

**WALD- UND WIESENGÜRTEL IN 1110 WIEN (EZ 396 KG  
01103 KAISEREBERSDORF GST.-NR. 1196)**



Vogelperspektive

**Objektnummer: 120856**

**Eine Immobilie von My Broker Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                              |                           |
|------------------------------|---------------------------|
| Adresse                      | Kaiser-Ebersdorfer-Straße |
| Art:                         | Grundstück                |
| Land:                        | Österreich                |
| PLZ/Ort:                     | 1110 Wien                 |
| Gesamtfläche:                | 3.546,00 m <sup>2</sup>   |
| Kaufpreis:                   | 1.028.340,00 €            |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> : | 290,00 €                  |
| Provisionsangabe:            |                           |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

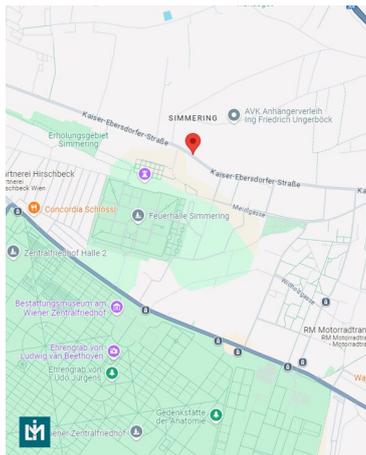
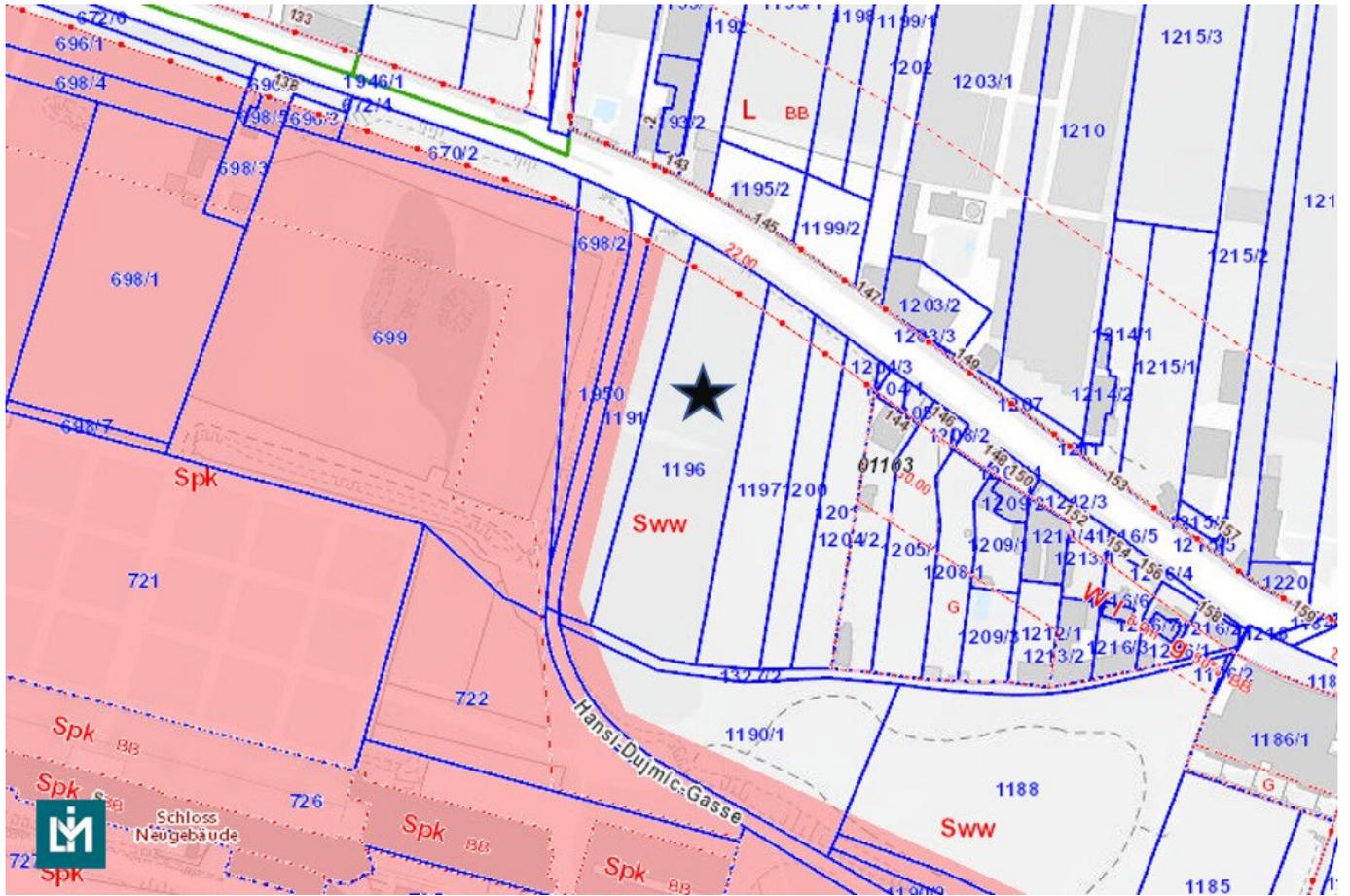


### DI Markus Raunig

LIM - BROKER GmbH  
Albertgasse 1A/12  
1080 Wien

T +43 660 18 34 005  
H +43 660 18 34 005  
F +43 1 40 25 400-99

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



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf angeboten wird nachfolgend näher beschriebene Liegenschaft in 1110 Wien.

**FLÄCHE:** Laut Grundbuch 3.546m<sup>2</sup>.

**LAGE:** Das zum Verkauf stehende Grundstück liegt nahe einer aufstrebenden Wohngegend, zwischen Wiener Zentralfriedhof und Prater Spitz, in unmittelbarer Nähe zum Schloss Neugebäude.

**ÖFFENTLICHER VERKEHR:** Die öffentliche Verkehrsanbindung ist als gut zu bezeichnen. Folgende Anbindungen sind umliegend zu finden und in wenigen Minuten zu erreichen: **11, Station Kaiserebersdorf, Zinnergasse (Otto-Probst-Platz-Kaiserebersdorf, Zinnergasse), 71, Station Kaiserebersdorf, Zinnergasse (Börse-Kaiserebersdorf-Zinnergasse), U3, Station Simmering (Simmering-Ottakring)**. Zusätzlich befindet sich oberhalb des U-Bahnhofs der **Bahnhof Wien Simmering**, der von **internationalen und regionalen Zügen** sowie der **Linie S80 der Wiener S-Bahn** angefahren wird.

**DERZEITIGE BEBAUUNG BZW. BEWUCHS:** Die Liegenschaft ist derzeit unbebaut (Äcker, Wiesen, Büsche).

**FLÄCHENWIDMUNG: Sww (Schutzgebiet/Wald- und Wiesengürtel).** Der Wald- und Wiesengürtel ist für die Erholung der Stadtbevölkerung bestimmt. Hier sind nur jene Bauten zulässig, die der Erholung der Allgemeinheit dienen, wie zum Beispiel Ausflugsgasthöfe. Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist erlaubt.

**ERGÄNZENDE INFORMATIONEN ZU SÜSSENBRUNN:** Simmering ist der 11. Wiener Gemeindebezirk und von Industrie und Wohnstraßen geprägt. Die Simmeringer Hauptstraße ist von Geschäften und Restaurants gesäumt. Die Gasometer, 4 ehemalige Gasbehälter aus dem 19. Jahrhundert, beherbergen heute Geschäfte, Veranstaltungsflächen und Apartments. Die Jugendstilkirche zum heiligen Karl Borromäus liegt im weitläufigen Zentralfriedhof, auf dem sich die Gräber berühmter Persönlichkeiten wie Beethoven und Schubert befinden.

Durch den Bezirk verlaufen fast alle Verkehrsverbindungen Wiens mit östlich und südöstlich der Stadt gelegenen Gebieten in Österreich und seinen Nachbarländern. Simmering liegt im Südosten Wiens. Der Bezirk grenzt im Nordosten an den Donaukanal. Im äußersten Südosten des Bezirksgebietes haben sich Reste der ehemals großen Auwälder erhalten. Nordwestlich schließt sich die Simmeringer Haide an, deren ehemals bewaldetes Gebiet heute teilweise verbaut oder dem Gemüselandbau gewidmet ist.

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: IM FALLE EINER ERFOLGREICHEN VERMITTLUNG STELLEN WIR 3% DES KAUFPREISES ZZGL. 20% UST. ALS PROVISION IN RECHNUNG. SOFERN BEDARF BESTEHT, KÖNNEN WIR AUCH GERNE DIE KAUFVERTRAGSERRICHTUNG FÜR 1% ZZGL. 20% UST. ÜBERNEHMEN. AUCH BEI DER FINANZIERUNG KÖNNEN WIR IHNEN GERNE WEITERHELFFEN. FÜR WEITERE FRAGEN STEHT IHNEN HERR DI MARKUS RAUNIG SEHR GERNE TELEFONISCH UNTER 0660 / 18 34 005 ODER PER E-MAIL AN MR@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 <1.500m  
 Apotheke <750m  
 Klinik <3.000m  
 Krankenhaus <5.250m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <750m

Universität <4.500m

Höhere Schule <4.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.750m

Bank <1.750m

Post <1.750m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.750m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap