

**STUDIE FÜR 4 WOHNHEIMEN VORHANDEN I auch für  
Private interessant I grüne Umgebung I Ruhelage I**



**Objektnummer: 14188**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Kaufpreis:</b>	650.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	996,93 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Maja Arsic**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 699 18 04 71 30  
H +43 699 18 04 71 30

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





## Objektbeschreibung

**Ein Grundstück mit viel Potential in grüner Ruhelage!**

**Herrlich ruhig** und mit einer **optimalen Grundstücksgröße** präsentiert sich dieses **ca. 652m<sup>2</sup> große Grundstück in einer charmanten Siedlungsstraße.**

Eine **Studie für den Bau von 2 Doppelhäusern (4 Wohneinheiten) samt KFZ-Stellplätzen und Gärten** liegt auf! **Auf Wunsch übermitteln wir Ihnen diese gerne.**

Das Grundstück weist folgende **Bebauungsbestimmungen** auf:

- **33% Bebaubarkeit**
- **o, g, k Bauweise**
- **Bauklasse I, 6m**

Es befindet sich derzeit noch ein Einfamilienhaus mit einer Nutzfläche von ca. 145m<sup>2</sup> auf dem Grundstück, welches mit Adaptierungsarbeiten wieder in ein Wohlfühl-Zuhause für die ganze Familie verwandelt werden kann.

**Kaufpreis:**

**Der Kaufpreis beläuft sich auf 650.000,-- Euro.**

Bei erfolgreichem Vertragsabschluss fällt eine **Provision von 3% zzgl. 20% USt. des Kaufpreises** an.

**Lage**

Dem **Innenstadt-Trubel entkommen** und trotzdem auf die **Vorteile einer tollen Infrastruktur nicht verzichten** zu müssen! **Der perfekte Ort, um neue Wurzeln zu schlagen!**

**Vor den Toren der Lobau** genießen Sie ein **breitgefächertes Angebot an Freizeitangeboten in der Natur.** Auch das **beliebte Autokino** ist nur wenige Autominuten entfernt, wie auch das **Marchfeld Center.**

Auf der **Esslinger Hauptstraße** befinden sich **zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten**. **Ärzte um Apotheken** sind ebenfalls in der Umgebung.

**Bus 98A** ca. 120m mit direkter Anbindung zur U2

**Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0699 180 47 130 zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap