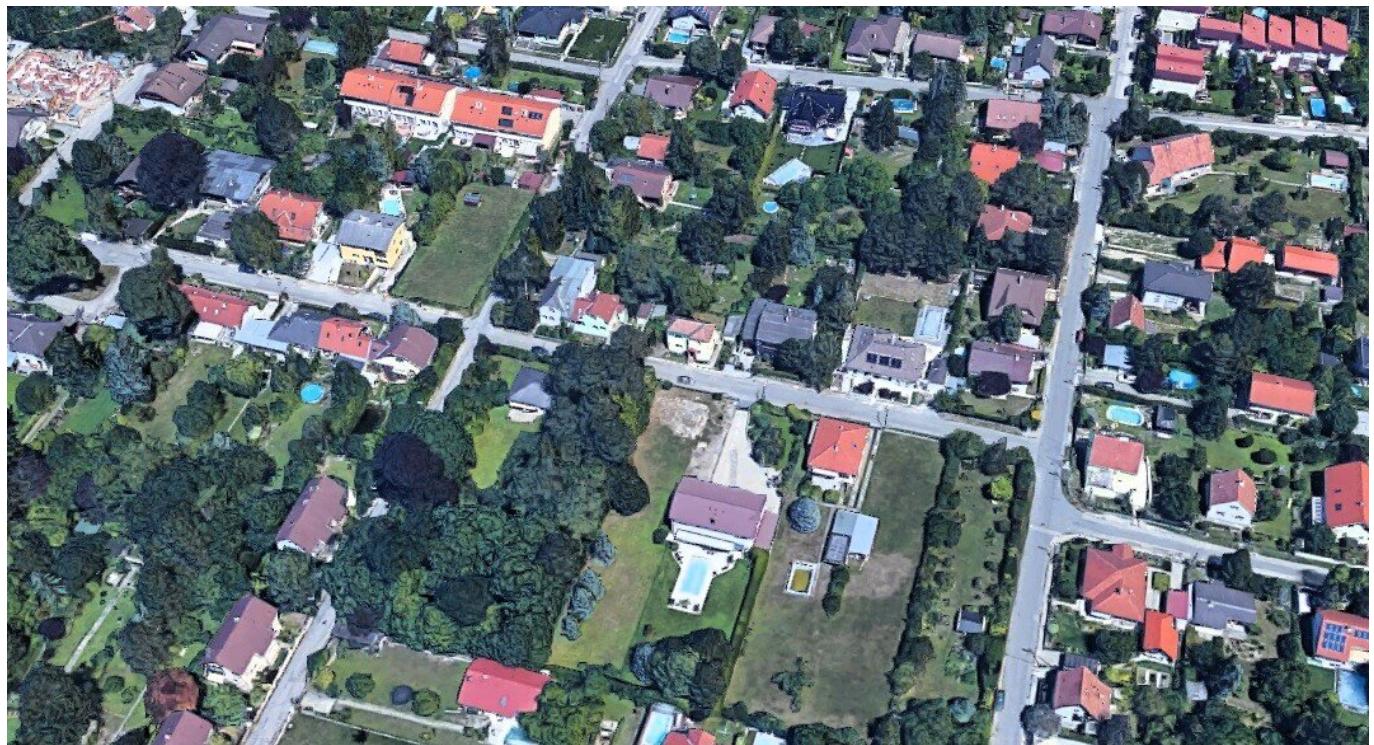


**\*\*\* Genehmigtes 2x2+1 Bauprojekt: EFH-Bestand und Errichtung von 2 Doppelhäusern in Eßling! ...wieder ein interessantes Bauprojekt von allesgefunden.at...**



**Objektnummer: 1248**

**Eine Immobilie von FLORA PLUS Forschungs- und Projekt GmbH.  
allesgefunden.at**

## Zahlen, Daten, Fakten

**Art:** Grundstück - Baugrund Eigenheim  
**Land:** Österreich  
**PLZ/Ort:** 1220 Wien  
**Wohnfläche:** 768,00 m<sup>2</sup>  
**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Berger**

FLORA PLUS Forschungs- und Projekt GmbH  
Fasangasse 49A / 34  
1030 Wien

T ?+43 676 963 55 85?

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

# Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein genehmigtes Bauprojekt in ruhiger Siedlungslage. Die vorliegende Baugenehmigung ermöglicht den Bau von 2 Doppelhäusern mit gesamt 660 m<sup>2</sup> gewichteter Wohnfläche, sowie der Sanierung eines Einfamilienhauses (Altbestand) / Dachgeschoßausbau mit ca. 108 m<sup>2</sup>. Somit gesamt verwertbare Fläche 768 m<sup>2</sup> (brutto 1305 m<sup>2</sup>). Der Baustart kann sofort erfolgen, alle Verhandlungen mit Behörden (Abtretung, Einfahrt) sind abgeklärt. Die gemütliche Umgebung und die absolute Ruhelage laden zur Erholung und Entspannung ein.

## Widmung:

- GST-Fläche: 927 m<sup>2</sup>
- Widmung: W I
- Gebäudehöhe: 6 m
- Bebauungsdichte: 33,33%
- Alle Angaben beziehen sich auf öffentliche Angaben des Flächenwidmungs- & Bebauungsplans und sind ohne Gewähr

## Lage:

- Öffentliche Anbindung: Autobus 26A, 88A und 88B in 400 m
- U2 Seestadt mit Bus 88A in wenigen Minuten, oder auch bequem mit dem Fahrrad
- Individualverkehr: in wenigen Minuten ist man auf der A22 oder A23.

## Infrastruktur & Nahversorgung:

- Supermarkt: 0,8km

- Einkaufszentrum: 2,0 bzw. 7,5km
- Bank: 1km
- Post: 0,7km
- Apotheke: 0,7km
- Volksschule: 1km
- Gymnasium: 2,2km

**Nach Erhalt Ihrer schriftlichen Anfrage, stellen wir Ihnen genauere Informationen zur Liegenschaft zur Verfügung.**

**Maklerprovision:** 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt

Wir erlauben uns, Ihnen o.a. Objekt freibleibend und unverbindlich anzubieten. Alle Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Abgeber und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Alle Flächen- und sonstigen Maßangaben sind ca. Angaben und ohne Gewähr. Wir weisen Sie darauf hin, dass wir kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig sind. Für den Fall, dass ein Vertragsabschluss über das von uns angebotene Objekt oder ein zweckgleichwertiges Rechtsgeschäft (z.B. Kauf statt Miete) zustande kommt, gilt eine Vermittlungsprovision gemäß Immobilienmaklerverordnung in der jeweiligen Höhe zzgl. gesetzlicher USt als vereinbart.

**Sie suchen eine Anlageimmobilie oder Abbruch-, ein großvolumiges Bauträgerprojekt? Beauftragen Sie uns mit Ihren Suchwünschen, wir haben wahrscheinlich die passenden Liegenschaft...**

Anton Schindler

0699/13333188

as@allesgefunden.at

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 <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <2.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Bahnhof <3.000m  
Straßenbahn <3.500m

Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap