

**Tolles Grundstück in Ruhelage mit über 28m Straßenfront  
| Verwirklichen Sie Ihren Traum auf 1.000 m<sup>2</sup> Eigengrund in  
Wien**



**PAGONI**  
IMMOBILIEN

# **Grundstück in Ruhelage**

## **1000m<sup>2</sup> Grundfläche**

zirka 28m Straßenfront in 1220 Wien

**Objektnummer: 6864/127**

**Eine Immobilie von Pagoni Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien, Donaustadt
<b>Kaufpreis:</b>	840.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

30.240,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

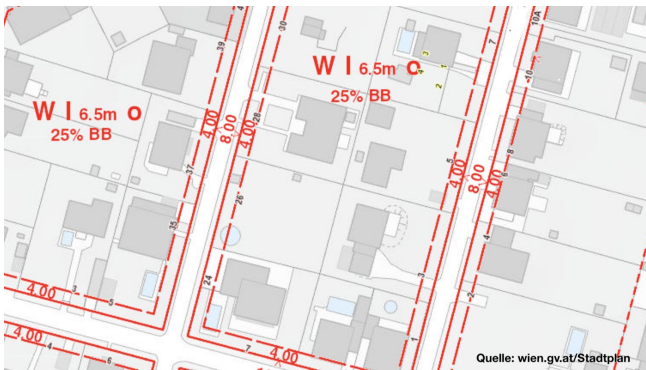


### Ivan Paunovic

Pagoni GmbH  
Kohlmarkt 8 -10  
1010 Wien

T +43 660 570 7723

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











## Objektbeschreibung

### **Eine echte Seltenheit, mit ca. 28m Straßenfront in ruhiger Lage!**

Zum Verkauf gelangt ein Grundstück mit ca. 1.000 m<sup>2</sup> Fläche in 1220 Wien. Auf dem Grundstück befindet sich ein aus dem vorherigen Jahrhundert errichtetes Einfamilienhaus, mit einer Garage. Das Haus ist in einem sanierungsbedürftigen Zustand, wurde jedoch letztes Jahr mit einer neuen Infrarotheizung ausgestattet, grundsätzlich ist es bewohnbar, es müssten jedoch einige Renovierungsmaßnahmen getätigt werden um das Haus auf einen zeitgemäßen Standard zu bringen.

### **Eckdaten:**

Größe: 1.000 m<sup>2</sup>

Bauklasse: W 1 beschränkt auf 6,5 m

Bauweise: offen

Bebaubarkeit: 25 %

Besondere Bebauungsbestimmungen: BB1 - laut beiliegendem Plandokument jedoch eingeschränkt auf 200 m<sup>2</sup> Bebaubarkeit (eventuell bei Teilung, falls möglich mehr Grundfläche bebaubar)

Straßenfront: ca. 28 m

Grundstückstiefe: ca. 38 m

Straßenbreite: 8 m

Baufluchtlinie: 4 m

### **Bestand:**

Ein Einfamilienhaus mit Garage im sanierungsbedürftigen Zustand. Derzeit laut Grundbuch ca. 180 m<sup>2</sup> Fläche bebaut, teilweise 2 Geschosse + Keller.

**Lage:**

Die früheste derzeit vorliegende Information zu Ansiedlungen im Bereich Neuessling stammen aus dem Jahre 1934. Östlich des Breitenleers Ortszentrums entstanden die Gebäudeansammlungen *Neuessling* und *Invalidensiedlung*.

**Öffentliche Verkehrsmittel:**

Autobuslinien: 89A

U-Bahn: Aspern Nord mit dem Bus erreichbar

**Kaufpreis:** EUR 840.000,- für das geldlastenfreie Grundstück samt Altbestand

**Provision:** 3% + 20% USt.

Das Grundstück ist laut umweltbundesamt.at nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas eingetragen. (Stand 04.09.2023)

**Kaufnebenkosten:**

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

? % Kaufvertragserrichtungskosten (üblicherweise zwischen 1 und 1,5% zzgl. 20% USt.)

**Kontaktieren Sie mich bezüglich einer Besichtigung unter [+43 660 570 77](tel:+4366057077)  
[23](mailto:info@pagoni.at) oder [info@pagoni.at](mailto:info@pagoni.at)**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.000m  
Apotheke <4.500m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <4.000m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <5.000m  
Geldautomat <4.500m  
Post <5.000m  
Polizei <5.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.000m  
Bahnhof <4.000m  
Straßenbahn <4.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap