 660 18 34 006
F +43 1 40 25 400-99

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


W1
L
Speierlingg.
W1
L
L


XXII. Floridsdorf
XIX. Döbling
XVII. Hernals
XVIII. Währing
XX. Brigittenau
XIV. Penzing
XVI. Ottakring
I. Innere Stadt
II. Leopoldstadt
VII. Neubau
III. Landstraße
IV. Wieden
V. Margareten
XXI. Donaustadt
XIII. Hietzing
XII. Meidling
XI. Simmering
XXIII. Liesing
X. Favoriten
Vienna International Airport


Pfirsich Teich
NIEDERÖSTERREICH
WIEN
Dolce Paradiso
INVALIDENSIEDLUNG
Vulkon Reifen
Postbriefkasten
48.258902, 16.542070
Speierlinggasse
Gartenbau Flicker
SCHÖPFLEITHNERSIEDLUNG
Kuskut



umweltbundesamt

Altlasten Portal




Die Karte zeigt jene Flächen, von denen aufgrund von Abfallablagerungen oder Untergrundverunreinigungen eine erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgeht und deshalb in der Altlastenatlas-Verordnung als Altlasten ausgewiesen sind.



Lage:48.26°N, 16.544°O

LEGENDE

Flächen

- Altlast (Priorität 1)
- Altlast (Priorität 2)
- Altlast (Priorität 3)
- Altlast (ohne Priorität)
- Altlast gesichert
- Altlast saniert
- noch nicht in Altlastenatlas-Verordnung ausgewiesen

Verwaltungsgrenzen

- Administrative Grenzen

# Objektbeschreibung

Zum Verkauf angeboten wird nachfolgend näher beschriebene Liegenschaft in 1220 Wien.

**FLÄCHE:** Laut Grundbuch 16.990m². EZ 166, Grundstück (Grünland, ländliches Gebiet). Der Verkäufer wäre eventuell bereit, zusätzlich EZ 167, mit 24.842m² zu veräußern (Grundstück direkt darüber).

**LAGE:** Das zum Verkauf stehende Grundstück liegt nahe einer aufstrebenden Wohngegend an der nord-östlichen Grenze von Wien (Donaustadt).

**ÖFFENTLICHER VERKEHR**: Die öffentliche Verkehrsanbindung ist als gut zu bezeichnen. Folgende Anbindungen sind umliegend zu finden und in wenigen Minuten zu erreichen: **89A**, Station Speierlinggasse (Aspern Nord-Invalidensiedlung), **24A**, Station Agrarweg (Kagraner Platz-Neueßling) **95A**, Station Schukowitzgasse (Großer Biberhaufen-Aspern Nord) **99A**, Station Lehenstraße (Kagraner Platz-Neueßling), **99B**, Station Lehenstraße (Aspern Nord-Eßling Schule). Zusätzlich liegt die Verkehrsstation Wien Aspern Nord ebenso wenige Autominuten entfernt. Sie befindet sich am Nordrand der Seestadt Aspern und besteht aus der Bahnstation Wien Aspern Nord, der Österreichischen Bundesbahnen **(ÖBB)** an der Marchegger Ostbahn (Bahnstrecke Wien–Bratislava) und der U-Bahn-Station Aspern Nord der Wiener Linien an der **U-Bahn-Linie U2.**

**DERZEITIGE BEBAUUNG BZW. BEWUCHS:** Die Liegenschaft ist derzeit unbebaut.

**FLÄCHENWIDMUNG:** Der Flächenwidmungsplan weist wie folgt aus: **L** (Grünland/Ländliches Gebiet) **BB2** (zusätzliche Festlegungen nach §5(4)). Auf Grund der Lage **(grüne Reserve)**, ist durchaus zu erwarten (allerdings völlig unverbindlich und ohne jede Gewähr seitens des Verkäufers oder Maklers), dass die Liegenschaften in den nächsten Jahr(zehnten) zu Bauland umgewidmet werden.

**ERGÄNZENDE INFORMATIONEN ZU ESSLING:** Essling (bis 1999 amtlich Eßling) war bis 1938 eine eigenständige Gemeinde und ist heute ein Stadtteil Wiens im 22. Wiener Gemeindebezirk Donaustadt sowie (als Eßling) eine der 89 Wiener Katastralgemeinden. Essling liegt zwischen der Lonau im Nationalpark Donau-Auen im Süden, den niederösterreichischen Marchfeld-Gemeinden Groß-Enzersdorf, Raasdorf und Aderklaa im Osten und Norden sowie den Donaustädter Bezirksteilen Aspern und Breitenlee im Westen. Die Katastralgemeinde erstreckt sich über ein Gebiet von 1497,78 ha. Neben dem alten Ortszentrum befinden sich in Essling inmitten von landwirtschaftlich genutztem Gebiet mehrere Siedlungen, darunter im Norden Neuessling mit der Kienastsiedlung und der Teufelsfeldsiedlung sowie die Invalidensiedlung, im Osten die Schippanisiedlung und im Süden die Wegmayersiedlung.

Essling ist zwar teilweise noch landwirtschaftlich geprägt, verfügt allerdings bereits über

weitläufige Siedlungsgebiete und Freizeitangebote und es ist zu erwarten, dass sich die Stadt hier in den nächsten Jahr(zehnten) erweitern wird und wächst. Die nahe gelegene Seestadt Aspern ist eines der vorzeige Stadtentwicklungsgebiete Wiens und Österreichs und insgesamt handelt es sich bei der Gegend um ein sehr dynamisches (Bauentwicklungs-)Gebiet.

Wir erlauben uns, darauf hinzuweisen, dass Sie im Falle des Ankaufes des oben angeführten Objektes mit folgenden Nebenkosten (Prozentangaben beziehen sich auf den Kaufpreis) zu rechnen haben:

- 3,5 % Grunderwerbssteuer
- 1,1 % Grundbuch-Eintragungsgebühr
- bis zu 3,6 % für die Errichtung, treuhänderische Durchführung und grundbücherliche Abwicklung des Kaufvertrages (inkl. USt., Höchstsatz)
- 3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20 % USt, fällig bei beidseitiger Vertragsunterzeichnung

*Rechtlicher Hinweis: Die Angaben über das angebotene Objekt basieren auf Informationen und Unterlagen, die von den Verkäufern bzw. deren Vertretern zur Verfügung gestellt wurden. Für die Richtigkeit solcher Angaben wird keine Gewähr geleistet. Es gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes und der Immobilienmaklerverordnung in der geltenden Fassung. Wir weisen auf § 15 MaklerG ausdrücklich hin und bitten um Beachtung, dass es nicht gestattet ist, dieses Angebot oder Unterlagen oder Informationen hieraus an Dritte weiterzugeben, zu nutzen oder sonst zu verwerten.* LIM-BROKER GmbH *ist als Doppelmakler tätig.*

**HINWEIS: *SOFERN BEDARF BESTEHT, KÖNNEN WIR AUCH GERNE DIE KAUFVERTRAGSERRICHTUNG FÜR 1% ZZGL. 20% UST. ÜBERNEHMEN (LIM-LAW IMMOBILIENRECHT). AUCH BEI DER FINANZIERUNG KÖNNEN WIR IHNEN GERNE WEITERHELFEN.* FÜR WEITERE FRAGEN STEHT IHNEN HERR DANIEL MASEK SEHR GERNE TELEFONISCH UNTER 0660 / 18 34 006 ODER PER E-MAIL AN DM@LIM-BROKER.AT ZUR VERFÜGUNG.**

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 <3.750m
Apotheke <4.250m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <7.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <3.000m
Kindergarten <3.750m
Universität <4.500m
Höhere Schule <4.750m

**Nahversorgung**
Supermarkt <2.750m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <5.750m

**Sonstige**
Bank <4.500m
Geldautomat <4.250m
Post <4.500m
Polizei <4.750m

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <3.750m
Bahnhof <3.750m
Straßenbahn <3.750m
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap