ABBRUCH - NEUBAU - GRÜNRUHELAGE

Objektnummer: 5835

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien,Simmering
Wohnfläche:	1.182,29 m²
Kaufpreis:	2.100.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Maria Rieger

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH
Lerchenfelder Straße 88-90
1080 Wien

T +43 1 409 84 00
H +43 699 1414 4040

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

SÜDANSICHT

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein baubewilligtes Bauträgergrundstück mit Abbruchobjekt zur Errichtung von 15 bzw. 16 Wohneinheiten in offener Bauweise.

Wohnnutzfläche: ca.**1.182 m²** I **gewichtete Fläche** ca. **1.345 m²** I Jede Wohnung hat eine Freifläche und ein Kellerabteil I **Balkone/Terrassen** ca. **220 m²** I Gärten ca. **528 m²**

Die Baugenehmigung wurde am 3.Februar 2023 erteilt.

Derzeit befindet sich auf der Liegenschaft ein 1926/28 erbautes Haus. Seitens der **MA 19** wird bestätigt, dass an der Erhaltung des Hauses/ Bauwerkes kein öffentliches Interesse besteht, weil das Haus keine für seine Erbauungszeit richtungsweisende oder besonders qualitätsvolle Details aufweist, welche eine Erhaltung begründen könnten. Diese Bestätigung der MA 19 inkl. Begründung ist vorhanden.

Der baubewilligte Neubau umfasst ein Kellergeschoss, zwei Hauptgeschosse und zwei Dachgeschosse in Massivbauweise, die über Wärmepumpen beheizt werden.

Kellergeschoss: Räume zum Abstellen von Kinderwägen und Fahrrädern mit 39 Hängeparker, eine Tiefgarage mit 11 PKW-Pflichtstellplätzen, 16 Einlagerungsräume je ca.4,5 m² sowie ein Technikraum

Gute Infrastruktur und ruhiges Wohngebiet

Die Liegenschaft befindet sich in einer **Grünruhelage** am Ende einer Sackgasse. Die Lage ist sehr begehrt, da sie eine gute Infrastruktur und ein ruhiges Wohnumfeld bietet.

Die öffentliche Verkehrsanbindung mit der U3 und den Straßenbahnlinien 11 und 71 ist sehr gut.

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheken, Ärzte, Kindergärten, Schulen etc. befinden sich in näherer Umgebung.

Nähere Details finden Sie in Ihrem persönlichen Exposé inklusive Pläne, Baubewilligung und Bestätigung der MA 19.

Frau Mag. Maria Rieger*, Mobil:* +43 699 1414 4040*, Mail:* m.rieger@advanta.at*, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.*

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap